

Forslagsstillers planbeskrivelse

Øvre gate 5 – 7 (gnr 228 bnr 605 & 607)

Planskisse for innhenting av forhåndsuttalelser

Reguleringsplan

Området er iht S-2546 av 1.6.81 regulert til byggeområde for boliger (parkeringsanlegg).

Det foreslås regulert til spesialområde bevaring / boliger / næringsformål.

Iht protokoll fra oppstartsmøte 02.11.2006 utløser forslaget ikke krav om konsekvensanalyse.

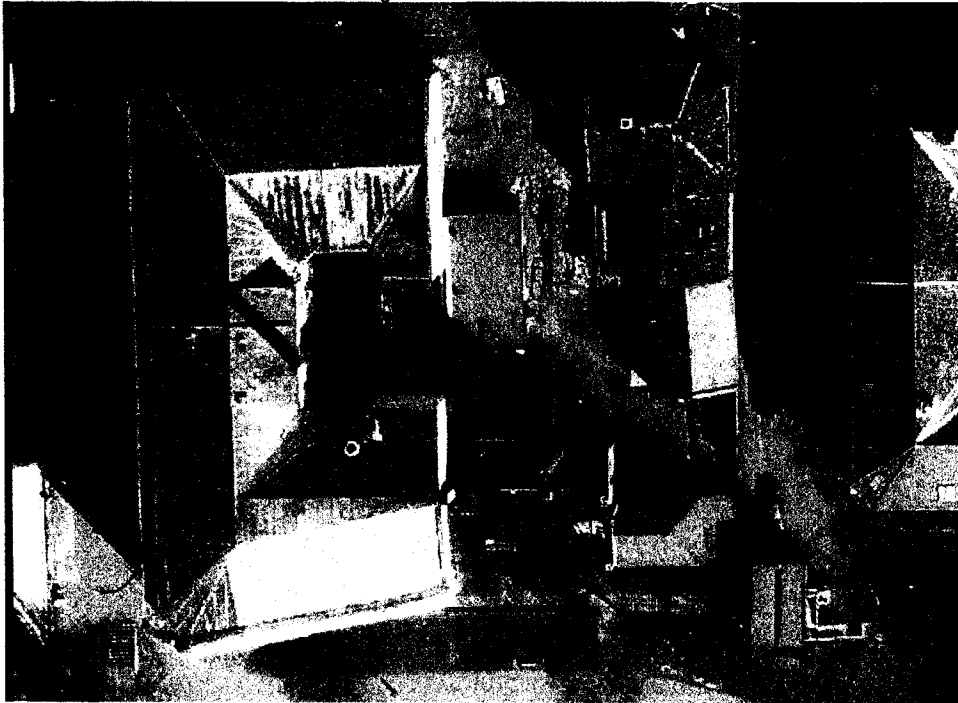
Planskissen er utarbeidet av Byantikvaren i Oslo.

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	4
4. PLANSTATUS.....	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
5. MEDVIRKNING.....	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	7
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	10
7. PLANSKISSEN.....	12
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	15
9. ILLUSTRASJONER	16

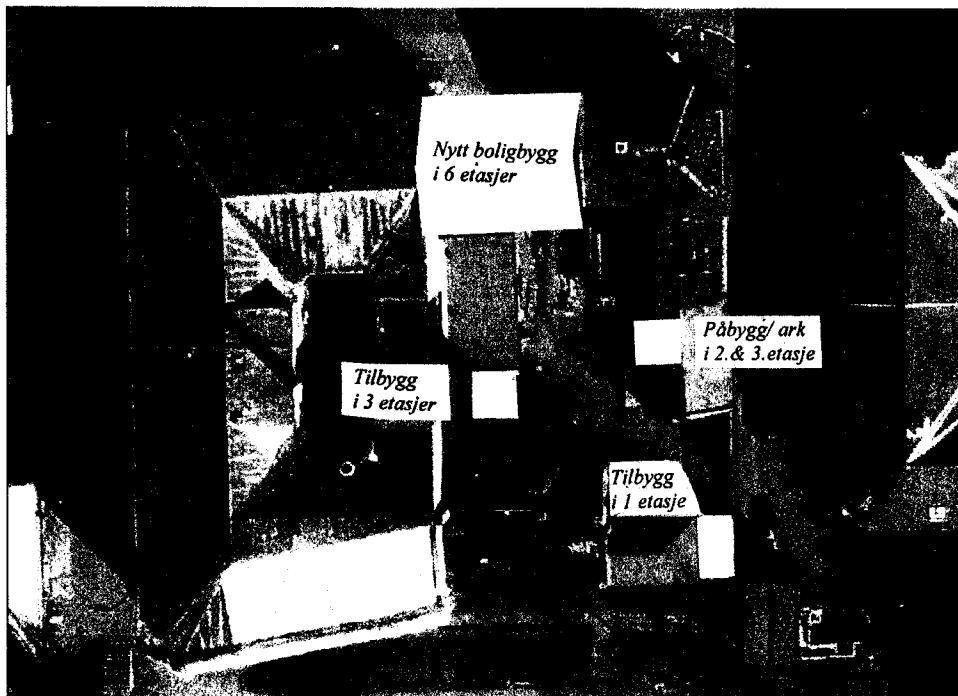
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Luftfoto av planområdet og naboeiendommen Nedre gate 8 i dag. Øverst sees Korsgata, til venstre Øvre gate. På det åpne området mot Korsgata i nord er det under bygging et seks etasjers boligbygg. Mål ca 1:675

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Luftfoto av det samme området med anvisning av de endringer som planforslaget åpner for. Mål ca 1:675

2. BAKGRUNN

Området mellom Akerselva, Torvbakkagata, Markveien og Nordre gate, på folkemunne kalt Ny York, er den delen av Grünerløkka som ble aller først bebygget. Dette skjedde i det vesentlige i 1850-årene, like før den varslede byutvidelsen i 1859 som innførte murtvang i området. I dag er det lite igjen av denne første bebyggelsen. Øvre gate 5 og ”det gule huset” i Øvre gate 7 utgjør noen av de siste rester av dette miljøet.

Da industrien i Christiania utviklet seg i siste halvdel av 1800-tallet skjedde dette i høy grad langs Akerselva. I dag er det lite eller ingenting igjen av disse virksomhetene, men en del av bygningene etter dem står fortsatt. Disse utgjør en dokumentasjon av denne tidlige industrireisningen som det er av betydning å ta vare på. Verkstedbyggene på Øvre gate 7, som er bygget i 1896-97, er typiske eksempler på slik bebyggelse.

I 1981 ble gjeldende reguleringsplan for dette og en rekke andre kvartaler i området vedtatt. Den la opp til den boligutbyggingen i området som fant sted i åttiårene. I denne planen ble Øvre gate 5 og 7 regulert til byggeområde for parkeringshus for disse boligene. Tanken var at det skulle romme 200 biler, og at huset skulle ha to parkeringsplan mot Korsgata og fire mot friområdet langs Akerselva.

Denne delen av reguleringsplanen fra 1981 er aldri blitt gjennomført, og i dag råder et helt annet syn på hva slags prioritet som skal gis til parkeringsdekning for sentrumsnære boliger. Samtidig finnes det også en sterkere forståelse for betydningen av å ta vare på eldre bebyggelse.

