

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo  
v/bydelsadministrasjonen  
Markveien 57  
0550 Oslo

vår ref.:  
5080,39,01

deres ref.:

kopi:

Oslo kommune Bydel Grünerløkka	
11 APR 2014	
Saksnr.: 201400734-1	dato: 2.4.2014
Arkinbet.:	512

 ALLIANCE  
ARKITEKTER

## VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

---

Alliance arkitekter AS kunngjør herved varsel om oppstart av detaljreguleringsplan av Nordre gate 20-22, på vegne av Nordre gate utvikling AS (Infill AS og VARE boligutvikling AS).

Bydel Grünerløkka, **Nordre gate 20-22, Reguleringsplan**  
Saksnummer 201401897

Området er regulert til bolig, kontor og fellesareal og hovedintensjonene i gjeldende reguleringsplan ønskes videreført. Det planlegges transformasjon av eiendommene til hovedsakelig boligformål, men også noe næring, samt fellesareal. Det planlegges fortetting og etablering av en forbindelse nord-sør. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fleksibel og bymessig bebyggelse.

Eventuelle kommentarer/ spørsmål bes sendt **innen 6.5.2014**.

 Alliance arkitekter AS  
Kristian Augusts gate 13, 0164 Oslo  
e-post ak@allark.no

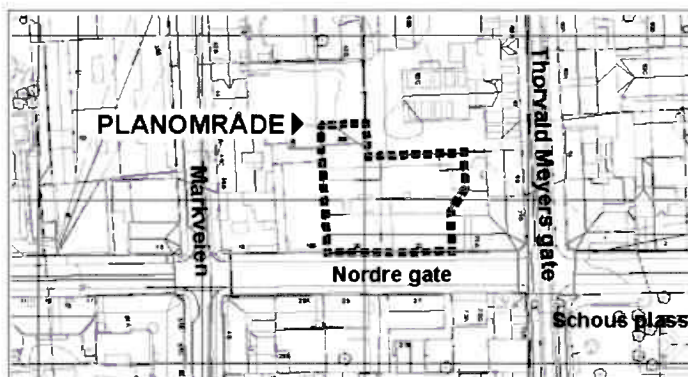
**Med vennlig hilsen**  
**Alliance arkitekter AS**



---

**Angelica Kveen**

Vedlegg 1: Kartskisse



#### **KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING I OSLO**

Det kunngjøres herved oppstart av reguleringsarbeid:

**Bydel Grünerløkka**  
**Nordre gate 20-22**  
**Saksnummer 201401897**

Alliance arkitekter AS kunngjør herved varsel om oppstart av detaljreguleringsplan av Nordre gate 20-22, på vegne av Nordre gate utvikling AS (Infill AS og VARE boligutvikling AS).

Området er regulert til bolig, kontor og fellesareal og hovedintensjonene i gjeldende reguleringsplan ønskes videreført. Det planlegges transformasjon av eiendommene til hovedsakelig boligformål, men også noe næring, samt fellesareal. Det planlegges foretting og etablering av en forbindelse nord-sør. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fleksibel og bymessig bebyggelse.



**Innspill til oppstart av planarbeid sendes innen 6. mai 2014**

**Alliance arkitekter AS, Kristian Augusts gate 13, 0164 OSLO**  
Spørsmål kan rettes til Angelica Kveen  
t: 4735 7336 / e: ak@allark.no

Varselet kan også ses på [www.infill.no](http://www.infill.no)



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

Dato: 22.04.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
201400478-3

Saksbeh:

Lasse Elden, 23 42 26 75

Arkivkode:

512

## NORDRE GATE 20-22 - REGULERINGSPLAN - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

Det vises til mottatt varsel om oppstart av planarbeid i forbindelse med reguleringsplan for Nordre gate 20-22.

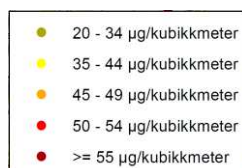
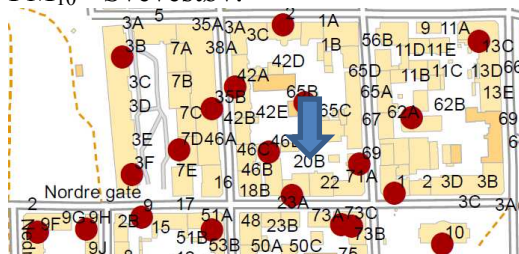
Bydelsoverlegen skal etter *lov om folkehelsearbeid* (folkehelseloven) § 27 (Samfunnsmedisinsk kompetanse) gi samfunnsmedisinsk rådgivning i kommunens folkehelsearbeid, jf. §§ 4 til 7.

### Støysonekart:

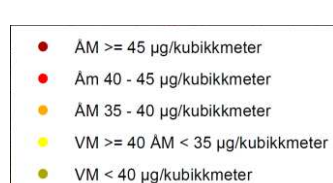


### Luftsonerkart:

#### PM<sub>10</sub> - Svevestøv:



#### NO<sub>2</sub> - nitrogendioksid:



## **Medisinskfaglig uttalelse**

Bydelsoverlegen anbefaler at retningslinjene *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2012) og *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* (T – 1520) innarbeides som en del av reguleringsbestemmelsen for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet for ny bebyggelse, samt for å ivareta berørte beboere og naboer i forbindelse med aktuelle bygge- og anleggsarbeider på eiendommen.

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan således ikke påklages.

Med hilsen

Finn Bovim  
bydelsoverlege

Lasse Elden  
helsekonsulent

**Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.**

**Kopi til:** Alliance arkitekter AS ([ak@allark.no](mailto:ak@allark.no)).



## Nordre gate 20-22, Grünerløkka Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøte

Det foreslås å rive eksisterende bygård som er regulert til kontor og bolig og bygge et nytt boliganlegg med publikumsfunksjoner i deler av 1. etasje og underetasje. Det foreslås en forbindelse med publikumsrettede funksjoner innover i kvartalet. Planen er i strid med Byrådets forslag til ny kommuneplan og forholder seg ikke til de etablerte strukturene på Grünerløkka. Planen svekker identiteten til de store offentlige byrommene og bidrar ikke med kvaliteter til omkringliggende bebyggelse. Planen bygger i stedet ned verdifullt uteareal inne i kvartalet. PBE kan ikke anbefale planforslaget slik det foreligger.

Dato: 25.03.2014

Saksbehandler: Linda Kristiansen, ABPN

Forslagsstiller: Nordre gate utvikling AS

Gnr./bnr.: 228/238

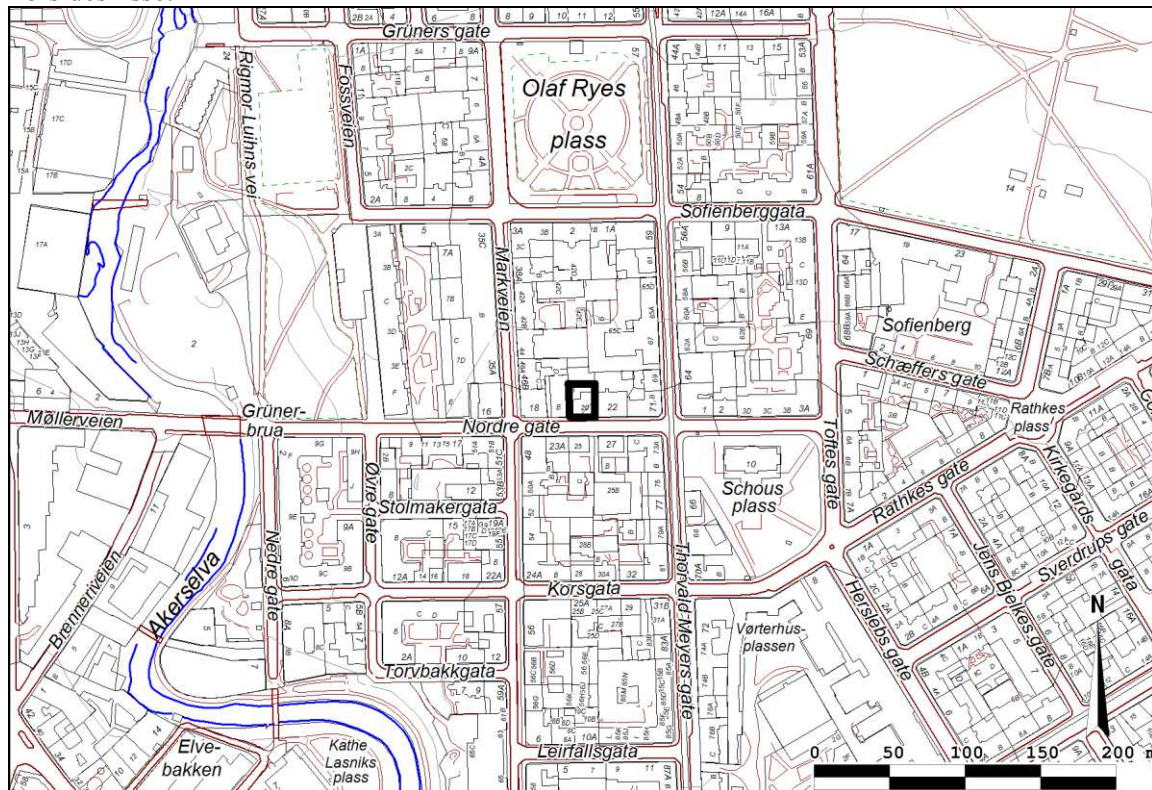
Kategori: Middels enkel

Saksnr. /dokumentnr: 201401897

Fagkyndig: Alliance Arkitekter AS

Bydel: Grünerløkka

Forsideskisse:



## 1. Fakta om prosjektet

### 1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:

#### 1.1.1 Forslagsstillers tekst:

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.

