



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 13.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201401897-3 Saksbeh:
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - NORDRE GATE 20-22

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201401897.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret
Avdeling 1

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO,
postmottak@eby.oslo.kommune.no

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-UTZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 12.02.2014 14:28

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten som	ANGELICA CAMILLA KVEEN
-----------------------------	------------------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	ALLIANCE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	988437433
Adresse	Kristian Augusts gate 13
Postnummer	0164
Poststed	OSLO
Telefonnummer	47357336
E-post (kvittering sendes hit)	ak@allark.no
Gjenta e-post	ak@allark.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Angelica Kveen

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	NORDRE GATE UTVIKLING AS
Organisasjonsnummer	999666019
Adresse	Postboks 389 Sentrum





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0102
Poststed	OSLO
Telefonnummer	90 60 11 32
E-post (kvittering sendes hit)	lhf@vedal.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Line H. Fielding

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	238
Adresse/Stedsnavn	Nordre gate 20
Eiers navn	Nordre gate utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	240
Adresse/Stedsnavn	Nordre gate 22
Eiers navn	Nordre gate utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	239
Adresse/Stedsnavn	Nordre gate 20B
Eiers navn	Nordre gate utvikling AS
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Nordre Gate Utvikling AS, (Infill AS og VARE boligutvikling AS) ønsker å transformere eiendommene til hovedsaklig boligformål, men også noe næring. Det planlegges fortetting og etablering av en forbindelse nord-sør i tråd med eldre reguleringsplaner for Grünerløkka. Tiltaket kvalifiseres som et Infillprosjekt.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

	<p>I prosessen for valg av arkitekt ble det valgt tre arkitektelskap som alle regnes som dyktige, kreative og opptatt av gode kvaliteter hva gjelder bygrep og boligbygging . På grunnlag av dette ble Mad arkitekter, Reiulf Ramstad og Alliance arkitekter invitert til å levere et tilbud med større ideutfang. På bakgrunn av en samlet vurdering ble Alliance arkitekter valgt som samarbeidspartner for prosjektet.</p>
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	<ul style="list-style-type: none">- Hovedgrep, volum, bebyggelseshøyde samt utnyttelse.- Byplangrep og offentlige byrom i og i tilknytning til det planlagte prosjektet.- Uteoppholdsareal.- Eventuell riving av bakgårdsbygningen i 20B.- Parkering.- Leilighetsfordeling.

Karttjeneste

Vedlegg
 Oslokart.pdf

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	<p>Kommuneplaner:</p> <p>KDP 13: Indre by. Planområdet ligger innenfor det kommunedelplanen viser som "boligbyen". Planen er retningsgivende for videre planlegging. Den urbane boligbyen skal utvikles innenfor rammene av den eksisterende by- og gatestrukturen. I planen tegnes visjoner for en mer bærekraftig by, med satsningsområder miljø, vekst og vern. Vi har ikke funnet noen konkrete føringer for Nordre gate 20-22, men vurderer at planen følger opp boligformålet.</p> <p>KDP 17: Torg og møteplasser. Planområdet ligger innenfor kommunens virkeområde, men det er ikke gitt noen konkrete føringer for disse eiendommene eller Nordre gate. I nrområdet er det markert strøkgater (Markveien) og Thorvald Meyers gate) og andre offentlige rom og parker. Vår vurdering av forslaget i forhold til denne KDP: Grünerløkka har en tydelig kvartalsstruktur med attraktive gaterom der mange førsteetasjer er utadvendte. Samtidig er potensialet i bakgårdene som forbindelser og byrom lite utforsket. I forslaget ønsker vi å plassere utadrettete funksjoner i deler av første etasje samt gjøre bakgården mer tilgjengelig, potensielt som en fremtidig gjennomgang nord-sør i kvartalet.</p> <p>Ifølge en kartutskrift (2012) er i tillegg KDP-BB samt KDP-4 og KDP-5 ført opp.</p>
---	--





Gjeldende regulering *

	<p>Planområdet omfattes av tre reguleringsplaner: Nordre gate 22 med del av bakgård omfattes av S-2255/S-2937 fra 1977/1981. Området er regulert til boligbebyggelse. Bebyggelse tillates oppført i inntil 5 etasjer. Nordre gate 20B samt del av nr 22 inngår i S-2803(1985) som viser bakgårdsarealet som fellesareal og bakgårdsbygningen som bebyggelse som inngår i planen. Nordre gate 20 er regulert til kontor, S-2902 (1987), med U=1,5 og inntil 5 etasjer.</p>
--	---

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	<p>Naturmangfold: Planområdet er i praksis bebygget eller asfaltert i sin helhet. Samferdsel, støy og trafikk: Nordre gate er en bygate med tosidig fortau, langsgående parkering mot nord og lav hastighet pga kryssende gangtrafikk. Gaten er en viktig tverrforbindelse for gående og kjørende og forbinder Grünerløkka med Maridalsveien. ÅDT=6.700 kjøretøy. Det må påregnes at gaten er støyutsatt og at det kan utløses krav om støytiltak i fasaden. Støyutredning vil lages i forbindelse med planarbeidet.</p>
--	--

