

Til naboer, offentlige instanser og berørte parter

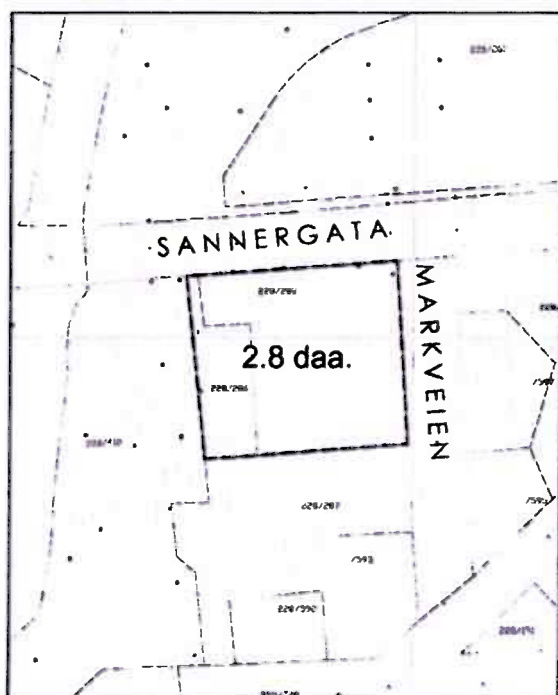
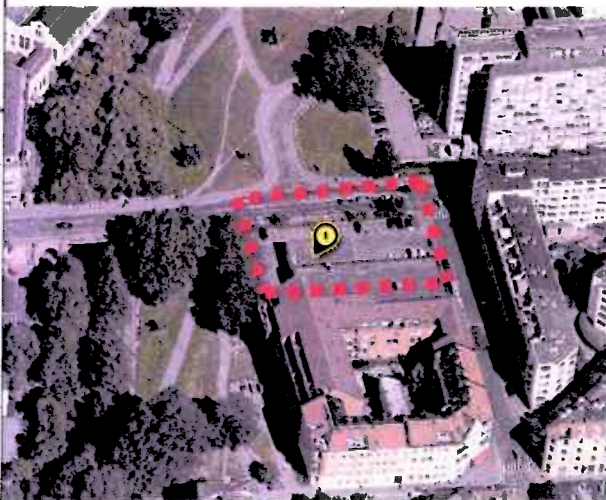
Oslo, den 22.01.2014

**KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING I OSLO**

Det kunngjøres herved oppstart av reguleringsarbeid i Bydel Grünerløkka  
**Sannergata 3 Gnr/Bnr: 228/288 og 228/286**

På vegne av Sannergata 3 AS, varsles med dette igangsatt arbeid med detaljregulering for nevnte område, i henhold til plan og bygningslovens § 12-8. Planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten, og elektronisk på aftenposten.no den 22.01.2014.