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.

### 1.2 Arealformål og evt. hensynssoner, og ca fordeling mellom dem:

#### Bolig/Næring

Planområdets størrelse: 1344 m <sup>2</sup>	Utnyttelse 5500 m <sup>2</sup> bolig 1000 m <sup>2</sup> næring i deler av første etasje og underetasje.	Høyder: 6 etasjer mot Nordre gate 8-9 etasjer i bakgården	Uteoppholdsareal: prosjektet har potensiale for takterreasser med et areal på 12% av m <sup>2</sup> BRA bolig. I tillegg planlegges det min. 150m <sup>2</sup> uteoppholdsareal på terreng i tråd med uteoppholdsarealnormen områdetype 1.
---	--	---	---

## 2. Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer og føringer:

#### 2.1.1 Forslagsstiller:

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.

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 nærområdet 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. Ifølge en kartutskrift (2012) er i tillegg KDP-BB samt KDP-4 og KDP-5 ført opp.

## 2.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

### Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR):

Retningslinjene understreker at barn og unges interesser skal ivaretas i planleggingen. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

### Kommuneplanen 2009 med juridisk bindende arealdel

Deler av planområdet er i Kommuneplanens plankart knyttet til den prinsipielle områdereguleringen S-2255 – bestemmelser tilknyttet endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo. Reguleringen sier at det ved nybygging skal tilpasses flest mulig boliger. Soneplanen er foreslått at utgår når ny kommuneplan vedtas.

### KDP13 – Kommunedelplan for indre Oslo

Det er betydelige kulturverdier i karrèbebyggelsen på Grünerløkka. I områder med enhetlig bebyggelse eller særpreg skal de område/tidstypiske kvaliteter opprettholdes og berikes når det bygges nytt. Fortettingsprosjekter skal unngås i områder med ensartet bebyggelse, og nye hus skal tilpasses lokal struktur og målestokk.

## **Pågående planarbeid**

### Byrådets forslag til kommuneplan - Oslo mot 2030 (høringsutkast)

Kommuneplanen bygger videre på de føringer som er gitt i eksisterende plangrunnlag for Oslo kommune, som beskrevet i kommuneplan 2008 og 2009 og andre overordnede føringer. Planens mål er å ivareta og videreutvikle kommunens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter. Følgende paragrafer skal i Kommuneplanen sikre byens verdifulle historiske trekk:

*§15-1 Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.*

*Områder med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø er vist som hensynssone H570 i plankart 1-2 og temakart T5 kulturminnevern. Grünerløkka er på plankartet i forslag til kommuneplan markert som hensynssone – bevaring kulturmiljø.*

*§7-3 Estetikk, byforming og landskapstilpasning; for gater og byrom i indre by:*

*Eksisterende gater og byroms avgrensning og linjeføring skal være førende for utforming av nye prosjekter.*

### Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre oslo (ikke vedtatt)

Forslaget til utearealnormer er utarbeidet i tråd med formålet i de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge. Det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Der det er interessekonflikter skal barns interesser alltid prioriteres.

Planområdet kvalifiserer til å ligge innenfor områdetype 3; tett kvartalsbebyggelse, sammensatte områder og områder langs Akerselva. I dette området sikrer normen at minst 60% av utearealet anlegges på terreng. Minst 80% av arealkravet på terreng skal anlegges i samlede enheter på minst 250m<sup>2</sup>. Gode solforhold sikres gjennom krav til at minst 30% av areal på terreng skal ha sol 1.mai kl.15.

**2.2 Gjeldende regulering:**

## 2.2.1

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.

## 2.2.2 Andre forhold

Forslagsstiller har ikke informert om at det foreligger servitutter, tinglyste heftelser eller lignende.

## 2.2.3 Plan- og bygningsetatens kommentar

Planområdet omfattes av tre reguleringsplaner:

Bakgårdsarealet inkludert bakgårdsbygning i Nordre gate 20B samt del av nr 22 inngår i **S-2803**.

Området er regulert som fellesareal, lek og opphold:

- Arealet er felles for alle boligeiendommene i kvartalet.

Nordre gate 22 og en del av Nordre gate 20 omfattes av Soneplanen **S-2255** – reguleringsplan for sentrum og indre sone i Oslo:

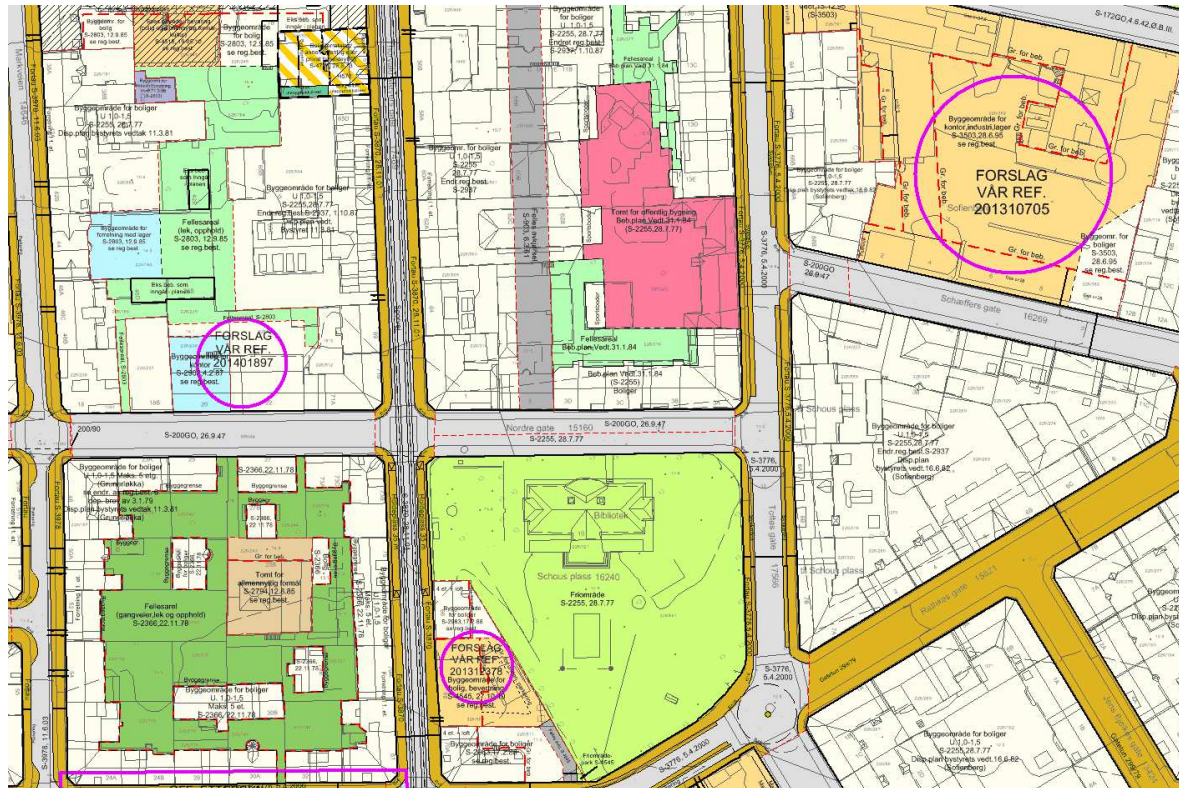
- Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av bolig/forretning/kontor skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate.

Nordre gate 20 omfattes av reguleringsplanen **S-2902** - - reguleringsplan for Nordre gate 20, Grünerløkka, som er omregulert fra byggeområde for bolig til byggeområde for kontor:

- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5
- Gesimshøyden skal tilpasses tiliggende bygninger. Byggehøyder skal ikke overskride 5 etasjer.



### 2.3 Pågående plan- og byggesaker i området :



201310705. Sofienberggata 19-23. Plansak. Omregulering fra industri, kontor og lager (Mills fabrikker) til bolig, handel/service, hotell/konferanse og/eller kultur/idrettsformål. PBE anbefaler planforslaget under forutsetning av at gesims for eksisterende bebyggelse i kvartalet blir styrende for prosjektet.