Eksisterende bebyggelse og bruk *

	<p>Planområdet er bebygget med tre bygninger. Dagens bebyggelse mot gaten (Nordre gate 20 og 22) har et bæresystem som vil gjøre det vanskelig å bygge på og endre fasadene. Bygningen har også en stor høydeforskjell mellom gaten og første etasje som vanskeliggjør forskriftsmessige atkomstforhold for bolig og næring. På dette grunnlag er det konkludert med at de to bygningene mot gaten ønskes revet og erstattet med ny bebyggelse. Bakgårdsbygningen (Nordre gate 20B) står på gul liste som bevaringsverdig murgårdsbygning fra 1870-1900. Den er per i dag i dårlig stand og har vinduer fra 80-tallet. Bygningen har et bebygd areal på 78m² og er ikke i bruk da krav til rømning ikke er oppfylt. Å ta bygningen i bruk vil kreve total ombygning.</p>
--	---

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Jfr. Enkel stedsanalyse, vedlegg 01.
---	--------------------------------------

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Vedlegg 01_Enkel stedsanalyse m illustrasjoner.pdf






Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	For beskrivelse og illustrasjoner jfr. Vedlegg 02 - Beskrivelse av hovedgrep. Infill AS har som formål å bygge moderne, urbane leiligheter enn det man finner i den vanlige norske boligproduksjonen. Leilighetene er som regel små i størrelse, med arealeffektive løsninger, og andre viktige kvaliteter. Infill AS arbeider for høy kvalitet på materialer, arkitektoniske kvaliteter og er ikke redd for å bruke kontrast som virkemiddel. Infills strategi utfordrer en normativ tilnærming til det som vanligvis kvantifiseres i plansaker; slik som parkering, uteareal, utnyttelsesgrad og leilighetsfordeling. Infillprosjektene er likevel meget godt mottatt av publikum og andre.
--	---

Skisse av byplangrep og prinsippnitt

Vedlegg	
	Vedlegg 02_Beskrivelse av hovedgrep.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	1344m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Bolig/næring
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Prosjektet er et infillprosjekt. Området ligger i en del av Grünerløkka som er vist som båndlagt område i utearealnormen for Oslo kommune. Samlet tomtestørrelse er 1344m ² og faller inn under mellomstørrelsen. (600m ² -1500m ²). Markveien og Thorvald Meyers gate er vist som strøkgater i områdetype 1 som er det tetteste området. Det illustrerte prosjektet har potensiale for takterrasser med et areal på 12% av m ² BRA bolig. Dette er i tråd med minste kravet i områdetype 1. Takterrassene vil ha gode solforhold som er godt innenfor minimumskravet. I tillegg planlegges det uteoppholdsareal på terreng som er avsatt til beboerne. (Min. 150m ² i områdetype 1). Et viktig tema i utviklingen av prosjektet og planen vil være utformingen av det offentlige rommet mellom bebyggelsen, de private uteoppholdsarealene samt vertikal grøntstruktur. Det vil legges stor vekt på høy kvalitet ved utforming av takterrasser,