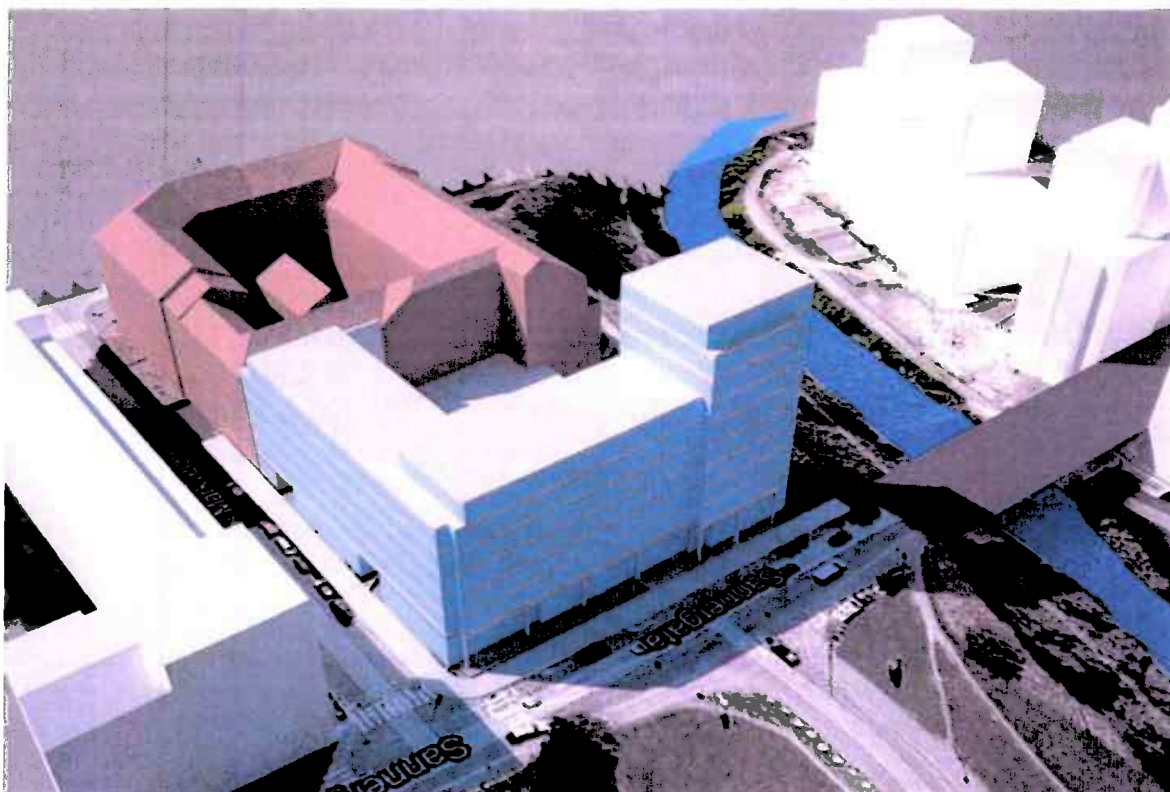
Planområdet omfatter Gnr/Bnr: 228/ 288 og 228/286. Planområdet er vist med stiplet linje på kartet nedenfor.

*Planområdet kart**Planområdet skråfoto*

Hensikten med planarbeidet er omregulering fra Tomt for bensinstasjon og Tomt for bygning med allmenntilgjengelig formål til ny detaljregulering - Blandet formål som muliggjør bygging av forretning og bevertning i sokkel og boligblokk i 6, 7 og 10 etasjer ut mot Markveien og Sannergata. Forslaget vurderes å være i strid med kommuneplan 2009.

All parkering er planlagt i underjordisk garasjeanlegg og under lokk. Arealet utgjør ca BRA = 8 450 m<sup>2</sup>

Eiendommen ligger innenfor område definert som omstillingsområde og oppgraderingsområde bolig i Kommunedelplan for indre Oslo by.



*Oversikt sett fra nordøst*



*Planområdet sett fra sørøst*

Eventuelle innspill eller spørsmål til planarbeidet kan innen tre uker rettes til:  
ARCASA arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift.  
Innspillene vil legges ved forslag til detaljreguleringen.

Med vennlig hilsen  
ARCASA arkitekter AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Eivind Bing". The signature is written in a cursive, flowing style.

Eivind Bing  
e-post: [eivind@arcasa.no](mailto:eivind@arcasa.no)

ARCASA arkitekter AS  
Sagveien 23C III  
0459 Oslo  
[eivind@arcasa.no](mailto:eivind@arcasa.no)

Oslo, 3. februar 2014

## Detaljregulering av Sannergata 3

Vi vil på det sterkeste advare mot at det tillates å bygge høyere enn c + 48, svarende til 5–6 etasjer over gatelegemet i Sannergata og Markveien. Foreslått tårnbygning mot Akerselva er helt uakseptabel. Vi er sterkt bekymret over den klattvise utbyggingen langs Akerselva med stadig høyere bygg, ofte også stadig nærmere elva. Dette forringer elva som friområde. De høye byggene kaster lange skygger og ødelegger helhetsopplevelsen av at elva renner gjennom et friområde med trær og busker. Utbyggingen i området vest for elva i dette området har allerede ført med seg sterk visuell forurensing. De viktige siktlinjene som er omtalt i alle tidligere generelle planer, for eksempel siktlinjen fra toppen av friområdet øst for Beyerbrua, blir ytterligere ødelagt.

Utbyggingen i Sannergata på vestsiden av Sannerbrua er dessuten et skrekkeeksempel på bastant utbygging som ikke tilfører felleskapet noe.