201312378. Thorvald Meyers gate 66-68. Plansak. Anmodning om oppstartsmøte. Eiendommene ønskes utviklet til boligformål med utadrettet virksomhet i 1. etasje. Det ønskes en høyere utnyttelse av eiendommen. PBE anbefaler ikke planforslaget. Foreslått byggehøyde er for høyt og PBE er skeptisk til riving av eksisterende bebyggelse.

**2.4 Enkel stedsanalyse :**

**2.4.1. Forslagsstillers stedsanalyse.**

**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 gårdsrom. Kvartalsbredden er ca 100 m.

**Trafikk og parkering** Nordre gate er en bygate med tosidig fortau, langs gående parkering mot nord og lav hastighet pga kryssende gangtrafikk. Gaten er en viktig tverrforbindelse for gående og kjørende og forbinder Grünerløkka med Maridalsveien og sentrum. ÅDT er 6 700 kjøretøy, hvilket oppleves som en relativt høy frekvens. Thorvald Meyers gate har toveis biltrafikk og trikkelinje, Markveien er enveiskjørt, ensidig gateparkering og separat sykkeltrasé. Parkering er i gaten. Offentlig tilgjengelige parkeringshus i området er på Vulkan, Ringnes park og Ankerkvartalene. Det er også en del langtidseieparkeringsplasser i private p-hus i nærområdet.

**Formål** 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 fortrinnsvis butikker eller annen publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, men der begynner også å komme endel aktivitet i tverrgatene. Bebyggelsen i Nordre gate vest for Markveien har aktiv 1. etasje ut mot gaten. Nordre gate 18-24 har en mer introvert form og funksjoner. Nordre gate har flere trekk som tilsier at denne gaten også kan ses som en streksgate i fremtiden.



GRØNTOMRÅDE  
 Plass/Park  
 Viktige gangforbindelser  
 Hovedgate/Strøksgate  
 Viktig forbindelse øst/vest

**Naboskap** Det er stor variasjon i bygningsmassen, både i bygningshistorikk og kvalitet. Man finner tradisjonell 1890-talls murbebyggelse i 2-4 etasjer, Oslos eldste kinobygning fra 1916 i nybarokk stil, funksjonsbebyggelse og 80-talls butikskenter med tilhørende terrasseblokker. Kvartalet er ikke preget av en enhetlig/samtidig utbygging i samme grad som andre kvartaler på Grünerløkka.

**Høyder** Gesimshøyder i gaten er varierende, fra 3 til 6 etasjer. Tilbaketrasket bebyggelse fra gatelepet består ofte av høye bygg. 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 nabotomten og er et fredet bygg og representerer et unikt kulturminne på Grünerløkka. Vinmonopolet og Beckers ligger i hjørnegården Nordre gate/Markveien og er et velkjent motiv på Løkka. Hjørnegården i Nordre gate 18 er et tidstypisk og stilrent eksempel på funksjonalisme og bidrar til områdets sammensatte 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.



Nordre gate med Regina kino, sett fra Markveien Nordre gate, sett fra Thorvald Meyers gate



8 etasjer i nabokvartalet, Markveien 35 Nordre gate 18



Nordre gate 73 Deichmanske bibliotek på Schous plass Bebyggelse i Markveien 35

**Grøntstruktur**

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

**Ganglinjer**

Fotgjengere benytter fortrinnsvis gatenettet, men det er mulig å gå gjennom kvartalet bak butikkssenteret i Marivelen 35. En annen viktig passasje er gjennom Schous plass og videre inn gjennom Schouskvaralet.

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 Landskaperiet AS



Parker og større grøntområder i nabolaget

0 100m

**Passasjer**

I tillegg til hovedpassasjene er det i de fleste kvartalene i området regulert fellesareal og gangveier inne i kvartalene. Bakgårdene 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 tilføre en type byrom som Grünerlekka mangler i dag.



Gjeldende regulering.  
Regulert friområde samt fellesareal og gjennomganger gjennom kvartalene.



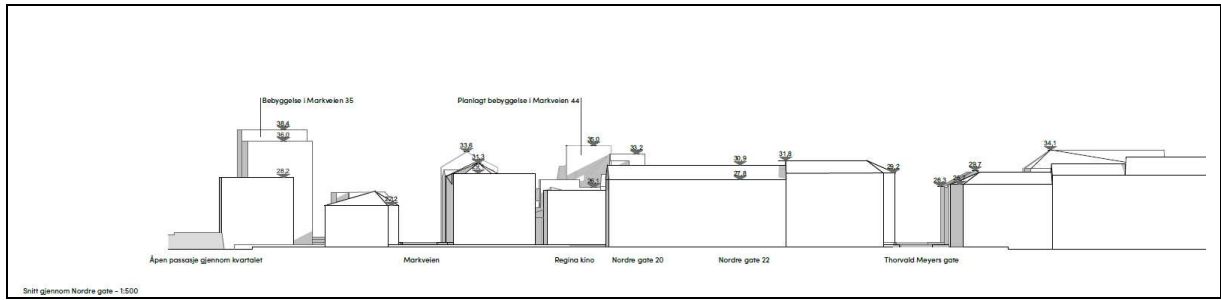
Reguleringsplan for Grünerlekka, 1938/39



Passasje fra Nordre gate 20-22 videre nordover gjennom kvartalet



Passasje mellom Nordre gate 25 og 27



## 2.4.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse:

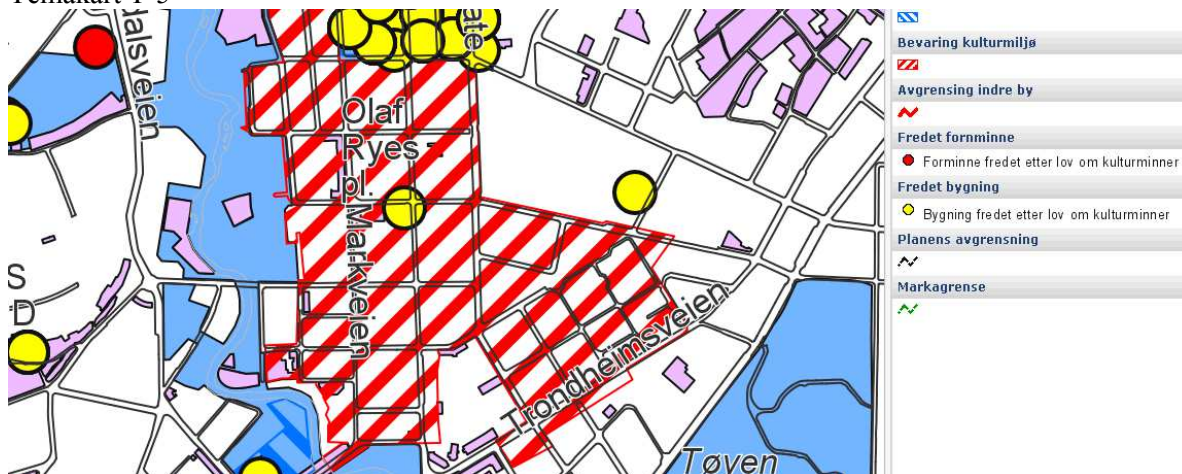
### 2.4.2.1 Byrådets forslag til Kommuneplan - Oslo mot 2030

Grünerløkka er et område som har stor historisk verdi for Oslo, og utviklingen av eiendommer i dette området har dermed mange sterke føringer for å ivareta og styrke Grünerløkka sine kvaliteter samt historiske særpreg. Grünerløkka er på plankartet i ny kommuneplan markert som Hensynssone-Bevaring kulturmiljø:



Områder med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø er i Byrådets forslag til kommuneplan vist som hensynssone H570 i plankartet. §§2-2,7-3,15 i Kommuneplanen sikrer at tiltak i dette området skal opprettholde områdets gate- og byromsstruktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse. Eksisterende gater og byroms avgrensning og linjeføring skal være førende for utforming av nye prosjekter.

Temakart T-5



#### 2.4.2.2 Offentlige møteplasser

Kommunedelplan for torg og møteplasser har markert hvilke områder i byen der det er behov for å etablere nye offentlige torg og møteplasser. Grünerløkka er ikke et slikt område. Det er allerede flere store etablerte møteplasser i området - Sofienbergparken, Olaf Ryes plass, Grünerhagen park og Schous plass. Illustrasjonen viser at området bærer preg av store og tydelige offentlige byrom.



Foto av Schous plass



Foto av Sofienbergparken



### 2.4.2.3 Bebyggelsesstruktur

Grünerløkka har en stram kvartalsstruktur, med romslig karrèbebyggelse og et strengt gatenett. Bebyggelsesstrukturen på Grünerløkka har en historisk verdi for Oslo, men innehar også kvaliteter som bomiljø. Kvaliteten som ligger i kvartalenes bakgårder er viktig for bomiljøet. Boliger er utsatt for støy fra bygatene. Nordre Gate ligger i rød støysone og er derfor svært trafikkert. Det er viktig at kvartalsstrukturen i sin helhet ivaretas, slik at boligområdene oppnår en stille side fri for støy og forurensning. Kvartalsstrukturen danner et indre privat uterom i sterk kontrast til de trafikkerte bygatene.