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

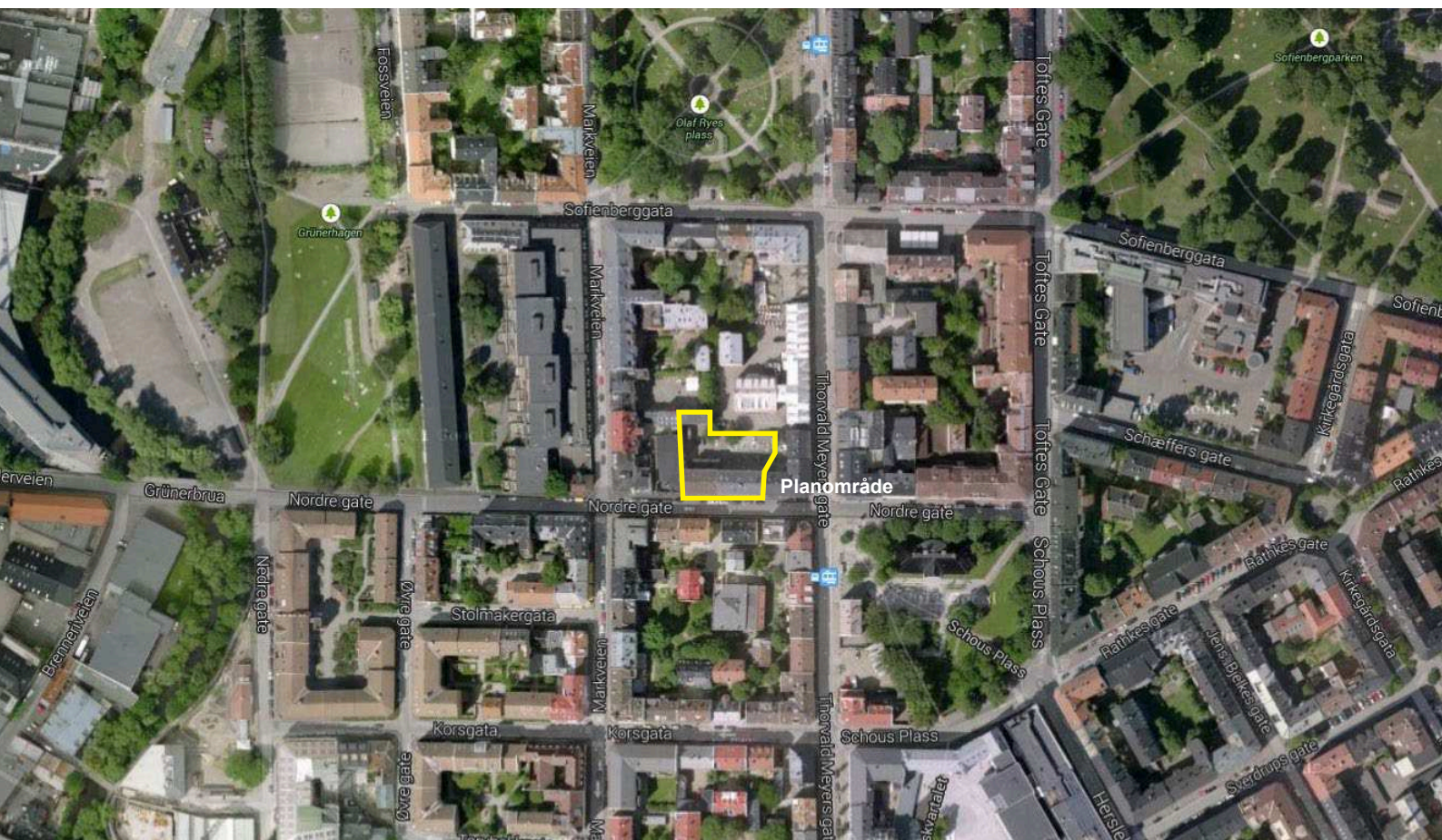
Bestilling av oppstartsmøte

	som i alle de øvrige infill-prosjektene. Nettverket av balkonger og svalganger eller atkomstbroer vil kunne utformes til å bli en tilgang for beboerne.
Utnyttelse	Det planlagte prosjektet viser ca 5500m2 bolig i tillegg til opp til ca 1000m2 næring i deler av første etasje samt potensielt i deler av underetasje.
Høyde	Foreslått høyde for bebyggelse mot Nordre gate er 6 etasjer og 8-9 etasjer i bakgården. Temaet med høyere bebyggelse i bakgården går igjen i nabokvartalet i Markveien 35 med bebyggelse i 8 etasjer inne i kvartalet. Jfr. Vedlegg 01 - Enkel stedsanalyse samt Vedlegg 02 - Beskrivelse av hovedgrep
Trafikk og parkering	Prosjektet medfører en forbedret situasjon for varelevering mm da det vil være atkomst via den planlagte plassen mellom bebyggelsen. Tomten har begrenset størrelse og det er ikke realistisk å bygge parkeringskjeller. Prosjektet ønsker å basere seg på eksisterende parkeringsdekning på Vulkan (samme eierkonstellasjon som Infill AS).

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Planen faller ikke inn under planer og tiltak som skal konsekvensutredes i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger.
Medvirkning i videre prosess	Vi har et godt samarbeid med naboene og vil informere underveis i prosessen.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Parkering er tenkt løst i eksisterende parkeringshus på Vulkan eller i andre nærliggende offentlige parkeringshus. Nytenkning når det gjelder type prosjekt og boligtyper vil gi andre forutsetninger og behov for uteoppholdsareal, men her vil et nytt byrom/bygulv kunne tilføre prosjektet og naboskapet annerledes, unike kvaliteter.





VEDLEGG 01 - ENKEL STEDSANALYSE MED ILLUSTRASJONER

Anmodning om oppstartsmøte for detaljregulering av Nordre gate 20-22

Forslagstiller Nordre gate utvikling AS

Februar 2014

Beliggenhet/struktur/historikk
 Nordre gate 20, 20B og 22 ligger sentralt på Grünerløkka og definerer skillet mellom øvre og nedre Grünerløkka. Området består av tradisjonell kvartalsstruktur, med klart definerte gaterom og gårdstom. Kvalitetsbredden er ca 100 m.

Trafikk og parkering
 Nordre gate er en byggate med ferdig fortau, langsgående parkering mot nord og lav hastighet pga kryssende gangtrafikk. Gaten er en viktig tverrforbindelse for gående og kjørende og forbiører Grünerløkka med Maridalsveien og sentrum. ADT er 6 700 kjøretøy, hvilket oppleves som en relativt høy frekvens. Thorvald Meyers gate har toveis biltrafikk og trikkeløp, Markveien er enveiskjørt, ensidig gateparkering og separat sykkeltrafikk.
 Parkering er i gaten. Offentlig tilgjengelige parkeringshus i området er på Vulkan, Ringnes park og Åkerkvartalsen. Det er også en del langtidsparkeringsplasser i private p-hus i nærområdet.

Fornål
 Området består av ulike formål, hovedsakelig boliger med butikker, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Markveien og Thorvald Meyers gate fremstår som hovedgatene med funksjonelle butikker eller annen publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, men det begynner også å komme endel aktivitet i hverdagsene.
 Bebyggelsen i Nordre gate vest for Markveien har aktiv 1. etasje ut mot gaten. Nordre gate 18-24 har en mer inntrøvet form og funksjoner.
 Nordre gate har flere trekk som tilsier et denne gaten også kan ses som en stråtegater i fremtiden.