Vi er positive til at forslaget viderefører kvartalsstrukturen i området og strammer opp gateløpene langs Sannergata og Markveien. Fra det nordvestre hjørnet av Paulus sykehjem kan byggelinja mot vest imidlertid ikke legges parallelt med Markveien slik forslagsstiller ønsker. Byggelinja må her legges parallelt med Akerselva opp til Sannergata, dvs. treffe Sannergata ca. 15 m lenger mot øst enn det forslagsstiller legger opp til. Dette er helt avgjørende for å sikre en tilstrekkelig bredde på elverommet og unngå at dagens siktsektorer fra gangveisystemet langs østsiden av elva svekkes mer enn strengt nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Jf. blant annet behovet for å ivareta sikten mot nord–nordøst fra dagens gangvei opp mot Sannergata fra turveien langs Akerselva, og ikke minst fra dagens gangvei i forlengelsen av Steenstrups gate. Det å trekke byggelinja mot øst er også helt nødvendig om en skal unngå å måtte felle alle de store flotte trærne på østsiden av sistnevnte gangvei på strekningen fra Paulus sykehjem til Sannergata. Disse trærne må bevares og arealet reguleres til grønnstruktur med den nye bygningsmassen trukket tilbake fra de to gangveiene, turveien og elva.

Vi tør be om at våre synspunkter blir tatt med i den videre saksbehandlingen slik vi har forstått at skal skje etter de nye retningslinjene for behandling av reguleringsplaner.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Ida Fossum Tønnessen (sign.)  
leder

Miljøforeningen Akerselvas venner  
Postboks 4492 Nydalen 0403 Oslo  
[throndbl@online.no](mailto:throndbl@online.no)  
Thrond Berge Larsen (sign.)  
leder

Kopi: Plan og bygningsetaten: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bydel Grünerløkka : [postmottak@bga.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bga.oslo.kommune.no)



SAMEIET ØVREFOSS 4  
0555 OSLO

Arcasa Arkitekter AS  
Sagveien 23 C III  
0459 Oslo  
E-post: eivindarcasa.no

Oslo, 13.02.2014

## **SANNERGATA 3 - DETALJREGULERING**

Vi viser til brev av 22.01.2014 med ein tilbakemeldingsfrist på tre veker. Brevet er mottatt 30.01.2014.

### **Sakdsokument**

Sameiget har bedt om å få tilsendt slik utfyllande dokumentasjon:

- detaljteikningar av bygget
- modellteikning av korleis bygget er tilpassa gateplan (Sannergata, Markveien, Øvrefoss og Akerselva)
- antal etasjar og nøyaktig høgde samanstillt opp mot alle bygningar i området rundt
- utforming av takparti og bakgard
- dimensjonering og tilkomst/utkøyring frå garasjeanlegg
- fordeling mellom bustader og næringslokale samt kva type næringsverksemd som er planlagt
- skisseteikning som skraverer inn eksisterande bygningsmasse målt opp mot det nye framlegget.

Denne dokumentasjonen er ikkje mottatt, difor har vi innhenta informasjon som er tilgjengeleg på nettsidene til Plan- og bygningsetaten. Utan denne tilleggsinformasjonen er det vanskeleg for lekfolk å forstå omfanget av detaljreguleringa. Mellom anna er høgda på bygget etter vårt syn "godt skjult" når ein ikkje får tilgang til detaljteikningar.

### **Merknader til framlegget**

Bygningen vil vere svært synleg frå Beierbrua, øvre del av Grünerløkka, Markveien/Øvrefoss og turområdet langs Akerselva. Det er vanskeleg å få noko inntrykk av korleis fasaden blir. Etter vårt syn må det stillast strenge krav ut utforming av fasade og materialval slik at den er tilpassa eksisterande bygningsmasse og strøkets karakter.

Framlegget inneber ei massiv utnytting av tomte og er etter vårt syn altfor omfattande. Bygget må ikkje overstige fem etasjar og øvste etasje bør vere tilbaketrekt. Det planlagde "tårnet" er etter vårt skjønn uakseptabelt. Det vil dominere landskapet, forringe lystilhøva, skuggeleggje bakgardane bak bygget og skape ein trong korridor i turområdet lang Akerselva. Truleg kjem siktlinja mot byen frå Beierbrua langt på veg til å bli øydelagt.