Det var på begynnelsen av 1990-tallet et initiativ fra Byantikvaren side for å omregulere eiendommene til bevaring, men dette ble ikke fulgt opp. I mellomtiden har bebyggelsen på eiendommene blitt stående. Den har rommet boliger og ulike mindre virksomheter. Øvre gate 5 har vært gjenstand for oppussing og istandsetting.

Byantikvaren ble bragt inn i bildet igjen i november 2003 i sammenheng med at et skur på eiendommen Øvre gate 7 raste sammen. Det lå på vestsiden av det såkalte ”gule huset”, som ligger ut mot Øvre gate rett syd for bebyggelsen i nr 5. I sammenheng med dette ble det avdekket omfattende byggskader på ”det gule huset”, og i april 2004 ble det søkt om rivetillatelse for dette. Byantikvaren vurderte bygget som bevaringsverdig, frarådet riving og anbefalte at det for denne delen av eiendommen ble nedlagt bygge- og deleforbud. Slikt forbud ble vedtatt av Byutviklingskomiteen i mai 2005 for en periode på to år. Eierne av Øvre gate 7 klaget dette vedtaket inn for Fylkesmannen. De henviste bl a til at rivesøknaden var iht gjeldende regulering, og at bygget var i en svært dårlig forfatning. Fylkesmannen gav likevel ikke eierne medhold. Eierne fremmet i oktober 2007 et forslag til ombygging som innebærer bevaring av tre av disse fasadene mens den sterkt endrede bakfasaden får en friere utforming og et arkpåbygg. Dette forslaget er blitt anbefalt av Byantikvaren i mars 2008, og rammetillatelse ble gitt i juli 2008.

I de senere år er det også skjedd en annen endring i utnyttelsen av eiendommen. Et kaldt lager fra 1960-tallet i den nordre del av området ut mot Korsgata samt én vindusmodul av et en etasjers verkstedbygg fra 1896 er revet. Der er det nå i stedet under oppføring et boligbygg i seks etasjer. Rammetillatelse for dette ble gitt i januar 2006 etter anbefaling fra Byantikvaren.

Bygge- og deleforbudet ble nedlagt for å gi Byantikvaren en mulighet for å vurdere nærmere hele områdets antikvariske verdi og utarbeide en reguleringsplan med sikte på å sikre disse. Et planinitiativ ble utarbeidet i mars 2006, og samrådsinnspill fra berørte etater ble innhentet april 2006. Oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten ble avholdt 2. november 2006. Reguleringsarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen 17. mars 2007. Av kapasitetsgrunner og på grunn av uklarhet rundt roller og reguleringskrav har saken blitt hengende. Bygge- og deleforbudet har derfor blitt forlenget for en ny toårs periode, fra mai 2007 til mai 2009.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet utgjør den østre del av kvartalet mellom Akerselva, Nedre gate, Korsgata og Øvre gate. Det består av eiendommene Øvre gate 5 (gnr 228 bnr 605) og Øvre gate 7 (gnr 228 bnr 607). Øvre gate 5 utgjør ca 260 m², Øvre gate 7 utgjør 1028 m²

Planområdet ligger meget sentralt til på Grünerløkka. Østover er det kort vei til Grünerløkkas omfattende forretnings- og servicetilbud, og til trikk- og busslinjene i Markveien. Vestover er det via gangbro over Akerselva kort vei til kulturtilbudene rundt Jakob kirke, og ti minutters gange inn til Oslos sentrum.

Øvre gate 7 utgjør en ”L” som dekker vel 3/4 av planområdet, mens Øvre gate 5 utgjør den nordøstre, siste fjerdedelen. På den sørligste del av Øvre gate 7 ligger et verkstedsbygg i tegl, bygget i to etasjer i 1896-97. På den vestligste delen av dette ble det påbygget en tredje etasje i 1918. I bygget inngår en murt pipe ca 20 meter høy. I vest, langs tomtegrensen mot Nedre gate 8, ligger et en etasjers verkstedsbygg som også er bygget i 1896-97. Den nordligste delen av dette er nylig revet, sammen med et lagerbygg fra 1960-årene helt i nord ut mot Korsgata. Her er det nå under oppføring et nytt boligbygg i som får fem etasjer mot Korsgata og seks etasjer mot bakgården. Dette er ellers i denne planbeskrivelsen omtalt som seks etasjers. Mot Øvre gate i øst ligger det såkalte ”gule huset”, et boligbygg i utmurt bindingsverk i to og en halv etasje, som antas oppført i 1859. På Øvre gate 5 ligger et tilsvarende boligbygg i mur oppført ca 1875. Søndre del er i tre etasjer, nordre del i to etasjer.

Verkstedbyggene i syd og vest er i dag i bruk til blandet næringsformål, her holder det til en snekkerbedrift, et modellverksted, et kunstneratelier og et arkitektkontor. Det ”gule huset” er ikke i bruk. Øvre gate 5 er i bruk til boliger og næringsformål (advokatkontor, grafisk formgivning).

Bebyggelsen både i Øvre gate 5 og Øvre gate 7 ble innført på Byantikvarens gule liste i 1976.

Samlet BYA for hele planområdet er grovt beregnet til 873m² (inkludert det nye boligbygget). %-BYA blir etter dette: $873 / (1028 + 260) = 67\%$.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

På sydsiden tangeres planområdet av Akerselva miljøpark, som er et av Oslos viktigste friarealer. Gangveien langs elvas østre bredd passerer rett på sydsiden av området.

Landskap

Planområdet ligger i en svak helling mot elven i sydvest. I parkbeltet rett syd av planområdet finnes en del vegetasjon. I selve planområdet er det svært begrenset vegetasjon. Grunnen er ikke undersøkt, men en tilstandsvurdering for ”det gule huset” utført av Multiconsult 2004 antyder at dette er fundamentert på løsmasser.

Verneinteresser

Planområdet utgjør en del av det såkalte ”Ny York”, den delen av Grünerløkka som ble først bebygget, fra 1850-årene og utover. Det ”gule huset” samt bygningene i Øvre gate 5 utgjør sammen med en 6-8 andre hus lenger opp i Øvre gate samt i Korsgata og Stolmakergata de siste rester av denne bebyggelsen. Verkstedbyggene utgjør likeledes noen av siste rester av småindustribebyggelse fra slutten av 1800-tallet i Oslo. Byantikvaren vurderer at både disse enkeltbygningene og den helhet de utgjør er bevaringsverdig.

Miljøfaglige forhold

Akerselva, som går forbi rett syd for planområdet, var gjennom store deler av 1900-tallet å betrakte som en åpen kloakk. Men de senere tiår har det vært nedlagt et stort arbeide for å rydde opp i dette, og elva fremstår nå i høy grad som et forfriskende innslag i nærmiljøet. I dag er elvebredden opparbeidet til Akerselva miljøpark som utgjør et av Oslos viktigste friluftsområder, en sammenhengende grønn

sone som løper gjennom noen av de tettest bebodde områder i landet, og er svært populær og viktig som turvei.

Planområdet ligger helt i bunnen av Oslogryta og svært nær sentrum. Det er dermed utsatt for betydelig luftforurensing gjennom hele året. For nærmere detaljer om dette henvises til www.helse-og-velferdsetaten.oslo.kommune.no og www.luftkvalitet.no. Området ligger i en bydel der 10-15% av befolkningen er sterkt plaget av støy, iht kommunens nettside for miljø- og bærekraftstatus, www.ceroi.net/eea/reports/oslo/kart/index.htm. Det er iht forurensingsmyndighetene ikke registrert forurenset grunn i eller i nærheten av planområdet.