Oversiktsfoto viser et godt eksempel på Grünerløkkas kontraster/kvaliteter.



Bebyggelsesstrukturen skaper bygater som fremstår som korridorer mellom de store offentlige byrommene. Kontrasten mellom strenge ”korridorer” og åpne byrom, er nødvendig for at både gater og byrom skal beholde sin identitet. Illustrasjonen viser aksen/korridoren fra Schous plass til Grünerhagen Park, med planområdet i kvartalet til høyre. Nordre gate er en viktig tverrforbindelse.





**2.5 Tabell over mulige premissgivere for planområdet**

<b>Tema</b>	<b>Oppstarts- møte</b>	<b>Offentlig ettersyn</b>	<b>Politisk behandling</b>	<b>Kort utkwittering eller henvisning til hvor omtales</b>
Naturmangfold	gir ikke premisser			Det er ikke registrert naturmangfold på planområdet i PBEs database. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes.
Flom	Gir premisser			Overvann skal håndteres lokalt
Geotekniske forhold	Gir premisser			Kvikkleire
Kulturminner	Gir premisser			Bakgårdsbebyggelsen står oppført på Byantikvarens gule liste
Miljøforhold	Gir premisser			Nordre gate er trafikkert og ligger i rød støysone  Mistanke om forurensning fra trykkeri.
Teknisk infrastruktur	Uavklart			Det er ingen registrert forhold i PBEs database.
Barn og unges interesser	Gir premisser			Det kreves erstatningsareal for omregulering av areal regulert til Felles.
Virksomhetsfare	Uavklart			Det er ingen registrert forhold i PBEs database

## 2.6 Uttalelser fra andre myndigheter

Bymiljøetaten	<p><b>Støyforhold</b> Nordre gate har en trafikkmengde på 6700 ÅDT. Dette fører til at deler av planområdet for endret bebyggelse, dels ligger i gul sone og dels i rød sone for støy. I henhold til retningslinje T-1442-12 skal bygging av støyfølsom bebyggelse unngås i rød sone, mens gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.</p> <p><b>Forurenset grunn</b> I planområdet i Nordre gate nr. 20, er det registrert mistanke om forurensning fra et trykkeri. Tiltakshaver skal sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.</p> <p><b>Parkering</b> Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og 5-10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Areal til parkering må avsettes på egen tomt, og adkomstmuligheter i området må sikres. Grunnet planrådets sentrale beliggenhet og gunstige kollektivdekning anbefaler vi at minimumsnorm legges til grunn og at reguleringsbestemmelsene fastlegger dette.</p> <p>Bymiljøetaten drifter den offentlige avgiftsparkeringen i Oslo. Det er stort press på parkeringen i området. Blir noen av disse offentlige parkeringsplassene berørt, bør det opparbeides erstatningsplasser for disse.</p> <p><b>Avkjørsel</b> Varelevering må løses på egen grunn eller ved kant fortau. Varelevering må ikke skje ved inn- eller utrygging til kommunal vei.</p> <p><b>Trafikksikkerhet</b> I prosjektet legges det opp til forbindelser innad i kvartalet bakover fra Nordre gate 20. Tegningene viser til forbindelse over gaten til Nordre gate 25. Siden gaten er sterkt trafikkert anbefales det ikke å legge opp til slike forbindelser utenom gangfelt i gaten.</p>
---------------	--

### 3. Hovedgrep

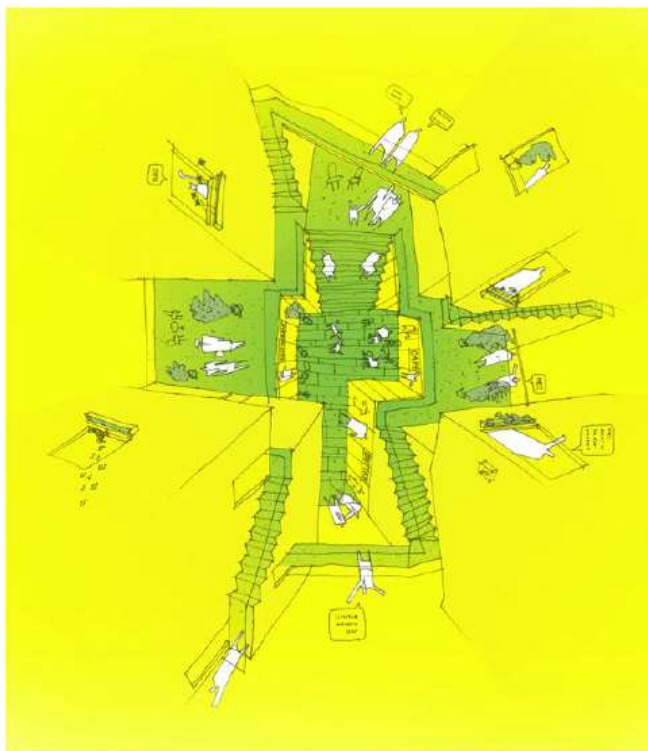
#### 3.1 Beskrivelse av hovedgrep

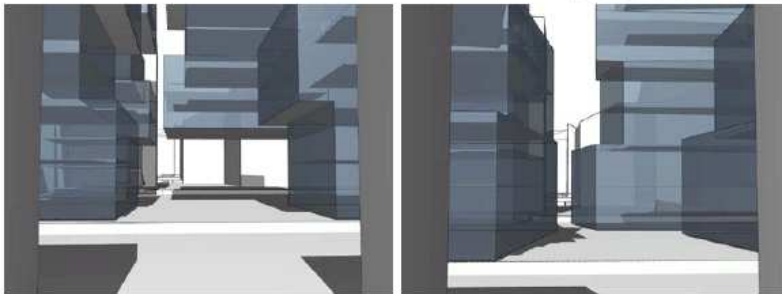
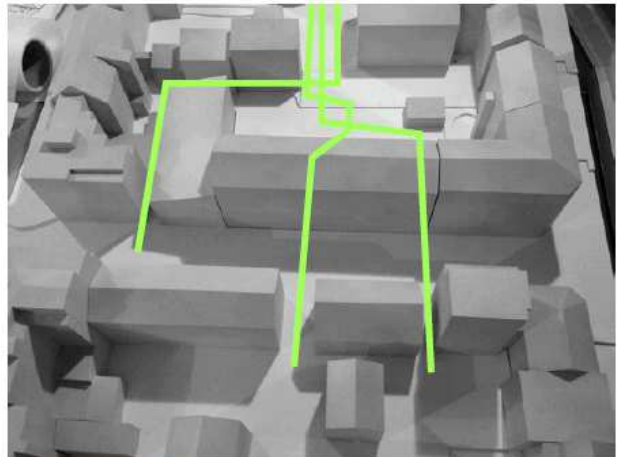
##### 3.1.1 Forslagsstillers tekst:

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 78m<sup>2</sup> og er ikke i bruk da krav til rømning ikke er oppfylt. Å ta bygningen i bruk vil kreve total ombygning.

Infill AS har som formål å bygge moderne, urbane leiligheter som har andre kvaliteter 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.

<b>Beskrivelse av hovedgrep</b>	Føreløpig 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.
<b>Formål</b>	Nordre gate utvikling AS ønsker å transformere eiendommene til hovedsakelig boligformål, men også noe næring. Det planlagte prosjektet viser ca 5500m <sup>2</sup> BRA bolig i tillegg til opp til ca 1000m <sup>2</sup> BRA næring samlet i første etasje og potensielt i deler av en evt. underetasje.
<b>Byrom</b>	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 gjøre bakgården mer tilgjengelig for publikum, potensielt som en fremtidig gjennomgang nord-sør i kvartalet.





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

#### Trafikk/parkering/ atkomst

Tomten har begrenset størrelse og det er ikke realistisk å bygge parkeringskjeller. Prosjektet ønsker å basere seg på eksisterende parkeringdekning på Vulkan (samme sarkonstellasjon som Infill AS og Nordre gate utvikling AS).

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

#### Utsopphold for bolig/ kvalitet på uterom

Prosjektet er et "Infillprosjekt". Området ligger i en del av Grünerløkka som er vist som båndlagt område i uteromsnormen for Oslo kommune. Samlet tomteareal er 1344m<sup>2</sup> og faller inn under mellomstørrelsen. (800m<sup>2</sup>-1500m<sup>2</sup>).

Markveien og Thorvald Meyers gate er vist som streksgater i område type 1 som er det tetteste området.

Det illustrerte prosjektet har potensiale for takterasser med et areal på 12% av m<sup>2</sup> BFA bolig. Dette er i tråd med minste kravet i område type 1. Takterassene vil ha gode solforhold som er godt innenfor minimumskravet. I tillegg kan det legges opp til utsoppholdsareal på terrang som er eksklusivt avsatt til beboerne. (Min. 150m<sup>2</sup> i område type 1).