Nobeskop

Det er stor variasjon i bygningsmassen, både i bygningshistorikk og kvalitet. Man finner tradisjonelt 1890-talls murbebyggelse i 2-4 etasjer, Oslos eldste kinobygning fra 1916 i nybarokk stil, funksjonsbebyggelse og 60-talls butikksenter med tilhørende terrasseblokker. Kvartalet er ikke preget av en enhetlig/samtidig utbygging i samme grad som andre kvartaler på Grünerløkka.

Høyder

Gatshøyder i gaten er varierende, fra 3 til 6 etasjer. Tilbak trukket bebyggelse fra gatelepet består ofte av høye bygninger. I nabokvartalet (Markveien 35) er det for eksempel bebyggelse i 8 etasjer midt i kvartalet.

Bevaringsverdige enkeltbygg

Nordre gate 18b, opprinnelig Regina Teater, ligger på naboløtten og er et fredet bygg og representerer et unikt kulturminne på Grünerløkka. Vinmonopolet og Backers ligger i Hjersegården Nordre gate/Markveien og er et viktig motiv på Løkka.
 Hjersegården i Nordre gate 18 er et tidstypisk og stilrent eksempel på funksjonalisme og bidrar til områdets sammenhengte bygningsmasse. Biblioteket på Schous plass er et unikt bygg med en offentlig funksjon i en park. Dette gir området karakter og potensial som et offentlig møtested.



Grøntstruktur

Tomten har god tilknytning til omkringliggende grøntstruktur med Schous plass i umiddelbar nærhet samt Grønerhagen / Åkerselva, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken innen få minutters gange.

Ganglinjer

Følgere benytter fortrinnsvis gatenettet, men det er mulig å gå gjennom kvartalet bak butikksektorer i Markveien 35. En annen viktig passasje er gjennom Schous plass og videre inn gjennom Schouskvartalet.

Det er planlagt en oppgradering av Schous plass med nytt bygulv, oppgradert belysning, lekemuligheter og flere attraksjoner i tillegg til biblioteket. Dette vil være positivt for utviklingen i Nordre gate.



Forslag til oppgradering av Schous plass, illustrasjon Landskapsper AS



Parker og større grøntområder i nabolaget

Passasjer

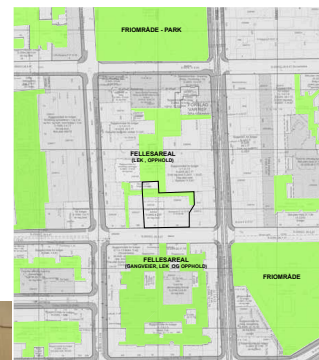
I tillegg til hovedpassasjene er det i de fleste kvartalet i området regulert fellesareal og gangveier inne i kvartalet. Bakgårderne har stort potensiale som fellesrom med en økt grad av åpenhet, samtidig som privat uteopphold for beboere ivaretas. Passasjer i kombinasjon med offentlige plasser/lommer langs med gaten vil kunne tillere en tette byrom som Grønerløkka mangler i dag.



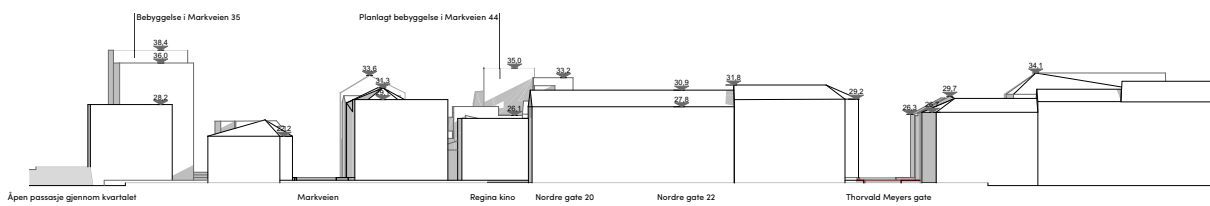
Reguleringsplan for Grønerløkka, 13/8/19