Det er tidlegare gjort vedtak om at Markveien skal omgjerast til gågate, men i dette

reguleringsframlegget er det lagt opp til inn- og utkøyring frå denne gata, noko som vil føre til auka trafikkstøy og forureining for naboane.

Eit framtidig næringslokale bør ikkje omfatte serveringsstader.

Eksisterande grøntområde og vegetasjon må takast vare på.

### **Konklusjon**

Sameiet Øvrefoss 4 er ikkje motstandar av at tomta får endra bruksområde, men meiner at graden av utnytting i dette reguleringsframlegget er alt for høg og at ny bygningsmassen må tilpassast nabobygga i Markveien og Øvrefoss samt gje ein smidig overgang til friområdet mot Akerselva.

Primært ynskjer sameiget at tomta blir sett i samanheng med ei oppgradering av nabobygget Paulus Sykehjem, gjerne med bygging av nye omsorgsbustader i tilknytning til denne eigedomen.

Kopi: Plan- og bygningsetaten: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bydel Grünerløkka: [postmottak@bga.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bga.oslo.kommune.no)

ARCASA arkitekter AS  
Sagveien 23 C III,

0459 OSLO  
[eivind@arcasa.no](mailto:eivind@arcasa.no)

Deres ref:

Deres dato:

Vår ref:



## **SANNERGATA 3 (Plan- og bygningsetatens saksnummer 201312010) KUNNGJØRING OPPSTART DETALJREGULERING**

### **Generelt**

I utgangspunktet vil vi uttrykke tilfredshet med at det vil skje en utvikling av denne eiendommen, som aldri har falt inn i strøkets karakter og i det senere har fått stå og forfalle.

Sannergata 3 ligger i et kvartal som er en del av det tradisjonelle Grünerløkka begrenset i sør og vest av Akerselva, i nord av Sannergata og i øst av Toftes gate / Trondheimsveien, som også var område for Disposjonsplanen for Grünerløkka S326/79.

Dette Grünerløkka har gjennom den opprinnelige byfornyelsesprosessen på '70 og '80 tallet og senere vært gjenstand for en skånsom byfornyelse preget av utbedring og nybygg som har vært godt tilpasset den gamle bebyggelsens struktur, som f.eks. Thv. Meyers gt. 23, Thv. Meyers gt. 35-41, Steenstrups gate 19, Grüners gate 11, Markveien 56, Toftes gate 61, Sofienberggata 13, Schous plass 3, hele Grünerløkka sør-vest utbyggingen, utviklingen av Schouskvartalet og ikke minst naboen til Sannergata 3, Paulus Sykehjem i Sannergata 1b.

Nybyggene har riktignok mange forskjellige stilpreg og er av svært varierende kvalitet, men alle er bygget med respekt for områdets særpreg og skala. Muligens tidstypisk har det nyeste prosjektet, Thv. Meyers gate 80 i Schouskvartalet, den simpleste fasaden med hensyn til utførelse og materialkvalitet, men selv denne føyer seg inn i den overordnede strukturen.

Også spede anstrøk av byfornyelse og nybygg fra 30 tallet; Markveien 48, Nordre gate 18 og Øvrefoss 6-10 følger kvartalenes struktur og dimensjon, selv om hjørnet av Øvrefoss 10 pga. fall i terrenget skiller seg ut med én etasje over den typiske høyden.

Det eneste som bryter ut av dette er Grünerbyggkvartalet (Markveien 35, Sofienberggata 3 etc.) som ble planlagt på '60 tallet og bygget på '70 tallet.

Det er forstemmende at man nå på ett av de siste områdene hvor det vil bli bygget noe nytt, legger opp til å bryte med denne langsiktige beherskelsen i forhold til områdets karakter og gjentar 60/70 tallets ufølsomme og arrogante holdning til byen.