Planområdet ligger åpent mot syd, og får en del sol om sommeren. Når sola står lavere på himmelen gir verkstedbygget i syd og huset på naboeiendommen Nedre gate 8 en del skygge for gårdsrommet og de øvrige bygningene.

Trafikkforhold

Planområdet er omgitt av Korsgata i nord og Øvre gate i øst. Disse er opparbeidet i ca 11- 12 meters bredde inkl fortau. De har karakter av forholdsvis stille parkeringsgater. Nabolaget utgjøres i høy grad av nyere boliger (Torgbakkgata borettslag), men også noe av mindre næringsvirksomheter. Ring 2 ligger ca 1,5 km nord for området, Ring 1 ca 500 meter sydvest. Man har tilgang til disse via Møllerveien/ Maridalsveien eller via Nordre gate/ Toftes gate.

Turveien langs Akerselva passerer like syd for planområdet, og innenfor 150 meter vestover finnes to fotgjengerbroer over elva. Disse fungerer som snarveier for gående mellom Grünerløkka og sentrum.

Risiko- og sårbarhet

Grunnforholdene i Oslo innebærer ofte alunskifer og granitt. Helse- og velferdsetaten anbefaler derfor generelt at det gjøres radonmålinger i grunnen der det er tenkt tatt i bruk rom i kjellere. Det kan også tenkes at verkstedsbyggets 20 meter høye pipe bør ettersees mhp eventuelle løse teglstein mv. Pipens øvre del avviker i dag noe fra loddlinjen, og det er uvisst om dette er en skjevhet som har stabilisert seg, eller om det er uttrykk for en pågående bevegelse.

Ved ekstrem nedbør/ snøsmelting kan vannføringen i Akerselva bli betydelig. Man er likevel ikke kjent med at denne noen gang har vært så voldsom at skade er blitt påført eiendommen. For øvrig er det ikke kjent andre fysiske faremomenter med betydning for planområdet.

Sosial infrastruktur

Forretnings- og servicetilbudet på Grünerløkka ligger innenfor kort gangavstand fra planområdet. Det sogner til Møllergata skole som ligger 300 meters avstand vestover. Bydelsadministrasjonen for Grünerløkka ligger i Markveien 57, ca 100 meter fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet det kommunale ledningsnett. Hafslund opplyser at det ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men at det inntil videre ikke vurderes som lønnsomt å bygge ut fjernvarme i dette området.

Estetikk og byggeskikk

Det meste av planområdet er bebygget med steds- og tidskarakteristisk bebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet. På nordre del av Nedre gate 7, ut mot Korsgata, er i man i ferd med å bygge et nytt boligbygg. Det er gitt rammetillatelse for en ombygging av "det gule huset" med et mindre påbygg ut mot bakgården.

Den søndre vegg av verkstedbygget i syd er synlig fra et ganske stort parti av Akerselva miljøpark, fra Nybrua og Kulturkirken Jakob. Fra øst er området synlig langs Torgbakkgata fra Markveien. Ellers ligger det lavt i terrenget og gjør lite av seg fra andre hold.

Med boligbygget som er under oppføring og den prosjekterte ombygging av det "gule huset" er områdets fortetningspotensiale i høy grad oppbrukt. Mindre tilbygg til verkstedbygget i syd mot nord og øst kan likevel være aktuelt.

Stedsutvikling

Strøket rundt planområdet har gjennom de senere tiår i høy grad endret karakter, fra svært sammensatt småhusbebyggelse med mindre virksomheter blandet med boliger, til å være dominert av enhetlig boligbebyggelse oppført på 1980-tallet. Elvebredden har i samme periode blitt sterkt oppgradert og er nå blitt offentlig park/ turvei.

Barns interesser

Forslagstiller er ikke kjent med om det bor barn innenfor planområdet. Uansett er det ikke mange. Utearealene på eiendommene gir ytterst begrensede muligheter for lek. Barns interesser i planområdet må derfor kunne sies primært å være knyttet til at dette utgjør en del av det man kan se og oppleve langs turveien langs Akerselva.

Strøket er for tiden noe belastet med at det foregår en viss omsetning av narkotika langs turveien, og slik sett kan det oppleves som et uheldig miljø for barn. Erfaringsmessig er dette virksomhet som før eller senere flytter seg til et annet sted.

Universell utforming

Det nye boligbygget i nord blir bygget med heis, men leilighetene er såpass små at de vil stort sett være uegnede for rullestolsbrukere. Verkstedsbygget i syd er kun utstyrt med en utvendig heisanordning for inntransport av varer. Gårdsrommet er stort sett uten vesentlige nivåsprang, men er heller ikke flatt. Planområdet må stort sett sies å ikke tilfredsstillende kravene til universell utforming.

Juridiske forhold

De to eiendommene utgjør hvert sitt sameie. Eierne består av mennesker som bor eller har virksomhet i eiendommene.

Interessemotsetninger

Det har vært en viss uenighet mellom eierne av de to eiendommene knyttet til spørsmålet om vedlikeholdsansvaret for forstøtningsmuren mellom dem. Eierne av Øvre gate 5 har også uttrykt bekymring for destabilisering av grunnen under deres hus som følge av rivearbeider på Øvre gate 7.

I forbindelse med byggesakene på Øvre gate 7 de senere år og i sammenheng med oppstarten av reguleringsarbeidet kom det frem interesse motsetninger knyttet til utnyttelsen av planområdet. Eierne av Øvre gate 7 har i sin anke til Fylkesmannen vedrørende rivesøknaden for "det gule huset" vist til at da de flyttet inn i eiendommen i 1983 som leietakere av Oslo Byfornyelse var området regulert til parkeringshus, altså at eksisterende bebyggelse var forutsatt revet. I sammenheng med at de kjøpte eiendommen mottok de ikke informasjon om at Byantikvaren nå var kommet til at bebyggelsen var bevaringsverdig. De har også vist til at "det gule huset" er i en svært dårlig forfatning, og at det finnes mange eksempler på bevarte murhus fra denne tiden andre steder på Grünerløkka. Men i og med at det nå foreligger rammetillatelse for ombygging/ påbygg til "det gule huset", antas det at denne konflikten nå lang på vei kan ansees løst.

Eierne av Øvre gate 7 ønsker åpning for større tilbygg og funksjonsendringer enn Byantikvaren har ansett ønskelig.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Iht "Retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen" er det et mål å sikre oppvekstmiljø med "fysiske, sosial, kulturelle kvaliteter", og å "ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst". Plan- og bygningssetaten skriver i sitt notat fra oppstartsmøtet for nærværende reguleringsforslag at

”En bevaring av bebyggelsen innenfor planområdet vil være i samsvar med retningslinjene i det avseende at det bidrar til at bevare hele eller deler av et kulturelt, historiefortellende bebyggelsesmiljø for fremtiden, eventuelt i kombinasjon med ny bebyggelse.”