Passasje fra Nordre gate 20-22 videre nordover gjennom kvartalet

Passasje mellom Nordre gate 25 og 27

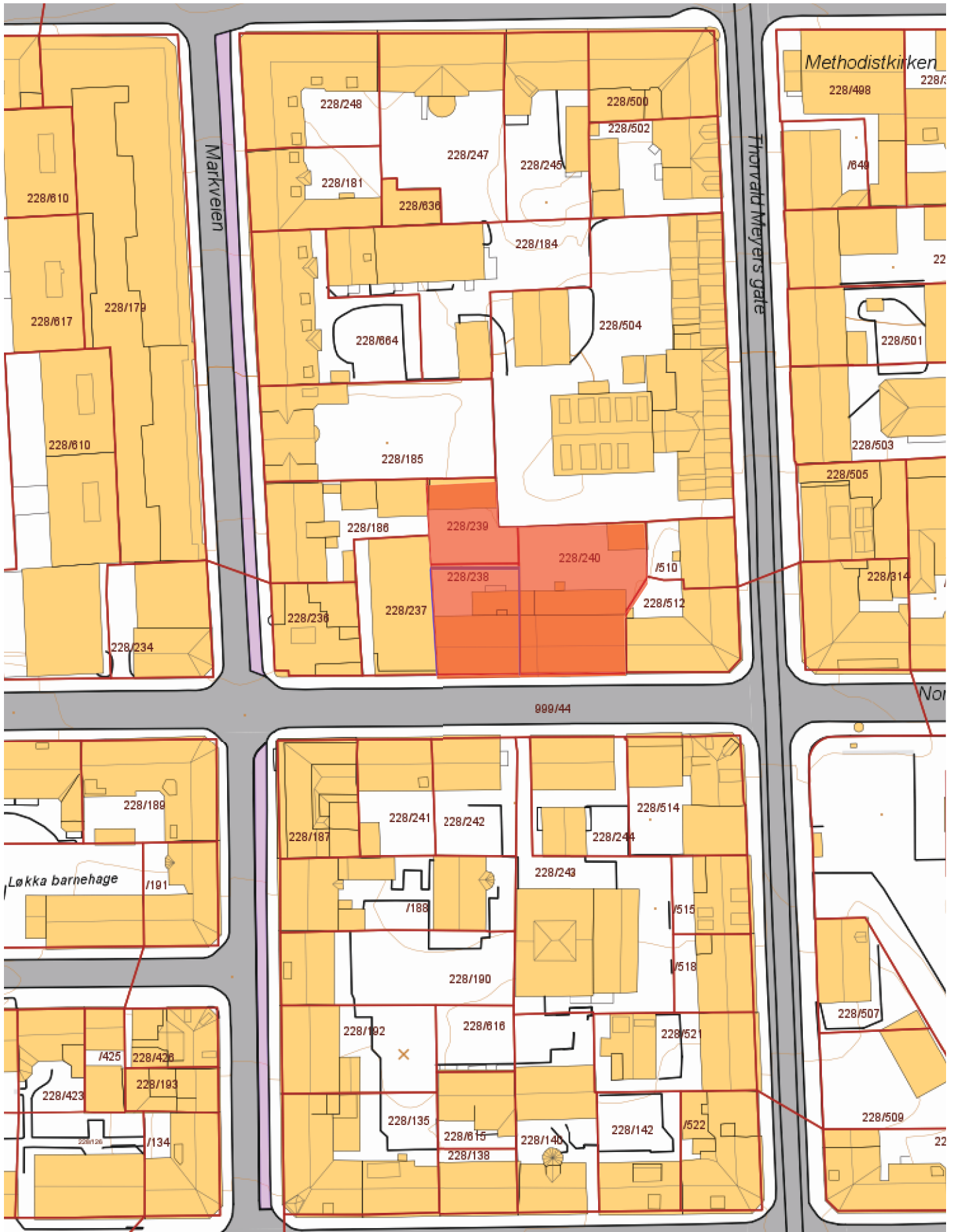


Gjeldende regulering. Regulert frområde samt fellesareal og gjennomganger gjennom kvartalet.

