



**Arkivsak:** 201301681-5

**Arkivkode:**

**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**  
Bydelsutvalget

**Møtedato**  
25.09.2014

---

**SAK xx/14 OPPSTART AV DETALJREGULERING THORVALD MEYERS GATE 66/ 68  
OG DEL AV SCHOUS Plass**

*Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr .: 201301681-5*

**Forslagsstiller:** Hille Melbye arkitekter AS for Torshov Eiendom AS

**Sammendrag:**

Eiendommene ligger i Thorvald Meyers gate ved Schous plass. Forslaget består i å rive Thorvald Meyers gate 66 og å bygge en ny boligblokk på denne tomte og nabotomta. Eiendommene har felles avkjørsel med Thorvald Meyers gate 70 og det planlegges 2-3 underetasjer for boder og parkering. Det foreslås aktiv førsteetasje med bevertning og uteservering på egen tomt mot Schous plass og på Schous plass mellom Thorvald Meyers gate 66 og biblioteket.

Tiltakshaver ønsker makeskifte (6 kvm) for å tilpasse tomte til ønsket bruk nord-øst for planområdet.

Tiltakshaver opplyser at de ønsker å bidra til opprusting av Schous plass gjennom utbyggingsavtale.

For tilgang til alle dokumentene i saken er tilgjengelige i Plan- og bygningsetatens saksinnsyn: <http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn2/casedet.asp?direct=Y&mode=all&caseno=201312378>

**Tidligere behandling av saken:**

Byutviklingskomiteen i bydelen behandlet 14.10.2013 en forhåndsuttalelse til saken i forbindelse med varslet oppstartsmøte hos Plan- og bygningsetaten. Planen for Schous plass var da nylig vedtatt og forslaget for Thorvald Meyers gate 66-68 var ikke i tråd med planen.

Komiteen fattet følgende enstemmige uttalelse:

"Bydel Grünerløkka ønsker å gi følgende tilbakemelding til oppstartsmøtet om Thorvald Meyers gate 66/ 68:

- Plan for ny Schous plass er nylig vedtatt. Plassen er ikke regulert til bevertning. Dersom tiltakshaver ønsker servering på plassen, mellom Thorvald Meyers gate 66 og biblioteket krever dette en reguleringsendring.



- Schous plass er ikke planlagt for at det skal være serveringssted i Thorvald Meyers gate 66/ 68. Dersom tiltakshaver ønsker servering mot plassen vil dette trolig endre bruken av plassen. Utbygger må dersom de ønsker servering på tomta legge inn tilpasning av Schous plass og kostnader for oppgradering og tilpasning av plassen. Planlegging må skje i samarbeid med kommunen.
- Alle boliger skal ha en stille side, og denne siden må ligge mot Schous Plass. Etablering av et serveringssted her kan derfor være problematisk. Beboere i Thorvald Meyers gate 70 er plaget av støy ved dagens situasjon.
- Bygget bør forholde seg til høydene og linjene i dagens bebyggelse."

### **Kulturhistorisk verdi:**

Byantikvaren motsetter seg riving og skriver blant annet:

"Eiendommene ligger ved Schous plass på Grünerløkka, som sammen med Olaf Ryes plass og Birkelunden utgjør særlig viktige byrom i et av kjerneområdene for murgårdsbebyggelsen. Eiendommene omfattes av Riksantikvarens NB!-register, Nasjonale interesseområder i by.

Byantikvaren vil sterkt motsette seg riving av en av Grünerløkkas eldste murgårder, og mener videre de foreslåtte byggehøydene vil gi et massivt nytt volum som vil forringe opplevelsen av Schous plass med biblioteket.

Byantikvaren varsler om at vi vil vurdere å utarbeide alternativ plan, og å be Riksantikvaren fremme innsigelse dersom disse forholdene ikke justeres i den videre planprosessen."

### **Andre mulige konflikter:**

Forslagsstiller ønsker å lage en 2-3 etasjer dyp kjeller under planområdet. Bydelen er kjent med at grunnen i området er utfordrende. Det bør ikke tillates å gå så dypt dersom det antas at det kan skape konflikter for bygg i nærheten.

Bydelen er kjent med at det utredes en t-bane til Grünerløkka. Underetasjene kan ikke gå på bekostning av en realisering av en eventuell framtidig t-bane.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Byantikvaren fraråder riving av Thorvald Meyers gate 68: "Eiendommene ligger ved Schous plass på Grünerløkka, som sammen med Olaf Ryes plass og Birkelunden utgjør særlig viktige byrom i et av kjerneområdene for murgårdsbebyggelsen. Eiendommene omfattes av Riksantikvarens NB!-register, Nasjonale interesseområder i by.

Byantikvaren vil sterkt motsette seg riving av en av Grünerløkkas eldste murgårder, og mener videre de foreslåtte byggehøydene vil gi et massivt nytt volum som vil forringe opplevelsen av Schous plass med biblioteket."

Bydelen deler byantikvarens syn og ønsker ikke riving men bevaring av murgårdsbebyggelsen som er karakteristisk for Grünerløkka.

Bydelen er positiv til at tiltakshaver ønsker å bygge på den ledige tomta i Thorvald Meyers gate 68, men understreker at bygget bør forholde seg til høydene og linjene i dagens bebyggelse. I en av skissene som tidligere sendt inn er gesimshøyden 19-20 meter, mens gesimshøyden på motsatt side av Thorvald Meyers gate er 11 meter. Materialet som er sendt ut i forbindelse med varsel om

oppstart av detaljregulering er lite detaljert og det er vanskelig å "lese" illustrasjonene i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Bydelen er også positiv til at tiltakshaver ønsker å bidra til oppgraderingen av Schous plass og å inngå en utbyggingsavtale.

Forslagsstiller ønsker å lage en 2-3 etasjer dyp kjeller under planområdet. Bydelen er kjent med at grunnen i området er utfordrende. Det bør ikke tillates å gå så dypt dersom det antas at det kan skape konflikter for bygg i nærheten.

Bydelen er kjent med at det utredes en t-bane til Grünerløkka. Underetasjene kan ikke gå på bekostning av en realisering av en eventuell framtidig t-bane.

Alle boliger skal ha en stille side, og denne siden må ligge mot Schous Plass. Etablering av et serveringssted kan derfor være problematisk. Beboere i Thorvald Meyers gate 70 er plaget av støy ved dagens situasjon.

Forslagsstiller ønsker makeskifte for å kunne føre opp et bygg som er bredere enn dagens bebyggelse i Thorvald Meyers gate 66. Dersom det ikke blir aktuelt med et nytt bygg faller trolig behovet for makeskifte bort.