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanen ”Oslo mot 2025”, vedtatt av bystyret 11.06.2008, har visjon om en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Om kulturminner og kulturmiljøer sies i kapittel 5.11: *Kulturminner representerer en ressurs som må søkes forvaltet på en bærekraftig måte. Oslos 1000-årige historie har vesentlig betydning for bylandskapetets særpreg og attraktivitet som bosted og reisemål. Byens fysiske uttrykk med bygninger, ferdselsårer, parker og plasser fra ulike tidsepoker samt byens motivrikdom, skala og overordnede bylandskap, skal forvaltes i tråd med prinsippene om bærekraftig bruk og utvikling. Godt vedlikehold og langsiktighet i forvaltningen av eksisterende bygde miljøer, vil bidra til å redusere det materielle forbruket og dermed bedre samfunnets bærekraft.*

I Kommunedelplan for Indre Oslo (kdp nr 13) er området avsatt til oppgraderingsområde bolig.

Kdp 4 – Akerselva Miljøpark: Planområdet grenser i syd mot denne planens delområde 7, Grünerbrua – Vaterland.

Like vest for planområdet er Nedre gate 3 og 7, gnr 228, bnr 630 og 631 regulert til spesialområde bevaring/ industri, S-2546 datert 01.06.81)

Planområdet omfattes av Kongelig resolusjon av 31.08.2001 der det er en del av de ”områdene langs Akerselva” som er omtalt som ”nasjonale kulturminneverdier”.

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan er S-2546 av 01.06.81. Iht denne er området regulert til byggeområde for boliger (parkeringsanlegg). I §2 i bestemmelsene for planen står det at det i dette kvartalet ”tillates garasjeanlegg i 2 etasjer mot Korsgata og 4 etasjer mot friområdet i syd, med 200 parkeringsplasser.

Som følge av innsendt rivesøknad for ”det gule huset” anbefalte Byantikvaren at det ble nedlagt bygge- og deleforbud for den delen av området der dette står. Dette ble vedtatt av Byutviklingskomiteen den 11.05.2005 for en periode på to år. Forbudet er senere blitt forlenget med ytterligere to år, frem til 11.05.2009.

Pågående planarbeid

Forslagstiller er ikke kjent med at det pågår annet planarbeid i området eller i nærheten i øyeblikket.

Som nevnt under kapitel 3.1 er det i områdets nordre del ut mot Korsgata under oppføring et seks etasjers boligbygg. Videre er det sendt inn en ny søknad for ombygging av ”det gule huset” med et påbygg mot bakgården. Dette er en løsning Byantikvaren har sluttet seg til, og til tross for det nedlagte bygge- og deleforbud fant Plan- og bygningsetaten å kunne gi rammetillatelse for dette 18.07.2008. Dette ut fra at etaten fant at byggesaken med den form den da hadde fått, ikke ville vanskeliggjøre det pågående planarbeidet i området (altså nærværende plan).

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

- | | |
|----------------------|------------|
| 1. Bydel Grünerløkka | 20.04.2006 |
| 2. Undervisningsbygg | 07.04.2006 |
| 3. VA-etaten | 06.04.2006 |

4. Friluftsetaten	20.04.2006
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	26.04.2006
6. Helse- og velferdsetaten	26.04.2006
7. Omsorgsbygg Oslo KF	28.04.2006
8. Samferdselsetaten	28.04.2006
9. Hafslund	27.04.2006

Sammendrag av samrådsinnspill

Helse- og velferdsetaten stilte spørsmålet om radonforekomster og annen forurensning av grunnen, og anbefalte at dette ble undersøkt før evt kjellerlokaler ble tatt i bruk.

Hafslund gav orientering om kabler i området og viste til behovet for å bestille kabelpåvisning mv i forkant av byggarbeider.

For øvrig leverte samtlige etater formuleringer av typen ”Ser ingen forhold av betydning” eller ”Har ingen kommentarer”.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Anmodningen om å undersøke området for radonstråling tas til etterretning. Likeledes anmodningen fra Hafslund mhp kabelpåvisning mv. Dette er forhold som må ivaretas av tiltakshaver ved eventuelle utbygginger. For øvrig må det kunne oppsummeres at samrådsrunden ikke medførte at det ble reist noen innvendinger mot tanken om å regulere området til bevaring.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Som nevnt i avsnitt 2 ble oppstart av planarbeidet kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen 16.mars 2007. Kunngjøringen medførte ingen henvendelser.

Samtidig med kunngjøringen var det en del kontakt med Sameiet Øvre gate 7, og fra denne foreligger bl a to notater og en mail fra sameiet, som det er naturlig å referere og kommentere her.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. A-notat 2 fra Sameiet Øvre gate 7	07.03.2007
2. A-notat 3 fra Sameiet Øvre gate 7	15.03.2007
3. Mail fra Reiulf Ramstad	30.03.2007

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

I A-notat 2 påpeker sameiet betydningen av samarbeide for å få til en plan i overenstemmelse med de mål og interesser sameiet har. De påpeker at de råder over begrenset med kapital, og at det er viktig for dem at det ikke reguleres til formål som går på tvers av dagens aktivitet og sameiernes interesser. De viser til at det ikke finnes klare støtteordninger for å ta vare på bygg som offentlige har særskilt interesse av, og at en reguleringsplan må baseres på realistiske premisser ut fra dette. ”Det gule huset” brukes som eksempel på problem skapt av motstående interesser mellom seksjonseier og kommunen. De tar til orde for at planprosessen som er initiert bør være med på å løse dette problemet, og at partene bør samarbeide for å hindre at lignende konflikter oppstår for den øvrige bygningsmasse. De mener følgende bør være mål for planarbeidet:

1. Øvre gate 7 må utvikles videre på kvalitativ arkitektonisk måte.
2. Det må tillates en redusert form for bygningsekspansjon (”knoppskyting”).
3. Den eksisterende bygningsmassen må ikke funksjonsreguleres.
4. Det må tillates en begrenset overflateparkering.

Avslutningsvis sier de at de ser reguleringsinitiativet som positivt hvis disse momentene legges til grunn.

A-notat 2 sammen med en skisse for utnyttelse av utearealene som sameiet hadde fått utført, førte til at det fra Byantikvarens side ble sendt et brev av 15.03.2007. Her vises til at skissen har vært diskutert med Plan- og bygningsetaten. Det påpekes at utearealene er svært trange, og at dette medfører at de aller fleste krav som stilles til uteplass for boligformål må vike. Det vises også til at muligheten for tilbygg for f eks heis blir redusert som følge av alle de funksjoner som skal ha plass: Parkering for biler og sykler, et minimum av uteoppholdsareal for beboere og andre, varelevering, søppelhåndtering etc. Den oversendte skissen kritiseres for ikke å vise tiltrekkelig tilgjengelighet for flere av disse

funksjonene. Det etterlyses en bearbeidet plan for utearealene som avklarer dette, og som dessuten klargjør hvilke rettigheter de ulike seksjoner og sameier har til utearealene, eller om alle ubebygde arealer skal inngå i et fellesareal. Videre etterlyses oversikt over alle juridiske forhold som berører eiendommene nr 5 og 7. Endelig foreslås at antall bilplasser reduseres fra 6 som vist til 2-3 plassert nær innkjørselen.