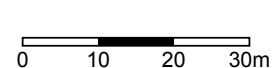


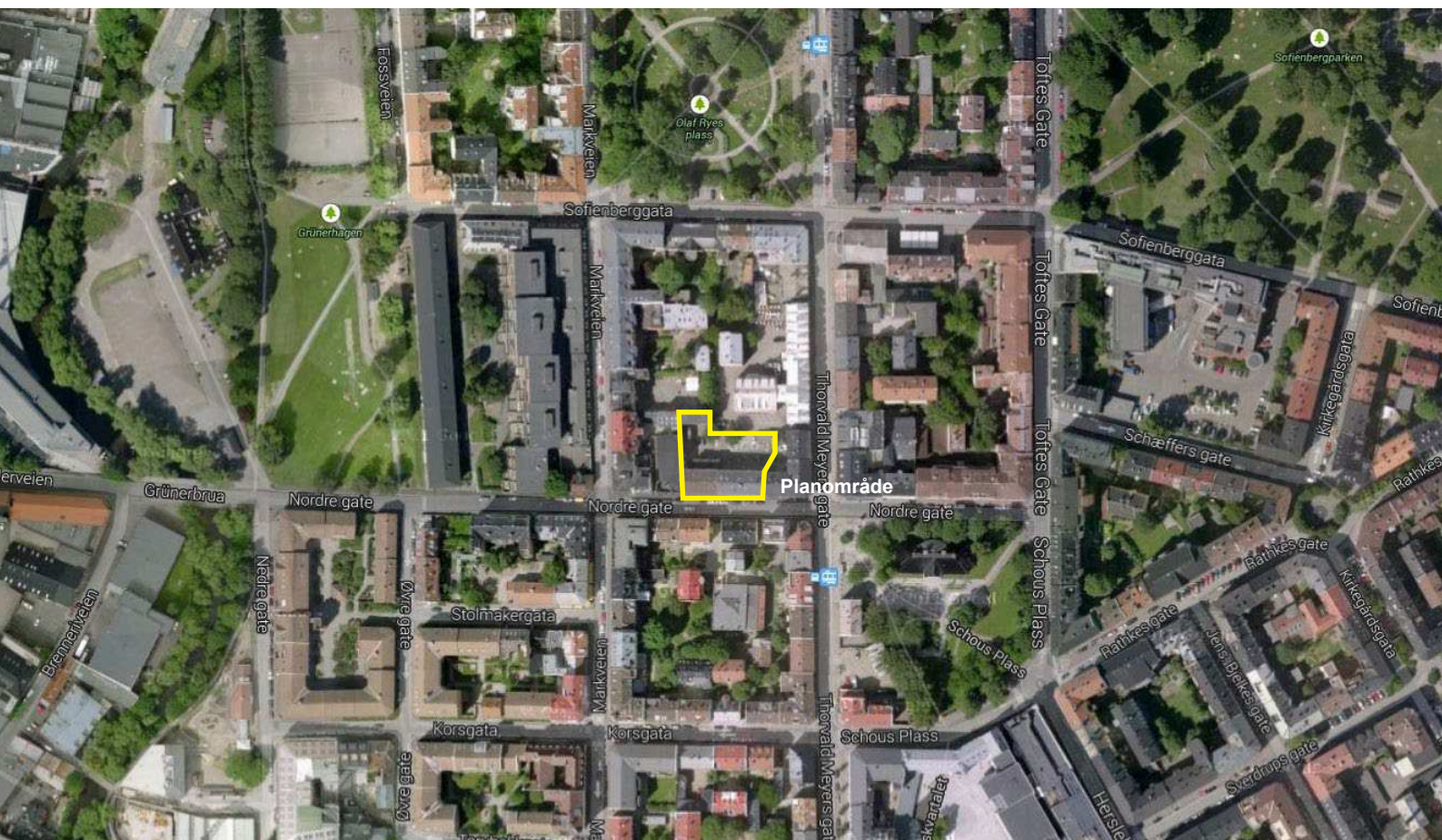
Snitt gjennom Nordre gate - 1500

Oversiktskart



Gårdsnummer: 228 Bruksnummer:238





VEDLEGG 02 - BESKRIVELSE AV HOVEDGREP

Anmodning om oppstartsmøte for detaljregulering av Nordre gate 20-22

Forslagstiller Nordre gate utvikling AS

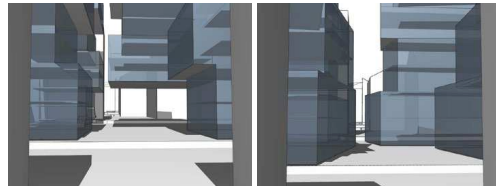
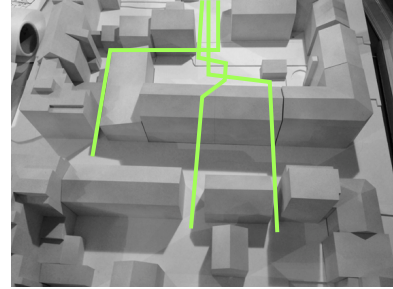
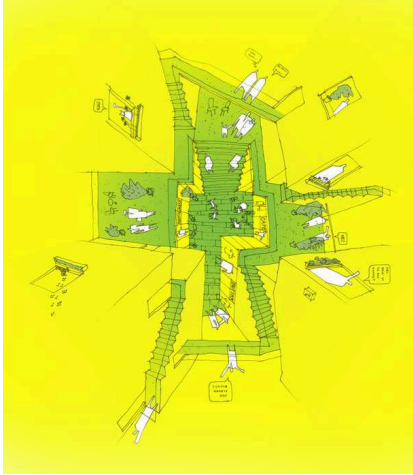
Februar 2014

Beskrivelse av hovedgrep Foreliggende foreligger flere forslag til bebyggelse på tomten. Alle forslagene er imidlertid basert på et hovedgrep som innebærer å tilføre området et nytt og attraktivt byrom.

Formål Nordre gate utvikling AS ønsker å transformere eiendommene til hovedsakelig boligformål, men også noe næring. Det planlagte prosjektet viser ca 5500m² BRA bolig i tillegg til opp til ca 1000m² BRA næring samt et i første etasje og potensielt i deler av en evt. underetasje.

Byrom Grünerløkka har en tydelig kvartalsstruktur med attraktive gaterom der mange førsteetasjer er utvendte. Samtidig er potensialet i bakgårdene som forbindelser og byrom lite utforsket.

I forslaget ønsker vi å gjøre bakgården mer tilgjengelig for publikum, potensielt som en fremtidig gjennomgang nord-ser i kvartalet.



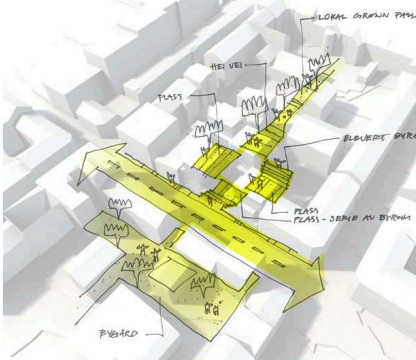
Eksempel på mulige byrom, sett fra passasjen mellom Nordre gate 25 og 27.

Bebyggelsesalternativ 1 Alternativ 1 legger opp til fire "tårn" som stables etasjens og enkelte ganger smelter sammen. Hvert tårn kan ha 2-4 leiligheter per etasje. Det vil oppstå lommer i bebyggelsesstrukturen som blir en forlengelse av den offentlige gaten med sitt nærings tilbud og en overgang til det private gårdsrommet.