### **Nærområdets og bydelens behov**

Disposisjonsplanen fra 1979 som var basert på en grundig og langsiktig gjennomgang av områdets behov og tomtenes egenskaper, avsatte den aktuelle tomte til parkering, både ut fra et forventet behov og plassering i ett støyutsatt område. Med den desperate parkeringssituasjonen som er i området etter en kraftig foryngelse og økning av befolkningen, og med planlagt reduksjon av parkeringskapasitet i Thv. Meyers gate av hensyn til trikken, og nedre del av Markveien, synes dette som en fortsatt riktig vurdering. Grünerløkka er jo også i stadig større grad blitt ett område som besøkes av folk fra andre bydeler for kultur, handel og fritidsbruk, funksjoner som også ville vært tjent med et parkeringshus lett tilgjengelig fra hovedveinettet.

Vår primære holdning er derfor at disposisjonsplanens disponering av eiendommen til parkering, som delvis er gjenspeilet i gjeldende regulering, er fornuftig og bør opprettholdes, gjerne kombinert med andre formål i nybygg som er tilpasset området og med publikumsrettede formål på gateplan.

Vi ser fra andre kommuner enn Oslo, at kommunen ofte koordinerer omsorgsboliger og sykehjem, slik at man kan få en dobbelt effekt av at beboerne føler større trygghet samtidig som hjemmetjenesten får samlet mange brukere til en base som kunne ligge i sykehjemmet. Tatt i betraktning den store mangelen på omsorgsboliger i hele Oslo, burde denne tomte være ideell for en eller annen form for omsorgs- / eldreboliger koordinert med sykehjemmet.

Hvis kommunen kommer fram til at de ser behov for en utvidelse av Paulus sykehjem eller for å bygge omsorgsboliger koordinert med tjenester i Paulus sykehjem, ville vi ikke motsette oss det. Det behøver for så vidt heller ikke være i strid med den nye eierens forslag til boligregulering, hvis man bare sikrer at det blir en form for klausulering av boligene for eldre.

Vår sekundære holdning er derfor at reguleringen endres til formål tilpasset sykehjem eller boliger klausulert for eldre, koordinert med sykehjemmet og kommunens hjemmetjenester.

### **Det konkrete forslaget til detaljregulering**

Vi er positive til at kvartalet strammes opp med en bebyggelse som følger Markveien og Sannergata. Vi anser det imidlertid som uakseptabelt både å bryte med strøkets gesimslinjer og å etablere ett slags tårnmotiv. Tårnmotivet er fremmed innenfor det tradisjonelle Grünerløkka og vil nettopp på grunn av at tårnmotivet eller portalmotivet allerede er benyttet i noen av de tilstøtende nybyggingsprosjektene som ligger rett utenfor det tradisjonelle Grünerløkka, bidra til en svekkelse av Grünerløkkas identitet og sammenblanding med naboområdene. Det foreslåtte tårnmotivet vil også bidra til å ødelegge / redusere siktlinjer, kaste lange skygger inn i både det nærliggende friområdet rett mot vest / Akerselva og det på nordsiden av Sannergata, og redusere helhetsopplevelsen av at elva renner gjennom et friområde preget av trær og busker.

Vi forutsetter at hvis man går videre med omregulering til et nybygg, setter krav til fasadeutforming og materialer, slik at man unngår fasadekvaliteter tilsvarende det nevnte Thv. Meyers gate 80 eller det nærliggende siste byggetrinnet av Waldemars Hage mot Waldemar Thranes gate.

Vi forutsetter videre at nybygget tilpasses Akerselva Miljøpark ved at det trekkes tilbake fra Akerselva i samsvar med uttalelsen fra Oslo Elveforum og at vegetasjonen rett utenfor tomtegrensen beholdes.

Vi stiller oss tvilende til om det viste utkastet vil kunne tilfredsstille Byggeforskriftenes krav til utearealer for leilighetene og forutsetter at forskriften følges.

Vi ser fra egen eiendom at store familieleiligheter i dette strøket er svært populære og bidrar til en stabil beboersammensetning. Med Grünerløkkas overvekt av små leiligheter og mangel på store leiligheter, forutsetter vi at det settes krav til leilighetsfordeling som bidrar til å trekke dette i retning av større leiligheter. Dette samsvarer også med at leilighetene av hensyn til støyen fra Sannergata bør være gjennomgående.

Med hilsen  
Sameiet Øvrefoss 2



Kjell Ivar Bakkmoen  
Styreleder

Kopi: Plan og bygningsetaten, Byantikvaren, Butviklingskomiteen Bydel Grünerløkka, Oslo Elveforum