Dette brevet fra Byantikvaren førte til at Sameiet svarte med sitt A-notat 3. Her poengterer sameiet følgende:

- Betydningen av antallet parkeringsplasser vist på deres illustrasjonskisse opprettholdes. Det fremgår at det ikke er avklart hvordan disse skal disponeres, men ”I den videre prosess vil det avklares juridisk tilgjengeligheten til den enkelte bruker”.
- Det påpekes at ”det gule huset” ikke er omtalt i brevet fra Byantikvaren..
- Det vises til at hva gjelder uteplass for de nye boligene mot Korsgata er løsningen godkjent i og med rammetillatelsen for dette bygget.
- Det argumenteres for at det bør kunne legges opp til ”knoppskytingsekspanjon” i indre gård.
- Det presiseres at løsningene i illustrasjonskissen ikke er detaljert, men at denne er ment som retningsgivende for arealdisponeringen i bakgården. Tilfredsstillende tilgjengelighet for ulike funksjoner vil løses etter hvert.
- Det finnes ingen (disponibel) lagerbygning på tomten. Alle bygninger/ seksjoner brukes av sameierne.
- Sameiet mener det er viktig at deres synspunkter blir hørt, og at det er lite hensiktsmessig å foreta en regulering med ensidige interesser.
- Sameiet utarbeider gjerne illustrasjonsmaterialer. De regner med at kostnader til slike vil kunne dekkes av Byantikvaren som initiativtaker til planforslaget.
- Sameiet uttrykker bekymring overfor den interesse som vises for deres eiendom. De viser til at det er sameiet som kjenner eiendommen best, og at de har foretatt en profesjonell evaluering av det hele.

Endelig foreligger det to uker senere en mail fra Reiulf Ramstad som supplerer/ utdyper A-notat 3. Her understrekes det:

- Bebyggelsen i sin helhet må reguleres til blandet formål.
- Det antall parkeringsplasser som er vist på skissen sameiet har levert (6 stk) må opprettholdes.
- Det må gis mulighet for ny bebyggelse i to etasjer i de felt som var vist på samme skisse. Men man er villig til å akseptere kun en etasje ”ut mot gavlen så sant det kan lages balkong ut fra 2.etasje”

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Byantikvaren registrerer at det i denne saken er mange typer interesser som søkes ivaretatt innenfor et svært begrenset areal. En del av målsettingen for planarbeidet må derfor bli å balansere disse interessene mot hverandre slik at man kommer frem til et resultat som alle parter kan leve med. I dette ligger at alle må vise en viss smidighet. Samtidig er Byantikvaren gitt et oppdrag med å sikre det helhetlige miljøet til bevaring, og må avveie endrings- og utbyggingsønskene mot miljøets tålegrenser.

Omfanget av parkering og disponeringen av utearealene

Når det gjelder antall parkeringsplasser i bakgården, har ikke Byantikvaren sterke synspunkter på behovet. Tar man utgangspunkt i PBEs normer for indre by skulle en med det antall boliger som er planlagt/ under bygging ha behov for 6 bilplasser for boligene alene, og dessuten 20 sykkelplasser. Hvis næringsarealet kan anslås til 850m² tilsier normen ytterligere mellom 0,5 og 6 bilplasser til dette. Det er åpenbart at man på denne tomten må renonsere på disse kravene. Det fremgår også av rammetillatelsen for nybygget mot Korsgata at Plan- og bygningsetaten har dispensert fra krav både til parkeringsdekning og til uteoppholdsareal mv., fordi man fant at det forelå særlige grunner. Det fremgår av A-notat 3 at fordelingen av de seks P-plassene som fremgår av sameiets skisse vil bli avklart senere.

Byantikvaren skrev i sitt brev av 14.03.2007, som kommenterte skissen til utomhusplan, at det var å anbefale å redusere antall P-plasser til 2-3, og at disse ble lagt i nærheten av innkjørselen. Dette var for

å gi muligheter for en luftigere situasjon på vestsiden av ”det gule huset”. Hovedpoenget for Byantikvaren er å unngå at gårdsrommet blir dominert av parkerte biler, slik at de vernede bygningene får komme til sin rett. Samtidig har man forståelse for at virksomhetene som skal holde til her har behov for parkeringsmuligheter.

Det fremgår av innspillene fra sameiet at skissen til utomhusplan ville bli nærmere detaljert i den videre prosess. Byantikvaren imøteser en slik mer detaljert plan, og håper at denne ivaretar de problemstillinger som har vært reist.

Ekspansjonsmuligheter/ ”knoppskyting”.

Ønsket om åpning for tilbygg i større omfang frarådes, ettersom kvartalet med de aksepterte utbyggingene er nær en tålegrense der lesbarheten av det eldre bygningsmiljøet rundt bakgården overskrides. Ved tilbygg til verkstedbygget i syd forutsettes at dette legger til rette for tiltak som bidrar til bedret tilgjengelighet/ universell utforming.

Funksjonsregulering.

Byantikvaren er enig med sameiet i at verkstedbyggene ikke bør reguleres til spesielle funksjoner, med det forbehold at det ikke bør åpnes for å innrede boliger her. Verken bygningene eller uteområdet ansees egnet til boligformål. En tilpasning av disse byggene for et slikt formål synes å være i strid med hovedformålet bevaring. Etter Byantikvarens vurdering vil en regulering av dette bygget til næringsformål, evt allmenntillegelig formål, uten nærmere spesifisering, være mer i tråd med målsettingene om en bærekraftig utvikling og ønsket om å sikre et flerfunksjonelt lokalmiljø.

”Det gule huset”.

A-notat 3 etterlyser en omtale av ”det gule huset” i brevet fra Byantikvaren av 15.03.2007.

Byantikvarens befattning med ”det gule huset” begynte med at man ble tilkalt i sammenheng med at et skur på vestsiden av dette hadde rast sammen i november 2003. I sammenheng med dette ble det avdekket omfattende skader også på ”det gule huset”. Dette førte til at det ble sendt inn søknad om rivetillatelse i april 2004, som igjen resulterte i at Byantikvaren anbefalte at det ble nedlagt bygge- og deleforbud for denne delen av Øvre gate 7. Slikt forbud ble nedlagt. Sameiet anket den avgjørelsen inn for Fylkesmannen, men fikk ikke medhold.

Etter dette har sameiet og arkitekt Reiulf Ramstad nedlagt et fortjenestefullt arbeide med å finne frem til og prosjektere en løsning for ”det gule huset” som både tilfredsstiller Byantikvarens krav og kravene til en moderne bolig. Byantikvaren anbefalte dette nye tiltaket i brev av 13.03.2008, og Plan- og bygningsetaten gav rammetillatelse 18.07.2008.

Forslagstiller ser det slik at saken med ”det gule huset” viser at selv når utgangspunktet kan se dårlig ut, er det mulig å komme frem til et godt resultat ved at det vises smidighet, og at i så måte kan denne saken vise vei også for det pågående planarbeid. Det er å håpe at den også bekymring sameiet gir uttrykk for at de føler overfor den interesse som utvises for deres eiendom, kan snus til noe positivt.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Den sydvestligste delen av Grünerløkka, på folkemunne kalt Ny York, er den delen av Grünerløkka som ble aller først bebygget. Dette skjedde i det vesentlige i 1850-årene. I dag er det lite igjen av denne første bebyggelsen.

