



Arkivsak: 201400478

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
05.05.2014

SAK 16/14 NORDRE GATE 20-22 – VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
Saksnr. 201400478

Forslagsstiller: Nordre Gate Utvikling AS og Alliance Arkitekter AS

Nordre gate 20-22 er en del av et stort klassisk kvartal Grünerløkka-kvartal: Nordre gate i sør, Markveien i vest, Olaf Ryes plass i nord og Thorvald Meyers gate i øst. Hensikten med forslaget er fortetting. Forslagsstiller ønsker næring inn i tillegg til gjeldende regulering bolig og kontor. Forslagsstiller ønsker å rive eksisterende bebyggelse. En av bygningene er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Forslagsstiller ønsker også å opprette en forbindelse nord-sør gjennom kvartalet.

Det foreslås to alternativer på bygningsmassen. Administrasjonen opplever tegningene som vanskelig å lese og dermed også at det er vanskelig å få oversikt over prosjektet. Bygningene er derfor ikke kommentert detaljert.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til at det legges til rette for nytt og mer hensiktsmessig boligbygg på tomte. Bydel Grünerløkka ønsker at bygg skal tilføre sine omgivelser noe positivt. I dette prosjektet er det i hovedsak kvartalet som blir berørt:

- Det foreslås en bygning på åtte etasjer inne i bakgården. Forslagsstiller viser til at det er oppført høye bygninger i andre bakgårder i nærheten. Høye bygninger inne i en bakgård vil skape mørke uterom på bakken. Bydelen fraråder at det tillates åtte etasjers bygg i bakgården.
- Deler av fellesarealet i planområdet, som er felles for hele kvartalet, er foreslått bebygget. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR) sier at omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal erstattes. Fellesareal som evt. fjernes må erstattes av fullverdig areal som er tilgjengelig for beboere fra hele kvartalet.
- Barns oppvekstmiljø skal ivaretas i byggesaker. Det må sikres gode og tilstrekkelig store uteoppholdsareal på bakkenivå. Uteoppholdsarealene bør ha gode lysforhold. Bydelen er positiv til at det også legges til rette for andre uteoppholdsarealer.



- Det foreslås publikumsrettede funksjoner innover i kvartalet, men ikke hva slags publikumsrettede funksjoner det vil være snakk om. Alle boliger skal ha en stille side. Bydelen fraråder derfor bakgårdsservering og servering i bakgårdsbygninger.
- Beboerne i kvartalet bør høres og tillegges stor vekt når det gjelder offentlighetens adgang til bakgården og fellesarealene. Bydelen ser ikke behovet for en passasje tvers gjennom kvartalet.

I forslaget til ny kommuneplan er Grünerløkka nevnt som et område med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø. Nye tiltak i dette området skal opprettholde området 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. PBE vurderer at prosjektet bryter med forslag til ny kommuneplan. Bydelen mener nye bygninger bør forholde seg til etablerte linjer og høyder i kvartalet. Bydelen ønsker ikke at det legges til rette for virksomhet som fører til støy eller trafikk inne i kvartalene.

Det foreslås å rive en bygning i bakgården som står på byantikvarens gule liste. Bydelen ønsker ikke å uttale seg om bevaring eller riving av den bevaringsverdige bakgårdsbygningen før byantikvaren har uttalt seg.

Bydelen anbefaler at det legges til rette for godt med sykkelparkering på tomta.

Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.

Som høringsinstans i bygge- og reguleringsaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydel Grünerløkka forutsetter at man i byggeprosessen tar hensyn til sine omgivelser når det gjelder støy, miljø og sikkerhet. Bydelen anbefaler alle tiltakshavere å velge miljøvennlige løsninger både i håndtering av avfall i byggeprosessen, valg av materialer, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov.