



Arkivsak: 201401388-1

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
25.09.2014

**WALDEMAR THRANES GATE 73 / DARRES GATE 2 - SØKNAD OM
BRUKSENDRING OG FASADEENDRING**

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr .: 201401388-1

Forslagsstiller: Mosking Utvikling AS

Sammendrag:

Søker ønsker å bruksendre og bygge om bygningsmassen i Waldemar Thranes gate 73 og Darres gate 2 fra næring til bolig. Tiltaket er tenkt gjennomført i to faser. Dette er rammesøknad for fase 1.

Fase1: Rehabilitering av Darres gate 2a (hjørnebygård). Rehabiliteres i 2014/2015
Rehabilitering av Waldemar Thranes gate 73. Rehabiliteres i 2015.

Fase 1 skal til sammen gi 28 leiligheter.

Fase2: Nybygg

Riving av eksisterende bygg i Darres gate 2b og oppføring av nybygg med takterrasser og felles gårdsrom. Utføres om 10-15 år.

Eiendommene er regulert til spesialområde bevaring, (bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningscenter)), bygeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (treningscenter), samt felles område –lek og opphold i reguleringsplanen S-4569 vedtatt 23.03.2011.

Kulturhistorisk verdi:

Bebyggelsen har kulturhistorisk verdi og forslagsstiller hat gått i dialog med byantikvaren. Byantikvaren setter seg ikke i mot tiltaket i fase 1.

Tidligere behandling av saken:

Bydelen har ikke tidligere behandlet saken.

Dispensasjoner:

Det søkes om dispensasjoner fra krav til uteoppholdsareal, krav til stille side, leilighetsfordeling og krav til biloppstillingsplasser.



Kommunen kan i følge Plan- og bygningslovens §19-2 gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

Det søkes om dispensasjon fra krav til felles uteoppholdsareal. I reguleringsbestemmelsene står det at felles gårdsrom for alle leiligheter skal anrettes over kote 36.9. Forslagsstiller poengterer i hensynet bak reguleringsbestemmelsenes krav om felles gårdsrom er å sikre et fellesområde for beboerne som inviterer til lek og felles hygge. Det vil også komme en takterrasse i tillegg til noe mer utearealet i fase 2.

Forslagsstiller vil opparbeide gågate. Forslagsstiller viser også til at det er mange grøntarealer i nærheten. Til sammen mener forslagsstiller leilighetene vil få tilfredsstillende sine behov ift. grønt- og fellesareal og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

Forslagsstiller mener fordelene ved å gi omsøkte dispensasjon er at det muliggjør en todelt utbygging av kvartalet som de mener er en forutsetning for at den bevaringsverdige bebyggelsen som i dag fremstår som meget slitt kan fornyes og brukes til boliger.

Forslagsstiller sier videre at dette er noen av hovedintensjonene bak planarbeidet og i tråd med politiske vedtak om at eksisterende bygningsmasse skal tas i bruk til bolig og at fordelene anses derfor som klart større enn ulempene.

Det søkes også om dispensasjon fra fra reguleringsbestemmelsenes § 3, pkt 3.3 vedrørende leilighetsutforming og § 12 vedrørende ensidig orienterte leiligheter.

Det er i prosjektet 4 leiligheter som ikke er gjennomgående, men som er orientert mot rød støvsone. Forslagsstiller opplyser at hjørnebygården er tilnærmet kvadratisk med etasjedybde 18x18 m. For å kunne bygge gjennomgående leiligheter mener forslagsstiller leilighetene enten må være veldig smale og lange eller uforholdsmessig store.