Ny York kan defineres som området begrenset av Markveien, Torvbakkgata, Akerselva og Nordre gate. Disse kvartalene var gjenstand for en omfattende endring i 1980-årene. Det meste av den eldre bebyggelsen ble revet for å gi rom for ny boligbebyggelse. Av de opprinnelige husene gjenstår foruten Øvre gate 5 og 7 kun fem-seks stykker. Øvre gate 5 samt ”det gule huset” i nr 7 utgjør således noen av de siste rester av dette miljøet. Det kan innvendes at de er noe atypiske, i det Ny York var kjennetegnet av trehus, bygget like før byutvidelsen i 1859 som innførte murtvang i området. ”Det gule huset” antas å være bygget i 1859 (dateringen er usikker) og Øvre gate 5 rundt 1875. De kom altså akkurat for sent til å bli trehus og er derfor bygget i mur. Selv om de dermed skiller seg litt ut i

forhold til den øvrige gjenværende Ny York-bebyggelsen, kan de sies å ha bevaringsverdi nettopp som uttrykk for den endring av byggeskikken som fulgte av byutvidelsen.

Før 1850 var industrivirksomheten i selve Christiania dominert av brennevinsproduksjon, ølbryggerier og tobakksfabrikker. Utenfor byen og særlig langs Akerselva fant man sagbrukene og møllene. Det var først etter at industrireisingen skjøt fart i siste halvdel av 1800-tallet at veveriene og jernstøperiene gjorde sitt inntog. I dag er det svært lite igjen av de opprinnelige virksomhetene. For å kunne dokumentere denne delen av byens historie, er det derfor viktig å ta vare på de bygningene fra denne epoken som fortsatt ligger der. Noen av de større anleggene, som f.eks. Christiania Seildugsfabrik og Myrens Verksted er blitt tilført nye funksjoner og er dermed i en viss forstand blitt sikret. Men det var også typisk for industriutbyggingen langs elva at det ble etablert mange nokså små virksomheter, slik som Øvre gate 7 er eksempel på. Denne eiendommen ble kjøpt i 1896 av Ernst Poleszynski, som fikk bygget verkstedsbygningene. Her etablerte han Kristiania kunst- og metallstøberi. En lang rekke av de mer kjente skulpturene i Oslo er støpt her (Abel-monumentet, figurene på Vigelandsbroen i Frognerparken mv). Eiendommen huset til å begynne med også et gjørtlerverksted. Siden ble det her etablert den første norske produksjon av aluminiumskaseroller. Som et kuriosum fra nyere tid kan nevnes at var det her at trykking og distribusjon av avisen "Klassekampen" fant sted i en del av dennes pionertid på 1970-tallet.

Byantikvaren finner det av betydning at disse verkstedsbygningene blir bevart som eksempel på småindustribebyggelse fra denne delen av byens historie.

Sammenstillingen av disse boligene fra tampen av Ny York-epoken og verkstedbygningene helt fra slutten av 1800-tallet utgjør dessuten en helhet som var typisk for mange eiendommer på Grünerløkka. Denne sammenstillingen, ikke bare av bygninger av forskjellig alder, men også av ulike funksjoner, er etter Byantikvarens oppfatning også verdt å ta vare på. Dette er noe av bakgrunnen for at verkstedsbygget og lagerbygget foreslås regulert til næringsformål, mens man i de øvrige eldre byggene åpner for en blanding av bolig og næringsvirksomhet. Det nye boligbygget mot Korsgata reguleres til boligformål, og sikrer dermed at det vil finnes boliger i området, og verkstedbygget at det finnes virksomheter.

En annen begrunnelse for å regulere verkstedbygget til næringsformål er at det trolig vil være uheldig om dette ble omgjort til boliger. For det første vil en økning av antall boliger i planområdet medføre ytterligere press på de begrensede utearealene og parkeringsmulighetene. For det andre vil etablering av boliger sannsynligvis føre til at man siden ville få spørsmål om å få bygge balkonger på fasaden ut mot elva, og den er det et poeng å få beholdt som den er, som et uttrykk for fasadene i sin tids verkstedbygg.

Som tidligere nevnt er det gitt tillatelse til et boligbygg i nord på seks etasjer. Videre er gitt tillatelse til et påbygg til "det gule huset". Byantikvaren er av den oppfatning at med disse tillatelsene er det meste av kvartalets fortettingspotensial brukt opp. Byantikvaren mener likevel det er rom for å tillate noen mindre tilbygg til verkstedsbygget i syd. Det overordnede målet er at bebyggelsens karakter opprettholdes. I den sammenheng er det spesielt viktig at det visuelle inntrykket man får fra turveien langs elva, fra Torvbakkgata og fra Øvre gate opprettholdes. Samtidig er det et poeng at tilbygg til verkstedbygget ikke får blokkere adkomsten fra Øvre gate. For den østre delen av verkstedsbygget, som er oppført i to etasjer, foreslås det tillatt et tilbygg mot nord i en etasje. Nordøstre hjørne av dette tilbygget må tilpasses kjøreadkomsten til eiendommen. I tillegg foreslås tillatt at eksisterende garasje/vognskjul helt sydøst i eiendommen blir erstattet med nytt tilbygg i en etasje. Et slikt tilbygg får ikke bli høyere enn gjerdet som begrenser eiendommen. Endelig foreslås at det for den vestre, tre etasjers delen av bygningen tillates et tilbygg mot nord i tre etasjer, som kan utfylle åpningen mot den tre etasjers verkstedbygget nord for dette.

For å sikre at disse tilbyggene underordner seg de eksisterende byggene, legges det begrensninger på materialbruken i fasadene. For å øke anvendeligheten av tilbyggene i øst foreslås tillatt at takene på disse kan utnyttes til takterrasser.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Planområdet foreslås oppdelt i flere mindre felt slik det fremgår av plankartet.

Felt B, som utgjør det nordøstlige området der det nå er under oppføring et nytt boligbygg, reguleres til byggeområde for boliger.

Felt S, som utgjør resten av planområdet, reguleres til spesialområde bevaring. Dette er igjen delt opp i flere underfelt:

Felt SBN – spesialområde bevaring med underformål bolig i kombinasjon med næring. Dette gjelder Øvre gate 5 og ”det gule huset”.

Felt SN – spesialområde bevaring med underformål næring. Dette gjelder verkstedbyggene i syd og vest, samt to mindre deler av det ubebygde delen av planområdet.

Felt SF – spesialområde bevaring med underformål fellesområde gårdsplass. Dette gjelder resten av den ubebygde delen av planområdet.

Grad av utnytting og høyder

Utover nybygget mot Korsgata og påbygget til ”det gule huset” mot Øvre gate, tillater forslaget kun en svært begrenset økning i utnyttelsen av området sammenlignet med dagens situasjon. Denne økningen er knyttet til mindre utvidelser av verkstedbygget i syd. Likeledes tillates ikke økning av byggehøyder utover det som i dag er bygget eller gitt rammetillatelse for.

Når det gjelder verkstedbygget i syd, foreslås at det for dette tillates en utvidelse av eksisterende tilbygg mot nord, slik at dette kan få en dybde tilsvarende lagerbygget nord for dette. Dette tilbygget tillates oppført i tre etasjer. Det forutsettes at en med dette legger til rette for bedret tilgjengelighet/universell utforming.

Videre foreslås at den nederste etasjen i den østlige delen av verkstedbygget, som kun er oppført i to etasjer, tillates utvidet nordover tilsvarende eldre dokumentert fotavtrykk. Denne nederste etasjen tillates også utvidet østover frem til tomtgrensen. Det forutsettes at porten i gjerdet blir stående der den står, og at manøvreringsarealet på innsiden av denne forblir ubebygget. Men den øverste etasjen samme sted tillates altså ikke utvidet. Derimot vil det bli akseptert at taket over tilbyggene i den nederste etasjen kan utnyttes til takterrasse.

Samlet BYA anslås med disse nye tilbyggene å øke med 57m² fra 873m² (som var inkludert det nye boligbygget) til 930m². %-BYA øker dermed fra 67% til 72%.

Det er for det nye boligbygget gitt en maksimal mønehøyde på C+25,20, som skal være 20cm lavere enn gavlhøyden på det tilstøtende bygget i Nedre gate 8.

I og med at det ikke er avklart hvordan bruken av gårdsrommet skal organiseres, har det liten hensikt her å forsøke å si noe om utearealer pr boligenhet. Dette kommer uansett til å ligge under normens krav, iht den dispensasjon som er gitt med rammetillatelsen for dette boligprosjektet mot Korsgata.

Bebyggelsens plassering

Planforslaget foreslår bebyggelsen plassert presis slik den fysisk er plassert i dag. I tillegg tillates altså det planlagte påbygget til ”det gule huset” samt noen mindre utvidelser av verkstedbygget i syd iht det som fremgår av foregående avsnitt.

Landskap

Før det gjøres endringer av gårdsrommet skal det sendes inn plan som redegjør for utnyttelsen av det. Gårdsrommets karakter av gårdsrom for småindustri skal beholdes. Det innebærer at fast dekke i det meste av gårdsrommet skal beholdes, og at det fortsatt skal være begrenset med vegetasjon.

Verneinteresser

Planforslaget legger begrensninger på hva slags endringer som kan foretas på den eksisterende bebyggelsens eksteriør. Siktemålet er at eksisterende uttrykk, materialbruk og farger i størst mulig grad skal beholdes.

For bebyggelsen i felt SBN gjelder generelt at endringer i fasadene ikke tillates. Unntatt fra dette er den endring av fasaden mot gårdsrommet for ”det gule huset” som det foreligger rammetillatelse for. Videre kan fasader tilbakeføres til eldre dokumenterbart utseende iht Byantikvarens generelle retningslinjer. For takflatene tillates nye vindusåpninger innenfor de begrensninger som gis av de samme retningslinjer.

Ved reparasjon av fasader gjelder at gamle elementer i størst mulig grad skal beholdes, og at nødvendige nye skal utføres i samme materialer og med samme uttrykk som de gamle.

For eventuelle tilbygg til verkstedsbygget i syd gjelder at disse skal gis et uttrykk som harmonerer med de eksisterende bygg. (Fasade mot gate skal kles med panel av samme type som eksisterende gjerde).

Risiko- og sårbarhet

Den øvre del av verkstedsbyggets ca 20 meter høye er ute av lodd. Pipen antas å ikke være i bruk. Dette øker risikoen for at mørtel kan forvitte og teglstein løsne. Pipen bør derfor ettersees og evt utbedres mhp disse forholdene. For øvrig kan det være en viss flomgang i Akerselva, og en mulighet for at det finnes radon i grunnen. Faren for flomgang av et slikt omfang at det skulle utgjøre noen trussel mot eiendommen vurderes å ikke være til stede. Når det gjelder radonspørsmålet gjelder at eiendommen har vært i bruk i mer enn hundre år uten at man er kjent med at det har vært problemer som kan tilbakeføres til mulige radonforekomster. For pågående og fremtidige byggearbeider vil det likevel være å anbefale at man foretar undersøkelse av dette, og treffer de tiltak som er nødvendige for å motvirke eventuell stråling.

Ut fra ovenstående antas at behov for ROS-analyse ikke er til stede.

Teknisk infrastruktur

Plan for utnytting av gårdsrommet skal bl a vise hvordan drenering av overflatevann ivaretas. Videre skal vises plassering og omfang av avfallsbeholdere.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget legger opp til at eksisterende bebyggelse skal bevares i sin nåværende form så langt det lar seg gjøre. Det tillater likevel mindre tilbygg/ utvidelser innenfor de rammer som fremgår av plankartet og denne beskrivelse. Med det nye boligbygget og disse tilbygg/ utvidelser anses planområdets fortettingspotensial å være brukt opp. Alle tiltak det søkes om tillatelse til innenfor planområdet forutsettes å ta hensyn til den eksisterende bebyggelses formspråk, materialbruk og farger. Dette innebærer likevel ikke at tiltakene må kopiere den eldre bebyggelsen. Det er eksempelvis allerede gitt tillatelse til et påbygg til ”det gule huset” utformet som et glasskarnapp av et klart moderne preg. Det er likevel et poeng at slike tilbygg er av begrenset omfang og ikke gis anledning til å dominere det eldre bygningsmiljøet.

Barns interesser

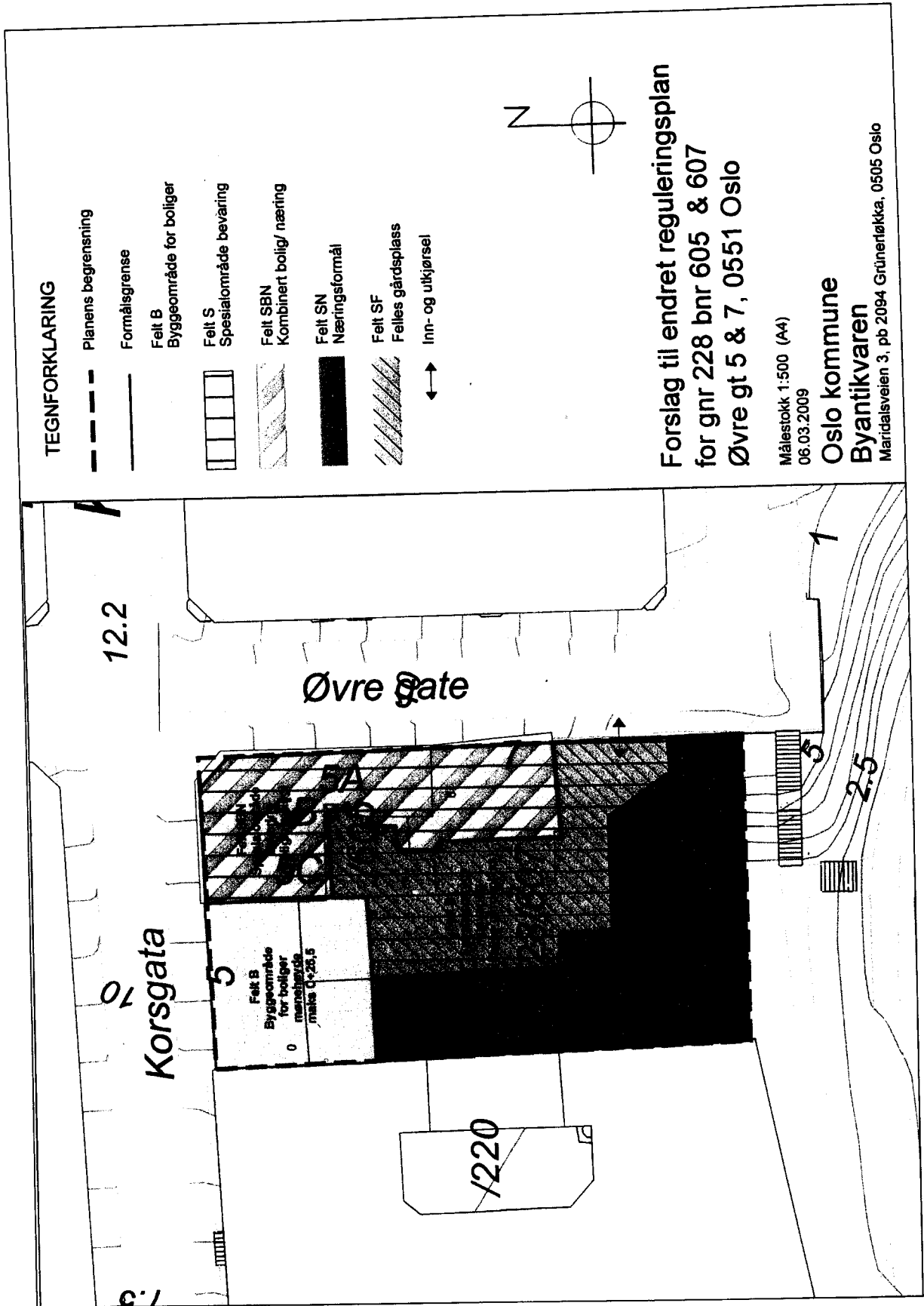
Det er allerede i rammetillatelsen for boligbygget mot Korsgata gitt dispensasjon fra bestemmelsene om størrelsen på utearealer for boliger. Planforslaget legger ikke opp til noen innskjerping av disse kravene. Det er bevaring av det eksisterende bygningsmiljø innenfor et område med svært begrenset plass som er planforslagets fokus.