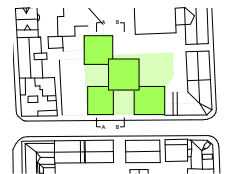
Grøntstrukturen mellom tårnene vil være en viktig del av prosjektet som også beveger seg oppover til grønne takterrasser. I tillegg til takterrasser vil franske balkonger og et åpent, tilgjengelig utegulv på samme nivå som bakgården bidra til en økt kvalitet i prosjektet.

I gateplan vil det være mulig å bevege seg inn gjennom og under bebyggelsen samt videre ned til evt. næringslokaler i underetasje.

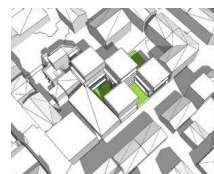
Kommunikasjonen er lagt opp som et kryss og muliggjør en variasjon med innganger og balkonger fra ulike sider.



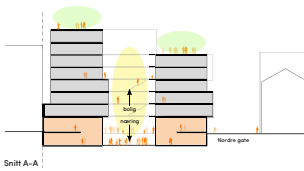
Plasseringen av volumene åpner opp for bevegelse inn på plassen og gjennom kvartallene. Volumene langs Nordre gate opprettholder et stramt gateleip.



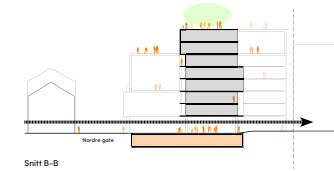
I tillegg til uteoppholdsareal på terring er det planlagt private takterrasser.



Volumstudier

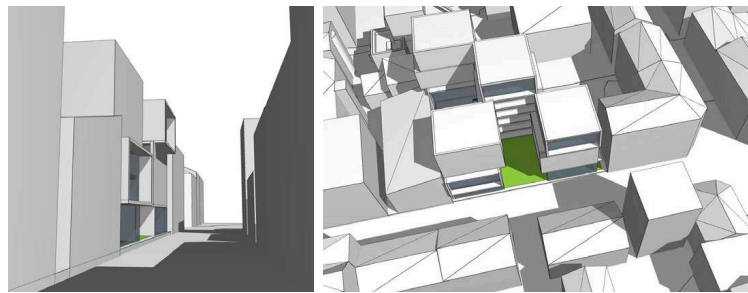


Snitt A-A



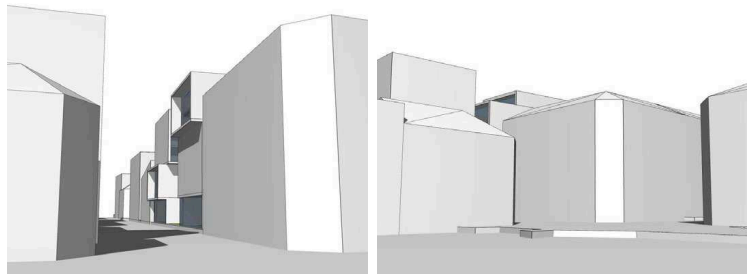
Snitt B-B

Bebyggelsesalternativ 1 - volumstudie



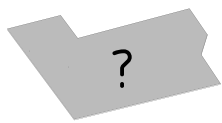
Bebyggelsen sett fra Markveien.

Passojer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

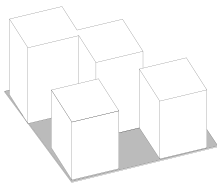


Bebyggelsen sett fra Schous plass.

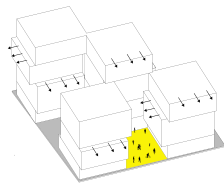
Bebyggelsen i bakgården er så vidt synlig lenger inn på Schous plass.



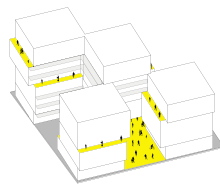
Hviken volumdisponering vil gi noe tilbake til byen?



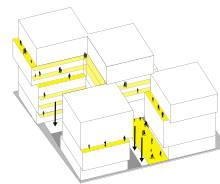
En oppdeling i flere volumer gir mulighet for ulike type plasser.



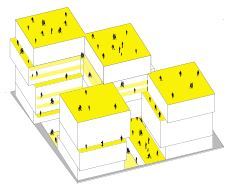
En horisontell forskyvning.



gir mulighet for en vertikal bevegelse.



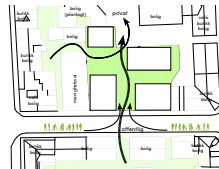
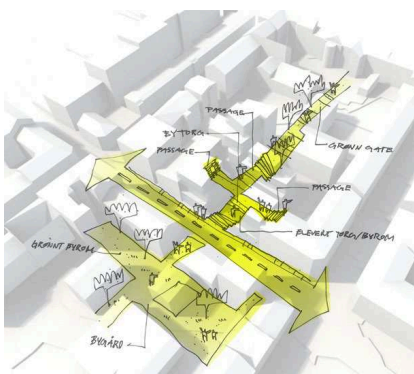
Del av terrenget senkes ned for å skape kontakt til næringen under.



Den vertikale kommunikasjonen muliggjør at grønstrukturen kan bevege seg oppover til takterrasser.