Forslagsstiller mener etasjeplanene for leilighetene er hensiktsmessig utformet. Forslagsstiller opplyser at det vil bli installert balansert ventilasjon slik at forskriftsmessig luftkvalitet ivaretas uten at man må åpne vinduer for å luften. Videre vil leilighetene ha gode lysforhold. Forslagsstiller mener derfor hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesatt. Forslagsstiller mener videre fordelene ved å gi omsøkte dispensasjon er at det kan etableres boliger med hensiktsmessig planløsning i de omtalte arealene, noe som er i tråd med politiske vedtak om at eksisterende bygningsmasse skal tas i bruk til bolig. På bakgrunn av denne vurderingen, er fordelene ved å gi en dispensasjon, i følge forslagsstiller, klart større enn ulempene.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3, pkt 3.3 vedrørende leilighetsfordeling. Forslagsstiller forholder seg til leilighetsfordelingsnormen når det gjelder prosentvis fordeling av leiligheter i de ulike størrelsene. Når det kommer til den største leilighetstypen (over 80 kvm) skal andel hybel maks være 20 prosent. I forslaget som foreligger har 56 prosent av leilighetene over 80 kvm hybel. Hensikten med bestemmelsen om maksimalt 20 prosent hybel er å sikre et stabilt bomiljø. Forslagsstiller mener å ha klart å tilfredsstillende hensynet bak bestemmelsen så godt det lar seg gjøre, og at det ikke ville vært mulig å tilfredsstillende leilighetsnormen til punkt å prikke.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 10 vedrørende parkering. Forslagsstiller mener det hensiktsmessig å gjøre unntak for eksisterende byggverk i da det ikke er mulig å etablere parkeringskjeller i fase 1 uten at det vil medføre uforholdsmessig store kostnader da man må lage en ny 3. underetasje under dagens bygg B. Forslagsstiller vider også til at det på grunn av den fasevise utbyggingen ikke vil være fysisk mulig å etablere en p-kjeller i U3, og dermed ikke mulig å tilfredsstillende parkeringsnormen. PBE har tidligere antydnet at det bør kunne etableres parkering i eksisterende bygning med benevnelse B i tegningsmateriale. Forslagsstiller kommentar til dette at arealene i U1 og U2 er leid ut til Sats og Rema1000 i leieforhold det vil medføre uforholdsmessig store kostander å avslutte. Videre mener tiltakshaver arealene egner seg dårlig til parkering pga. små søyleavstander.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelen er positiv til at forslagsstiller ønsker å lage boliger i Waldemar Thranes gate 73 og Darres gate 2.

Bydel Grünerløkka ser behovet for nye boliger for å møte befolkningsveksten. Bydelen mener likevel at antall boliger og behovet for å møte befolkningsveksten ikke skal gå på bekostning av kravet til kvaliteten i boligprosjektene. Kravet om felles uteareal er vesentlig for å kunne oppnå kvalitet i boligprosjektet. Uteoppholdsarealene skal være gode og tilstrekkelig store. De skal være tilrettelagt for alle beboerne og barn og unge skal tas spesielt hensyn til.

Reguleringsbestemmelsen er vanskelig, fordi den er laget til et spesifikt prosjekt som inneholder et nybygg. Det er imidlertid ikke et krav om å oppføre nybygg. Plan- og bygningsetaten mener at de ikke kan kreve dette, og planen er solgt til et annet firma som ikke ønsker å oppføre nybygget. Derfor blir det så mange dispensasjoner.

Plan- og bygningsetaten har opplyst bydelen om at denne planen er det beste det er mulig å få til, dersom det skal bygges boliger der. Bydelen støtter plan- og bygningsetatens vurdering når det gjelder uteområdene, til tross for at det er ønskelig med større utearealet.

Alle boliger skal ha en stille side. Bydelen anbefaler normalt ikke at det tillates leiligheter som er ensidig orientert mot rød støysone. Forslagsstiller mener smale (upraktiske) leiligheter eller uforholdsmessig store leiligheter et alternativ for å få til en orientering mot stille side for alle leilighetene. Utforming av praktiske leiligheter med god romfordeling er også en vesentlig del av et godt boligprosjekt. Bydelen er usikker på om det vil bli tilstrekkelig god kvalitet på boligene dersom kravet om en stille side fravikes. Kanskje finnes det løsninger som ikke er forsøkt.

Bydelen kan ikke se at det er nødvendig å lage et så stort antall hybler i prosjektet. Bydelen mener hensikten med bestemmelsen om om å sikre et stabilt bomiljø blir tilsidesatt ved å tillate dispensasjonen og vil derfor ikke anbefale dispensasjonen.

Bydelen kan ikke vurdere hvor vidt det er mulig eller ikke å lage en tredje underetasje eller om de utleide lokalene er egnede eller ikke til parkering. Bydelen mener imidlertid forslagsstiller har et poeng når de viser til alle mulighetene for leie av parkeringsplasser i nærheten. Bydelen mener derfor det kan være grunnlag for å vurdere dispensasjon for parkeringskravet.