



Arkivsak: 201400478-5

Arkivkode: 512

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
01.12.2014

**SAKSFRAMLEGG - NORDRE GATE 20-22 – PLANFORSLAG TIL
OFFENTLIG HØRING - DETALJREGULERING**

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201400478-5

Forslagsstiller: Nordre Gate Utvikling AS og Alliance Arkitekter AS.

Nordre gate 20-22 er en del av et stort klassisk Grünerløkka-kvartal: Nordre gate i sør, Markveien i vest, Olaf Ryes plass i nord og Thorvald Meyers gate i øst. Planområdet foreslås regulert til bolig og næring. Forslagsstiller ønsker å føre opp fire nye bygninger: to mot Nordre gate i 6 etasjer, og to bakgårdsbygninger i 8 etasjer. Forgårdsbygningene vil følge linjene mot Nordre gate men vil være høyere enn nabobebyggelsen som er 3 og 4 etasjer. De nye bakgårdsbygningenes volum, plassering og utforming bryter med tradisjonell bakgårdsbebyggelse i området. Bakgårdsbygningene er delvis plassert på felles uteoppholdsareal som er felles for hele bakgården. Det planlegges 60 leiligheter i prosjektet i tillegg til kontor, bevertning mm. All bebyggelse på tomte er forutsatt revet, inkludert en bakgårdsbygning som står på byantikvarens gule liste.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget. Begrunnelsen er blant annet:

- Planen legger opp til at 1/4 av leilighetene kan være ensidig belyst. 1/4 av leilighetene kan få svært begrenset bokvalitet hva gjelder sol/lys og utsyn.
- Leilighetsfordelingen er ikke i henhold til Oslo kommunes leilighetsnorm.
- Foreslåtte bestemmelser vedrørende uteoppholdsareal er ikke i henhold til utearealnormen.
- PBE anser planområdets ubebygde bakgård som en å være en god boligkvalitet med potensiale for kvalitetsrike uteoppholdsarealer på terreng samt lyse boliger, ikke å være et "fortettingspotensiale". 8 etasjer vil kaste store skygger innover i kvartalet og vil forringe private og felles uteoppholdsarealer.
- PBE vurderer at intensjonen i rikspolitiske retningslinjer for barn ikke er ivaretatt i planforslaget. "At dagens regulerte fellesareal på planområdet erstattes med et tilsvarende stort areal sikrer (..) ikke kvalitet eller brukbarhet. Nytt regulert uteoppholdsareal blir liggende inneklemt mellom 8 etasjes høye hus (..) PBE er tvilende til hvilke kvaliteter og hvilken brukbarhet dette arealet vil få, og anser derfor ikke foreslåtte uteoppholdsareal å være en tilstrekkelig erstatning".
- PBE mener forslagens bakgårdsbebyggelse "strider sterkt" mot føringene som i byrådets forslag til ny kommuneplan er satt for å ivareta eksisterende kvaliteter på Grünerløkka. På

på plankartet i ny kommuneplan er området markert som hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Hensynssonen setter begrensninger på bebyggelsesstruktur, høyder og utnyttelse for utvikling av denne eiendommen.

- Området er ikke et utviklings- eller transformasjonsområde eller et område avsatt til fortetting.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

- Bydel Grünerløkka er positiv til at det legges til rette for nytt og mer hensiktsmessig boligbygg på tomta. Bydelen anbefaler foreslåtte bebyggelse mot Nordre gate forutsatt at bebyggelsen tilpasses høyder på nabobebyggelsen. Oslo kommunes norm for leilighetsfordeling må legges til grunn i prosjektet og nye leiligheter bør prosjekteres med god bokvalitet hva gjelder sol/ lys- og utsyn.
- Bydelen er positiv til at det legges til rette for felles uteoppholdsarealer på takene. Deler av fellesarealet i planområdet, som er felles for hele kvartalet, er foreslått bebygget. Barns oppvekstmiljø skal ivaretas i byggesaker. 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. Det må sikres gode og tilstrekkelig store uteoppholdsareal på bakkenivå. Høye bygninger inne i en bakgård vil skape mørke uterom på bakken. Bydelen fraråder at det tillates åtte etasjers bygg i bakgården.
- 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 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. Inne i bakgården foreslås to bygninger med store volum, utradisjonell plassering og utforming og i åtte etasjer. Forslagsstiller viser til at det er oppført høye bygninger i andre bakgårder i nærheten og at fortetting er ønsket i Oslo. Det sentrale Grünerløkka er ikke et område avsatt til fortetting men for bevaring av kulturmiljø. Bydel Grünerløkka vurderer at prosjektet bryter med forslag til ny kommuneplan.
- Bydelen er positiv til det foreslås publikumsrettede funksjoner i første etasje og underetasjen mot Nordre gate. Alle boliger skal ha en stille side. Bydelen fraråder derfor servering i "smuget" inn mot bakgården mellom Nordre gate 20 og 22. Dersom det legges til rette for bevertning i næringsarealene i 1. etasje i bygningene mot Nordre gate må det prosjekteres for støyavbøtende tiltak mot bakgården og etasjen over. Eventuelle vinduer mot bakgården må ikke kunne åpnes. Evt. dører mot bakgård må kun brukes som nødutgang. Adkomst til lokalene må være fra Nordre gate. Bydelen fraråder servering i bakgården og bakgårdsbygningene.
- Bydelen er positiv til at det legges til rette for sykkelparkering på tomta, at tiltakshaver ønsker å legge til rette for mennesker med nedsatt funksjonsevne og at tiltakshaver ønsker å vektlegge miljøhensyn.