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

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



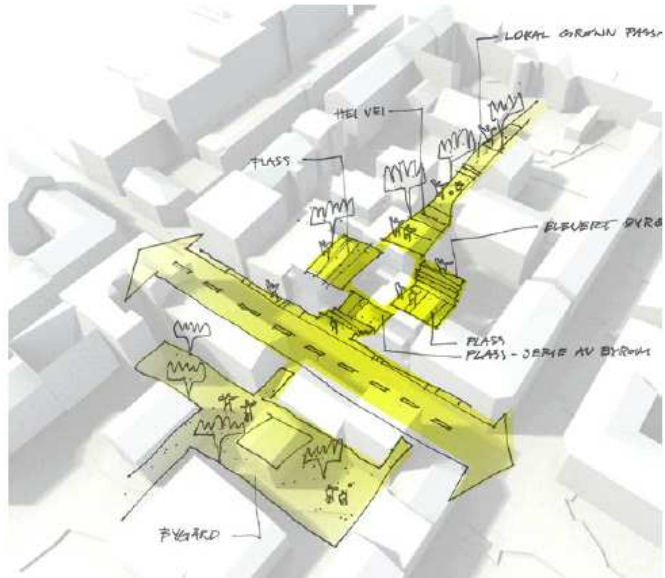
## Alternativ 1

**Bebyggelsesalternativ 1** Alternativ 1 legger opp til fire "tårn" som stables etasjevís 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 næringstilbud 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.

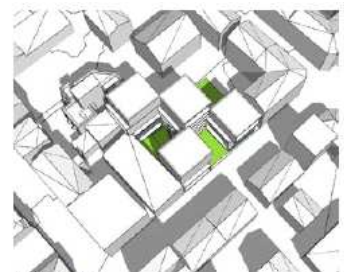
Kommunikasjonen er lagt opp som et kryss og muliggjør en variasjon med innganger og balkonger fra ulike sider.



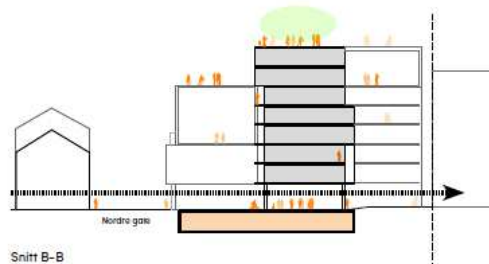
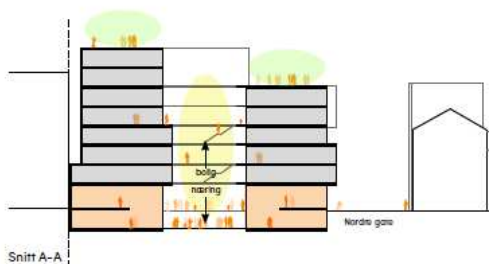
Plasseringen av volumene åpner opp for bevegelse inn på plassen og gjennom kvartalene. Volumene langs Nordre gate opprettholder et stramt gatelep.



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



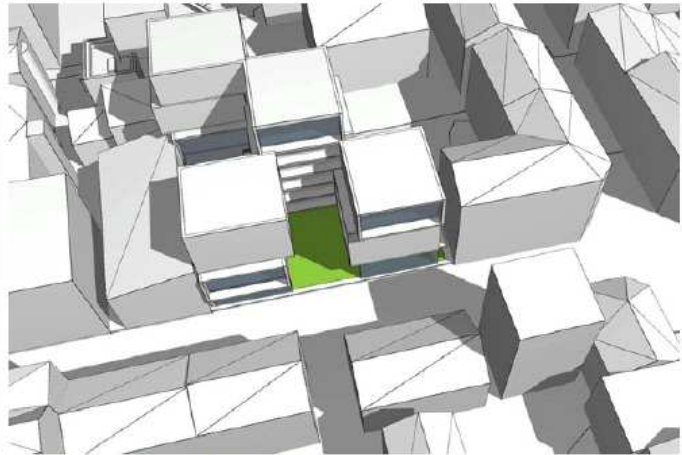
Volumstudier



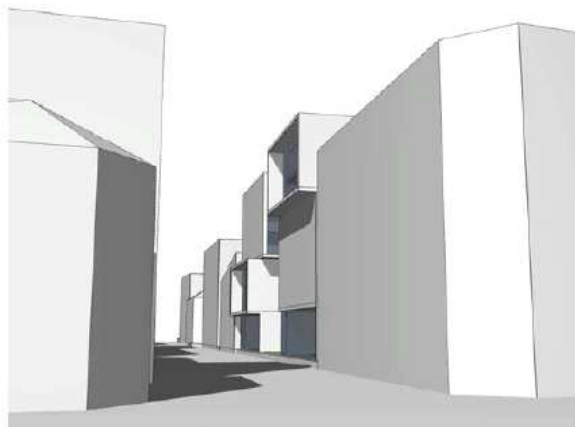
Bebyggelsesalternativ 1 - volumstudie



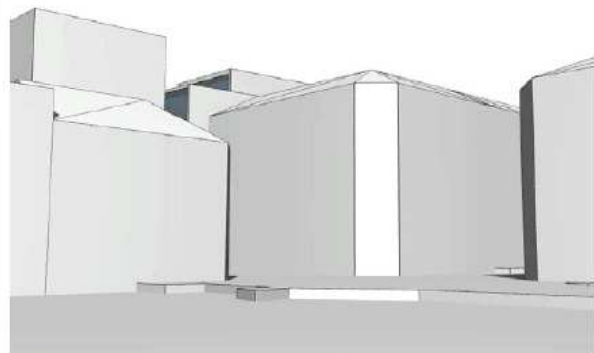
Bebyggelsen sett fra Markveien.



Passasjer mellom eksisterende og ny bebyggelse.



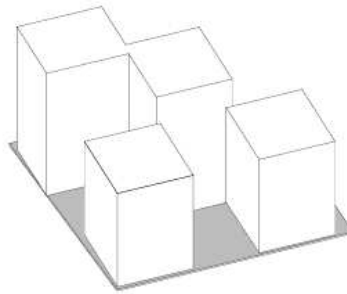
Bebyggelsen sett fra Schous plass.



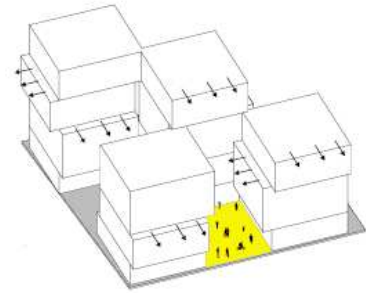
Bebyggelsen i bakgården er så vidt synlig lenger inn på Schous plass.



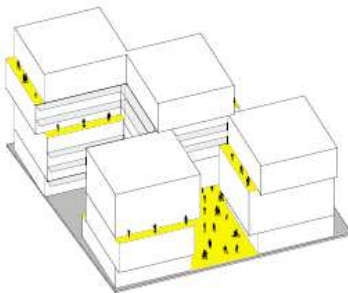
Hvilken volumdisponering vil gi noe tilbake til byen?



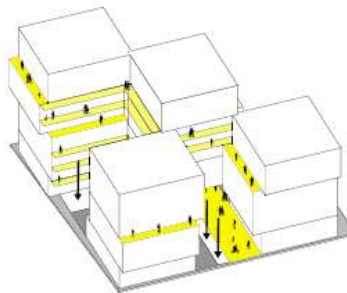
En oppdeling i flere volumer gir mulighet for ulike type plasser.



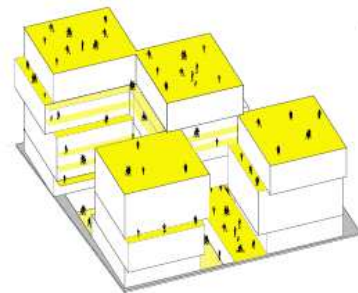
En horisontell forskyvning,



gir mulighet for en vertikal bevegelse.



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

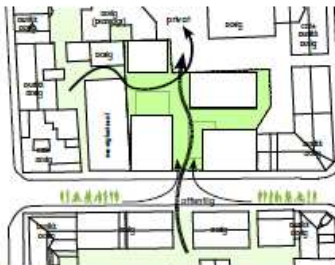
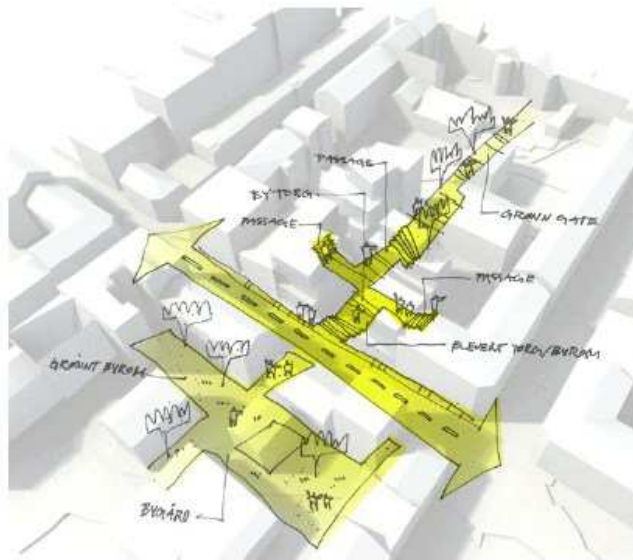


Den vertikale kommunikasjonen muliggjør at grenststrukturen kan bevege seg oppover til takterrasser.