Bebyggelsesalternativ 2 I dette forslag legges det opp til randbebyggelse hvor bygg mot Nordre gate ligger som to blokk eller som et sammenhengende bygg med gjennomgang til hage og bakenforliggende tårn. I gateplan oppgis en "sidlingsbevegelse" gjennom byrommet og bebyggelsen. Kommunikasjonen er lagt opp som en bevegelse rundt det sentrale rommet som en del av et system med balkonger og trapper.

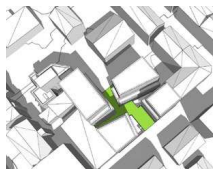
Hei I begge alternativene er foreslåtte høyder for bebyggelse mot Nordre gate 6 etasjer og 8-9 etasjer i bakgården. Tilsvarende høyere bebyggelse i bakgården går igjen i nabolikvarteret i Markveien 35 med bebyggelse i 8 etasjer inne i kvarteret.



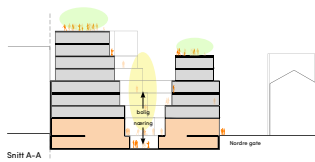
Plasseringen av volumene åpner opp for bevegelse inn på plassen og gjennom kvarteret. Volumene langs Nordre gate opprettholder et stramt gateleip.



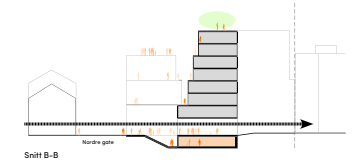
I tillegg til uteoppholdsareal på terreng er det planlagt private takterrasser.



Volumstudier

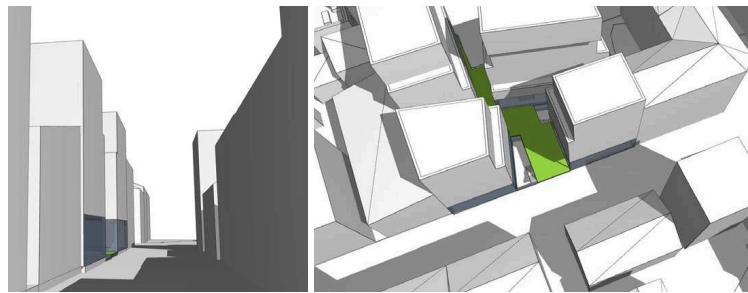


Snitt A-A



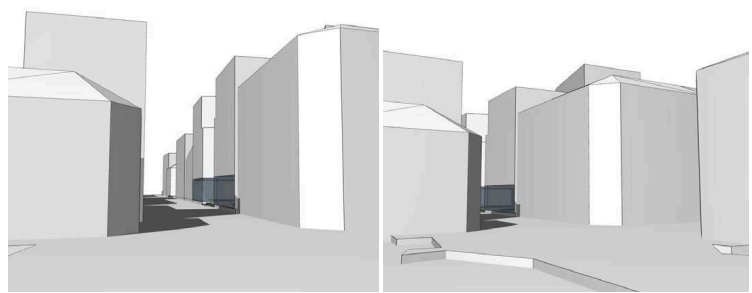
Snitt B-B

Bebyggelsesalternativ 2 - volumetide



Bebyggelsen sett fra Markveien.

Passasjer mellom eksisterende og ny bebyggelse.



Bebyggelsen sett fra Schous plass.

Bebyggelsen i bakgården er så vidt synlig lenger inn på Schous plass.

**Trafikk/parkering/
arkomt**

Tomten har begrenset størrelse og det er ikke realistisk å bygge parkeringsplasser. Prosjektet ønsker å benytte seg på eksisterende parkeringsdekning på Vulkan (samme etaskestillingen som infill AS og Nordre gate utvikling AS).

Prosjektet medfører en forbedret situasjon for varelevering og drop-off da det vil være mulig å komme via den planlagte plassen/lommen mellom bebyggelsen.

**Uteopphold for bolig/
kvalitet på uterom**

Prosjektet er et "infillprosjekt". Området ligger i en del av Grünerløkka som er vist som båndlagt område i uterealekollen for Oslo kommune. Samlet tomteareal er 1344m² og faller inn under mellomstørrelsen, (600m²-1500m²).

Markveien og Thorvald Meyers gate er vist som strøkgater i område type 1 som er det tettete området.

Det illustrerte prosjektet har potensiale for takterrasser med et areal på 12% av m² BGA bolig. Dette er i tråd med minste kravet i område type 1. Takterrassene vil ha gode sølforhold som er godt innenfor minimumskravet. I tillegg kan det legges opp til uteoppholdsareal på terrenng som er eksklusivt avsatt til beboerne. (Min. 150m² i område type 1).

Et viktig tema i utviklingen av prosjektet og planen vil være utforming av det offentlige rommet mellom bebyggelsen, de private uteoppholdsarealene samt vertikal grøntstruktur. Det vil legges stor vekt på høy kvalitet ved utforming av takterrasser, som i alle de øvrige infill-prosjektene. Netthøvet av balkonger og svalganger eller atkomstbroer vil kunne utformes til å bli en ffigang for beboerne.

Det er kort avstand til parker og offentlige plasser i området, for eksempel 50m til Schous plass, 150m til Grünerhagen og Akerselva, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken er innen få minutters gange.



Parker og større grøntområder i nabolaget