



Arkivsak: 201400249-8

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
10.03.2014

**SAK 50/14 SANNERGATA 1-3 – PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN -
DETALJREGULERING**

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201400249-8

Forslagsstiller alternativ 1: Forslagsstiller er ARCASA arkitekter AS for Sannergata 3 AS.

Forslagsstiller alternativ 2: Plan- og bygningsetaten.

Sammendrag: Det foreligger to alternative forslag:

Alternativ 1:

Legger opp til to mulige hovedformål (bolig eller sykehjem)

Felt A: Bebyggelse og anlegg -bolig/forretning/ institusjon (sykehjem)/bevertning.

Felt B: Forretning/ institusjon (sykehjem)/ (bevertning).

Alternativ 2:

Formål forretning/institusjon (sykehjem)/bevertning.

Felles for begge alternativ:

Avkjørsel til parkering blir fra Markveien. Parkering legges under terreng.

Uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende Plan- og bygningsetatens forslag til norm for uteoppholdsarealer. Det tillates takterrasser. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn.

Konflikter:

I alternativ 1 legges bebyggelsen i siktlinjen fra Akerselva mot fjorden/ Ekebergåsen.

Sykehjemsmuligheten i alternativ 1 legger ikke opp til publikumsrettet virksomhet på gateplan, med unntak av et mindre areal til bevertning.

Høydene er fra 6 til 10 etasjer. Alternativ 1 har høyere utnyttelse og høyder enn alternativ 2, som blant annet har fjernet tårnmotivet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Tidligere behandling av saken: Byutviklingskomiteen hadde saken til behandling 10.03.2014 og fattet følgende vedtak:

"Bydelen er positiv til at det legges til rette for boliger på tomta.



Nye bygg skal tilføre sine omgivelser noe positivt. Bydelen er opptatt av at det skal bygges nye boliger, men boligutbyggingen skal ikke forringe sine omgivelers kvaliteter. Eiendommen ligger i et svært sårbart område med tanke på Akerselva Miljøpark. Bydelen er opptatt av å bevare Akerselva Miljøpark, med trær, busker, luftighet og siktlinjer. Bydelen forutsetter at bygget tilpasses sine omgivelser. Bygget framstår som for stort og massivt. En tilpasning til omgivelsene ville for eksempel være en nedtrapping i høyde mot Akerselva og ellers å følge høyder og linjer i omkringliggende bebyggelse.

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.

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

Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas."

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelen er positiv til at tomta utvikles og med tanke på befolkningsutviklingen kan det virke fornuftig med regulering til sykehjem. Bydelen er dermed positiv til formålet i begge alternativene.

Nye bygg skal tilføre sine omgivelser noe positivt. Utbyggingen skal ikke forringe sine omgivelers kvaliteter. Eiendommen ligger i et svært sårbart område med tanke på Akerselva Miljøpark. Bydelen er opptatt av å bevare Akerselva Miljøpark, med trær, busker, luftighet og siktlinjer. Alternativ 1 framstår som for stort og massivt. Bydelen forutsetter at bygget tilpasses sine omgivelser. En tilpasning til omgivelsene ville for eksempel være en nedtrapping i høyde mot Akerselva og ellers å følge høyder og linjer i omkringliggende bebyggelse. I området, syd for Sannergata, er det karakteristisk med kvartalsstruktur og ikke høyhus.

Sannergata er en trafikk- og støyutsatt gate. Bydel Grünerløkka viser til Medisinskfaglig uttalelse fra bydelsoverlegen. Utbygger må gjøre avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende bokvalitet enten det blir bolig eller sykehjem.

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.

Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.