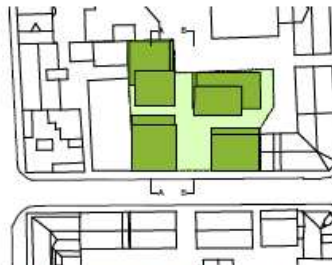
## Alternativ 2

**Bebyggelsesalternativ 2** I dette forslag legges det opp til randbebyggelse hvor bygg mot Nordre gate ligger som to tårn eller som et sammenhengende bygg med gjennomgang til hage og bakanforliggende tårn. I gateplan oppnås en "sildringsbevegelse" 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.

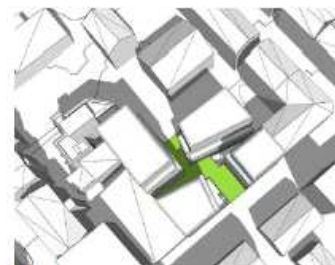
**Høyder** I begge alternativene er foreslåtte høyder for bebyggelse mot Nordre gate 6 etasjer og 8-9 etasjer i bakgården. I mot med høyere bebyggelse i bakgården går igjen i nabokvartalet i Markveien 35 med bebyggelse i 8 etasjer inne i kvartalet.



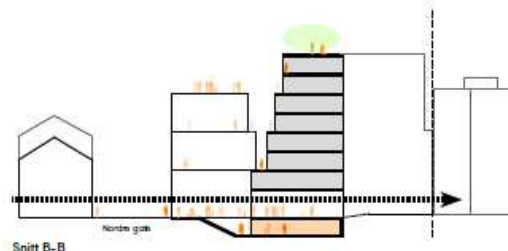
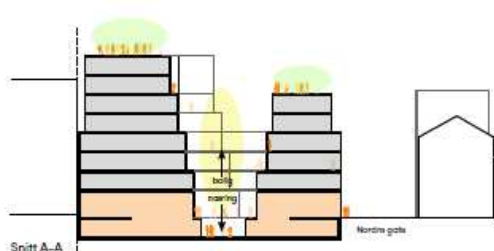
Plasseringen av volumene åpner opp for bevegelse inn på plassen og gjennom kvartalene. Volumens langs Nordre gate opprettholder et stramt gateleip.



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

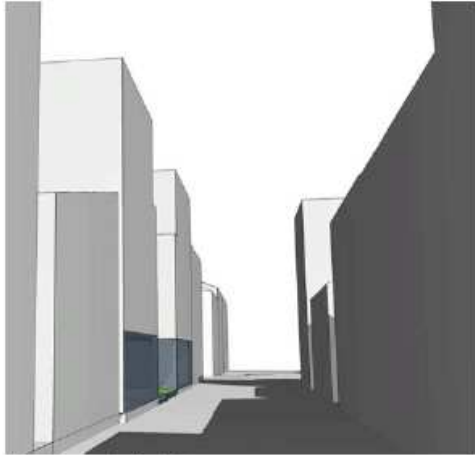


Volumstudier

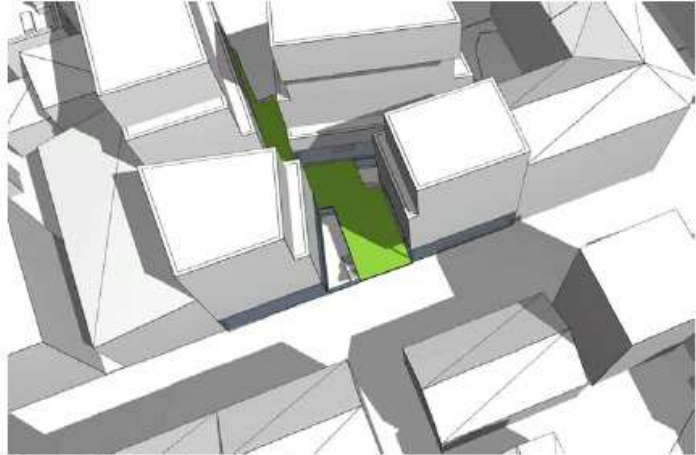




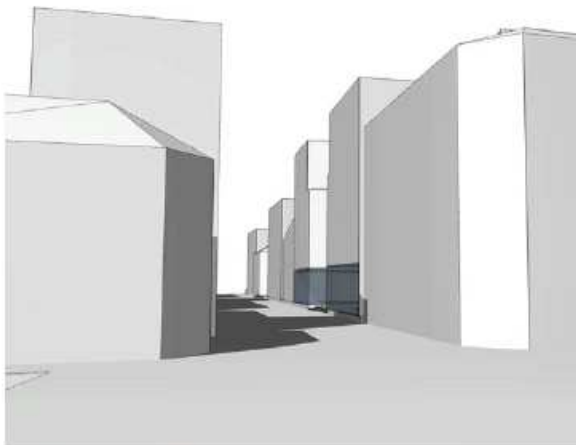
Byggeskjalternativ 2 - volumstudie



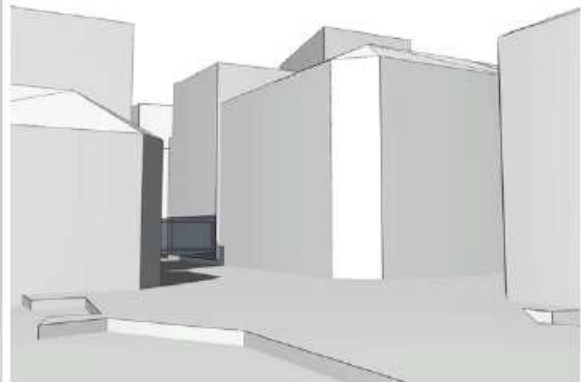
Byggingen sett fra Markveien.



Passasjer mellom eksisterende og ny bebyggelse.



Byggingen sett fra Schous plass.



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

## **4. Plan- og bygningsetatens vurderinger og forutsetninger for anbefalinger**

### **4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.**

#### Hensynssone – bevaring kulturmiljø

I byrådets forslag til kommuneplan er Grünerløkka markert som ”hensynssone – bevaring kulturmiljø”. Det vil si at dette ikke er et område for transformasjon eller stor utvikling, men heller et område hvor eksisterende strukturer og kvaliteter skal styrkes. Fortetting må ikke foregå på bekostning av områdetypisk eller bevaringsverdig bebyggelse. Plan- og bygningsetaten er skeptisk til å rive bakgårdsbebyggelsen i Nordre gate 20. Bygningen er på Byantikvarens gule liste og inngår som en del av den verdifulle bakgårdsbebyggelsen på Grünerløkka.

Kommuneplanen prioriterer boligutvikling og fortetting i indre by. Grünerløkka er primært et boligområde med god sosial infrastruktur og et godt servicetilbud som taler for fortetting, men fornyelse og fortetting i bygningsmasse og utemiljø må ikke vise for høy utnyttelse og må tilføre kvaliteter som styrker et godt lokalt oppvekstmiljø.

#### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR)

Deler av planområdet som er regulert til Fellesareal (lek, opphold) skal i tråd med kart og bestemmelser være felles for alle kvartalets beboere. RPR for barn og unge krever at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal skal skaffes et fullverdig erstatningsareal.

#### Bebyggelsesstruktur

Området har en tydelig og gjennomført kvartalsstruktur. Dette gir mulighet for å skape gode uterom inne i kvartalene og gi boligene en rolig side. Videre står de lukkede kvartalene i en fin kontrast til de åpne, offentlige parkene i området. Foreslått prosjekt bryter med dette mønsteret. Ved å bryte med kvartalsstrukturen ødelegges muligheten til å lage gode private uterom inne i kvartalet.

#### Byggehøyder

Foreslått høyde på 8 etasjer bryter kraftig med den historiske bebyggelsen på Grünerløkka. Ny bebyggelse må innordne seg den etablerte skalaen i området.

#### Uteoppholdsareal

Planforslaget viser til lite uteoppholdsareal på terreng som vil ha gode nok lysforhold, vekstforhold for planter og trær, eller som er egnet for aktivitet og lek for barn. En videreføring av den tradisjonelle bygårdsbebyggelsen ville frigjort store deler av eiendommen til uteareal og ville tilfredsstilt disse kvalitetskravene. Uteoppholdsareal skal være godt egnet for aktivitet og lek, og bør i størst mulig grad etableres på terreng og suppleres med takterrasser. Det anbefales at utearealnormens områdetype 3 legges til grunn. Uteoppholdsareal innenfor denne områdetypen skal ha et minste felles uteareal som tilsvarer 20% av BRA bolig. Normen sikrer at 60% av uteoppholdsarealet anlegges på terreng. Det er en forutsetning at planforslaget bidrar med kvaliteter som beriker bomiljøet i kvartalet.

#### Publikumsfunksjoner og tverrforbindelse

Utadrettede funksjoner i 1. etasje mot Nordre gate er vurdert som positivt, og er med på å styrke nærområdet og strøkgatene. Publikumsfunksjoner må ikke føres videre innover i kvartalet og bidra til å svekke Nordre Gate som korridor mellom de markerte offentlige rommene, Schous plass og Grünerhagen. Fremfor å legge til rette for nye møteplasser, må ny utvikling styrke de eksisterende møteplassene. Planforslaget åpner opp for gjennomgang gjennom kvartalet og for å gjøre bakgården tilgjengelig som en forlengelse av eller en sidegate til Nordre gate. Det er mange boliger tilknyttet kvartalet. PBE kan ikke

anbefale at gårdsrommet tilgjengeliggjøres med offentlige funksjoner og gjennomgang. Det er en forutsetning av kvartalet oppnår en stille side.

#### Trafikk og parkering

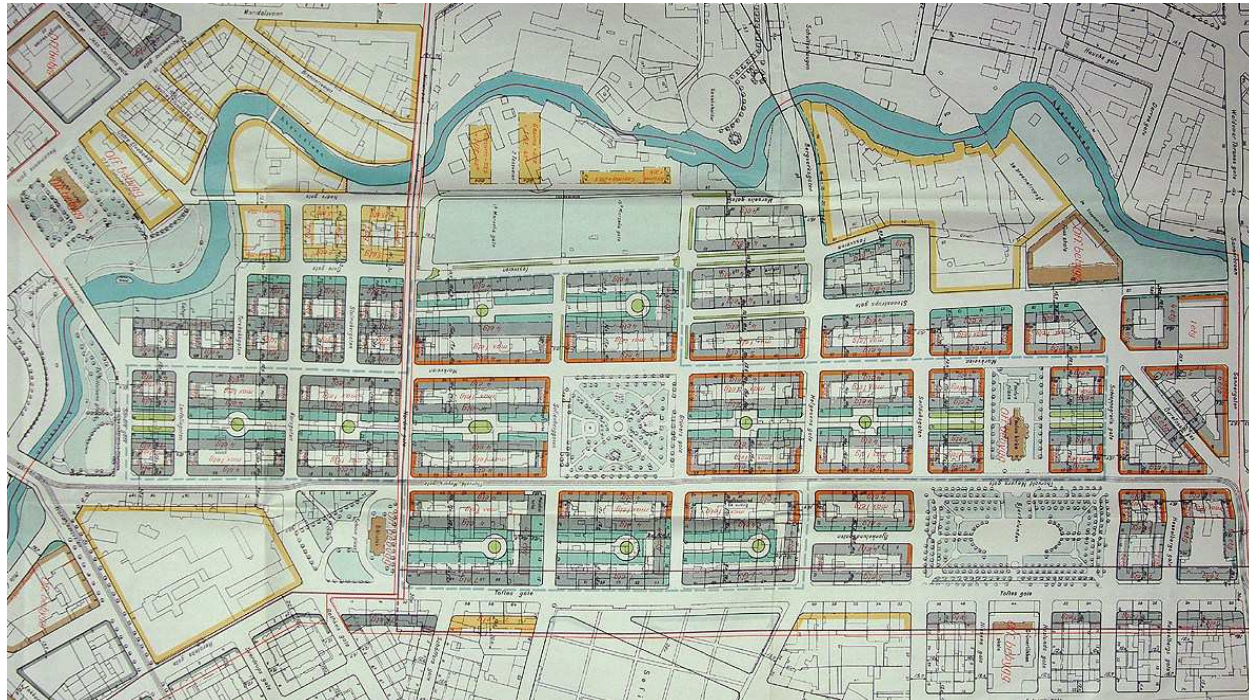
Varelevering må løses i gate, fremfor å trekke biler inn i kvartalet.

#### Kommentar til forslagsstillers inspirasjon for valg av konsept.

Forslagsstiller benytter et gammelt forslag til reguleringsplan for Grünerløkka som inspirasjon og begrunnelse for valg av konsept. Denne planen baserte seg på at store deler av Grünerløkka ble sanert. Planen ble aldri gjennomført, og foreslåtte planforslag har således ingen historisk forankring som kunne vært førende for en videre utvikling eller transformasjon av området. Saneringsplanen blir derimot i dag benyttet som et "skrekkeksempel" på hvordan Grünerløkka kunne blitt, og er således ikke et godt forbilde for videre utvikling av området.

*I 1939 vedtok Reguleringsrådet en reguleringsplan for Grünerløkka, der all den gamle bebyggelsen skulle saneres og erstattes av ny bebyggelse bestående av nord- sørgående lameller med nye atkomstgater midt i kvartalene. Det viste seg vanskelig å komme i gang med det praktiske saneringsarbeidet, og saneringsplanen for Grünerløkka ble derfor hengende i luften helt frem til 1970-årene.*

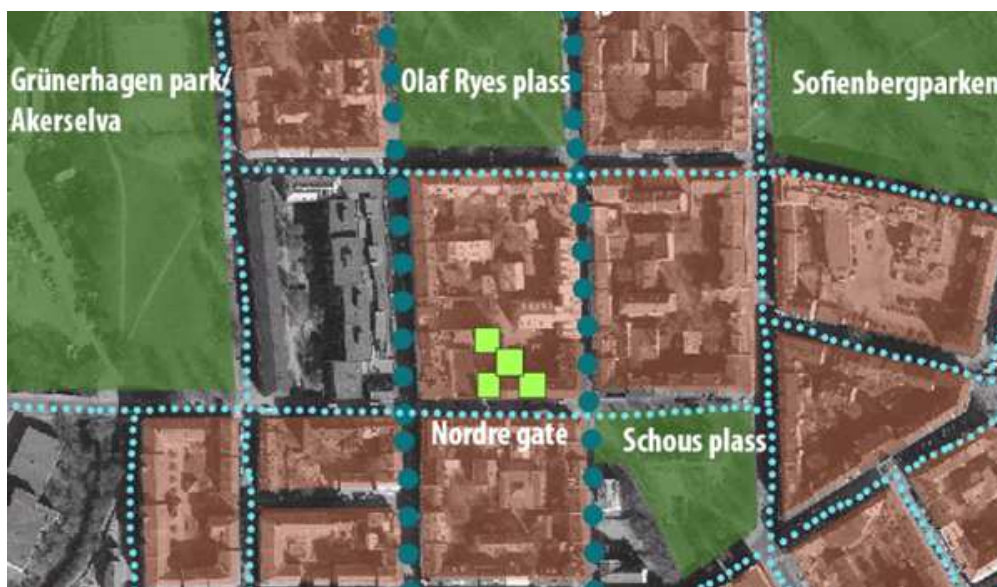
*I 1977 ble et byfornyelsesprogram vedtatt med rehabilitering og nybygging. Da hadde riveplanene ligget der i flere tiår og ført til en "naturlig" sanering ved betydelig forfall og enkelt branner. Byfornyelsen gikk inn for å beholde eksisterende kvartalsstruktur, men øke bokvaliteten i form av utluffing av gårdsrommene. Mye bakgårdsbebyggelse ble sanert for å gi beboere mest mulig lys og luft. Byfornyelsesprogrammet førte til Grünerløkka som vi ser i dag, der vi tydelig ser sporene av bydelens historiske fortid.*



### Konklusjon

Hovedgrepet er blitt vurdert i forhold til Byrådets forslag til ny Kommuneplan. Grünerløkka er ikke et område for transformasjon eller stor utvikling, men et område som skal styrkes med de kvaliteter som allerede finnes. Dette må være utgangspunkt for alle tiltak i området.

PBE ser ikke at foreslåtte planforslag gir en merverdi til byen, og er skeptisk til foreslått konsept som hverken ivaretar eller styrker Grünerløkka sin identitet, eller bidrar til et godt bomiljø i kvartalet. Konklusjonsskissen under viser de premissgivende føringene i området - de store offentlige rommene, kvartalsstrukturen og gatestrukturen. Foreslått konsept bryter med de strukturerende føringene for utvikling av Grünerløkka.



Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føring, henvises til etatens hjemmeside.

## **5 Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess**

### **5.1 Forskrift om konsekvensutredninger**

#### 5.1.1. Vurdering av utredningsplikt

Innsendt materiale er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Saken faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskriften og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **5.2 Tema som er viktig i planarbeidet og må ivaretas i kart og bestemmelser**

- Byggelinje
- Høyder
- Krav om opparbeidelse av felles uteoppholdsareal før brukstillatelse gis.
- Norm for uteoppholdsareal

### **5.3 Analyser og studier**

- Støyutredning. Dersom forslagsstiller velger å fremme foreliggende planforslag vil dette være et viktig tema.
- ROS-analyse
- Sol/skyggestudier, skal vise konsekvenser for omkringliggende eiendommer, samt konsekvenser for foreslåtte boliger og uteoppholdsareal på egen eiendom. Det skal vises sol/skyggestudier i henhold til forslag til utearealsnorm

### **5.4 Samarbeids-/medvirkningsprosesser**

### **5.5 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE**

PBE kan vurdere å fremme et eget alternativ til kart og bestemmelser til dette planforslaget.

### **5.6 Forslag til tema for dialog**

- Bebyggelsesstruktur
- Høyder
- Parkering og varelevering

Plan- og bygningsetaten ønsker å diskutere behovet for et dialogmøte etter at varslingen er avsluttet, for å gå igjennom evt. nye momenter som fremkommer gjennom denne. Fagkyndig tar kontakt med Plan- og bygningsetaten etter avsluttet forhåndsvarsling for å diskutere behovet for et møte.

Plan- og bygningsetaten ønsker å avtale et møte 2-4 uker før planlagt innsendelse av planforslag for å diskutere forslagsstillers utkast til kart og bestemmelser. Forslag til kart og bestemmelser, samt utkast til kapittel 2.4 ”planforslaget” i forslagsstillers planbeskrivelse må oversendes PBE 2 uker før det planlagte møtet.



## Nordre gate, Grünerløkka Referat fra oppstartsmøte

Forslagsstiller/tiltakshaver: Nordre Gate Utvikling AS	Saksnummer: 201401897
Fagkyndig: Alliance Arkitekter AS	Dokumentnummer: 8
Bydel: Grünerløkka	Saksbehandler/enhet: Linda kristiansen/ABPN
Gnr./bnr.: 228/238	

### Tilstede:

Angelica Kveen,	Alliance Arkitekter
Harald Gjøvaag	Alliance Arkitekter
Line H. Fielding	Infill
Bjørnar Johnsen	Infill
Monica Lilloe-Salvesen	Plan- og bygningsetaten
Rønnaug Mork	Plan- og bygningsetaten
Linda kristiansen	Plan- og bygningsetaten

### 1. Gjennomgang av Plan- og bygningsetatens vurderinger og forutsetninger for anbefalinger fra område- og prosessavklaring.

#### Plan- og bygningsetaten s vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.

Hovedgrepet er blitt vurdert i forhold til Byrådets forslag til ny Kommuneplan. Grünerløkka er ikke et område for transformasjon eller stor utvikling, men et område som skal styrkes med de kvaliteter som allerede finnes. Dette må være utgangspunkt for alle tiltak i området.

PBE ser ikke at foreslåtte planforslag gir en merverdi til byen, og er skeptisk til foreslått konsept som hverken ivaretar eller styrker Grünerløkka sin identitet, eller bidrar til et godt bomiljø i kvartalet. Konklusjonsskissen under viser de premissgivende føringene i området - de store offentlige rommene, kvartalsstrukturen og gatestrukturen. Foreslått konsept bryter med de strukturerende føringene for utvikling av Grünerløkka.

#### Referat fra møtet

Forslagsstiller la i oppstartsmøtet frem et bearbeidet prosjekt siden materialet sendt inn ved forespørsel om oppstartsmøte. Nytt konsept tar i større grad inn over seg de problemstillingene PBE påpekte i PBEs område- og prosessavklaring. Nytt konsept har tydelige kvaliteter, men disse kvalitetene må synliggjøres og illustreres godt, og det må redegjøres godt for kvalitetene man gir til fellesskapet man tar fra.

#### Hensynssone – bevaring kulturmiljø

##### *PBEs kommentar:*

- Det anbefales at forslagsstiller tar tidlig kontakt med Byantikvaren vedrørende bakgårdsbygningen som har bevaringsverdi.

##### *Forslagsstillers og fagkyndiges kommentarer:*

- Det er ikke hensiktsmessig å bevare bakgårdsbygningen. Grunnflaten er liten og er ikke godt egnet til gode moderne boliger. Den ønskes derfor revet.



### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR)

#### *PBEs kommentar:*

- Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til *fellesareal* skal det skaffes et fullverdig erstatningsareal

#### *Forslagsstillers og fagkyndiges kommentarer:*

- Det frigjøres annet areal som kan erstatte *fellesarealet*
- Det er hensiktsmessig at gårdsrommet er åpent på tvers for alle naboer. Naboer vil således kunne benytte opparbeidet uteoppholdsareal.

### Bebyggelsesstruktur

#### *PBEs kommentar:*

- PBE har i sin vurdering i område- og prosessavklaringen vurdert de overordnede og strukturerende føringene på Grünerløkka. Grünerløkka er ikke et område for transformasjon. Dette betyr ikke at det ikke er rom for nyanser.
- Grünerløkka har en tydelig kvartalsstruktur, der de stille bakgårdene står i sterk kontrast til de trafikkerte gatene, og gjør at det er mulig å bo i byen.

#### *Forslagsstillers og fagkyndiges kommentarer:*

- Forslagsstiller er inspirert av bakgårdsbebyggelsen på Grünerløkka, og mener dette er Grünerløkkas identitet. Det tas således hensyn til omgivelsene slik situasjonen er i dag.
- Det ønskes å skape et interessant byrom som gir noe tilbake til byen.
- Det foreslås offentlig tilgjengelige arealer i 1. etasje ut mot Nordre gate.
- Portrommet som "pocket place".
- Det må være plass til individuell frihet innenfor kvartalsstrukturen, som må vurderes i hver enkelt sak. Prosjektet endrer konteksten på en god måte.

### Byggehøyder

#### *PBEs kommentar:*

- Påvirkningen høydene har på omgivelsene må illustreres med soldiagrammer før PBE kan gjøre en vurdering.
- Krav til uteoppholdsareal pr. boenhet samt andre kvaliteter avgjør hvor høyt det kan bygges. Planforslaget må ikke forringe bokvalitetene til øvrige eiendommer.

#### *Forslagsstillers og fagkyndiges kommentarer:*

- Eksisterende bebyggelse skyggelegger i stor grad sitt eget uteareal.

### Uteoppholdsareal

#### *PBEs kommentar:*

- Sikre en kvalitet på takterrassene.
- Det må illustreres hvordan bakken er tenkt bearbeidet.

#### *Forslagsstillers og fagkyndiges kommentarer:*

- Hensikten er å skape et prosjekt med flotte romlige kvaliteter, "en verden mellom volumene".
- Takterrasser er planlagt opparbeidet med svært gode kvaliteter.
- Det ønskes flest mulig boliger og samtidig ivareta kvaliteter. Det må være et økonomisk fornuftig prosjekt. God økonomi tilsvarer også høyere kvaliteter på uteoppholdsarealene.
- Ved forringelse av naboers bokvalitet er det mulig for disse å kunne benytte takterrassene til uteopphold.

### Publikumsfunksjoner og tverrforbindelse

#### *PBEs kommentar:*

- Størrelsen på portrommet er avgjørende for hvordan dette mellomrommet fremstår. Det er ikke problematisk med ”smett” inn i bakgården, men det er ikke ønskelig at åpningen er så stor at den fremstår som en plass.
- Det er viktig at gårdsrommet fremstår som en stille side for alle beboerne. Det kan ikke anbefales at publikumsfunksjoner føres innover i kvartalet.

#### *Forslagsstillers og fagkyndiges kommentarer:*

- Hensikten er å lage en liten lomme inn i bakgården, ikke en trafikkpassasje.

### Trafikk og parkering

#### *PBEs kommentar:*

- Det anbefales at planforslaget er raus med sykkelparkering, parkering av sykkel bør i stor grad foregå under tak.

#### *Forslagsstillers og fagkyndiges kommentarer:*

- Forslagsstiller erfarer at parkeringsnormen krever for mange parkeringsplasser i indre by. Det er generelt vanskelig å få solgt garasjeplasser.
- Ved kjøp av bolig kan kjøper få tilbud om garasjeplass på Vulkan.

## **2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess**

### **2.1 Tema som er viktig i planarbeidet, må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen**

- Høyder
- Opparbeidelse av uteoppholdsareal/takterrasser
- Formål i 1. etasje - det må sikres at det ikke opprettes støybelastende formål inn i kvartalet.

### **2.2 Analyser og studier**

- ROS-analyse
- Sol/skyggestudier, skal vise konsekvenser for omkringliggende eiendommer, samt konsekvenser for foreslåtte boliger og uteoppholdsareal på egen eiendom. Det skal vises sol/skyggestudier i henhold til forslag til utearealsnorm

## **3. Samarbeids-/medvirkningsprosesser**

### **3.1 Samarbeids-/medvirkningsprosesser**

Forslagsstiller tar kontakt med Byantikvaren vedrørende bevaringsverdig bebyggelse på eiendommen.

## **4. Dialogmøter**

- Uteoppholdsareal
- Høyder