Universell utforming

Planforslaget legger av samme grunn også opp til det må kunne vises en viss fleksibilitet i håndhevingen av de allmenne krav til universell utforming ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak i planområdet. Det bør likevel påses at eventuelt tilbygg på nordsiden av verkstedbygget vil bedre tilgjengeligheten til dette (altså at det legges inn heis).

Juridiske forhold

Planforslaget legger ikke opp til rekkefølgebestemmelser eller noen utbyggingsavtale.



Kopi av forslaget til reguleringskart.
NB! Målestokk 1:500 er omtrentlig.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget ansees å være i tråd med rikspolitiske retningslinjer og med øvrige overordnede planer, slik disse er referert i kapitel 4.1.

Verneinteresser

Planforslaget innebærer at bygningsmiljøet i planområdet blir regulert til bevaringsverdig iht plan- og bygningslovens § 25.6. Bevaringsverdigheten gjelder alle eksisterende bygninger i planområdet, men ikke det nye boligbygget mot Korsgata. Bevaringsverdigheten omfatter også planområdet som helhet, andre konstruksjoner og det ubebyggede areal.

Miljøfaglige forhold

Sett i forhold til at gjeldende reguleringsplan legger opp til at planområdet skal kunne utnyttes til parkeringshus for 200 biler må en kunne si at en omregulering til spesialområde bevaring vil være et bidrag til å redusere forurensing og støy i området og derved bidra til et bedre lokalmiljø. Det biologiske mangfold i planområdet er svært begrenset. Utover den positive effekt for det biologiske mangfold i alminnelighet som reduksjonen av forurensing og støy måtte kunne føre til, antas forslaget å ikke ha noen betydning for dette.

Trafikkforhold

Tilsvarende må en også kunne si at omregulering til spesialområde bevaring vil være et bidrag til å redusere trafikkbelastningen i området.

Risiko- og sårbarhet

Det vises til omtalen av dette temaet under kapitel 7.

Sosial infrastruktur

Nybygget som er under oppføring innebærer at det kommer ca 14-15 nye boliger i planområdet. Men de fleste av disse vil være nokså små, og uegnet for barnefamilier. Planforslaget endrer ikke på dette, og vil dermed ikke ha noen betydning for etterspørselen etter skole- og barnehage tilbud i strøket.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er allerede tilknyttet de offentlige ledningsnett. Den økte utnyttelsen av eiendommen vil bare i marginal grad innebære øket belastning på disse nett. Når det gjelder trafikkbelastningen på tilstøtende gater, antas det at planforslaget ikke innebærer økning sammenlignet med dagens situasjon. Sammenlignet med den belastningen på gatenettet som ligger i gjeldende regulering, innebærer planforslaget en klar nedgang.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men Hafslund vurderer det inntil videre som uaktuelt å bygge ut fjernvarmenettet her.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget legger til rette for at den eksisterende 1800-tallsbebyggelsen i planområdet kan bli tatt vare på og videreført. Det legges sterke begrensninger på tiltak som kan øke utnyttelsen av eiendommene. Slike tiltak skal ha begrenset omfang og utformes slik at de underordner seg den eksisterende bebyggelsen.

Stedsutvikling

Planforslaget legger til rette for at et bygningsmiljø som er med på å fortelle om byens historie kan bli tatt vare på og inngå i de opplevelser man kan få ved å følge turveien langs Akerselva.

Barns interesser

Planforslagets fokus ligger på bevaring av et eksisterende bygningsmiljø på en tomt med svært begrenset areal. Den spesielle tomtesituasjonen har allerede medført at Plan- og bygningsetaten i behandlingen av søknaden om rammetillatelse for boligbygget mot Korsgata har gitt dispensasjon for de krav som normalt settes til uteoppholdsarealer for boliger. Blandingen av nærings- og boligbygg,

som er et av de forhold som ønskes bevart, medfører at det er mange behov som skal tilfredstilles på det svært begrensede utearealet. Det gjelder parkeringsmuligheter, adkomst til de forskjellige bygningene, håndtering av avfall etc. Barns behov for lekearealer kan lett komme til å bli en av taperne i denne sammenhengen. På den annen side er det som følge av den store andel små leiligheter sannsynligvis ikke mange barn som kommer til å bo her.

Universell utforming

Planforslaget åpner for et nytt boligbygg mot Korsgata, der det blir installert heis. For det tre etasjers tilbygget til verkstedsbygget i syd gjelder at dette forutsettes utnyttet til installering av heis. På den måten vil tilgjengeligheten bedres noe. For øvrig gjelder samme betraktning som for barns interesser, planforslagets fokus ligger på bevaring av et eksisterende bygningsmiljø på en tomt med svært begrenset areal. Etablering av ramper etc for å sikre tilgjengelighet for *bevegelseshemmede* vil trolig bli svært vanskelig å gjennomføre uten å komme i konflikt med bevaringshensynet. Tiltak for å lette tilgjengeligheten for *orienteringshemmede*, som mer handler om tydelig merking, bruk av kontraster, knaster i belegget etc, er derimot ikke plasskrevende på samme måte, og burde derfor være mulig å få til innen de rammer planforslaget setter.

Juridiske forhold

Planforslaget legger ikke opp til rekkefølgebestemmelser.

Interesse motsetninger

Det vises til redegjørelsen for interesse motsetninger i kapittel 3. Det gjenstår å se om de rammetillatelse som er gitt for boligbygget mot Korsgata og for "det gule huset", og planforslaget slik det nå er utformet kan bidra til at man nå kan legge disse motsetningene bak seg, eller om de fortsatt vil være virksomme.

9. ILLUSTRASJONER

Det fremgår av det foranstående at hensikten med planforslaget er å legge til rette for at eksisterende bebyggelse i planområdet i størst mulig grad blir bevart. Det er i løpet av de senere år gitt rammetillatelse for et boligbygg i seks etasjer mot Korsgata, og en ombygging av "det gule huset" med et arkpåbygg mot bakgården. I tillegg åpner planforslaget for et par mindre tilbygg til verkstedbygget i syd. Utover dette skal det ikke bygges noe.

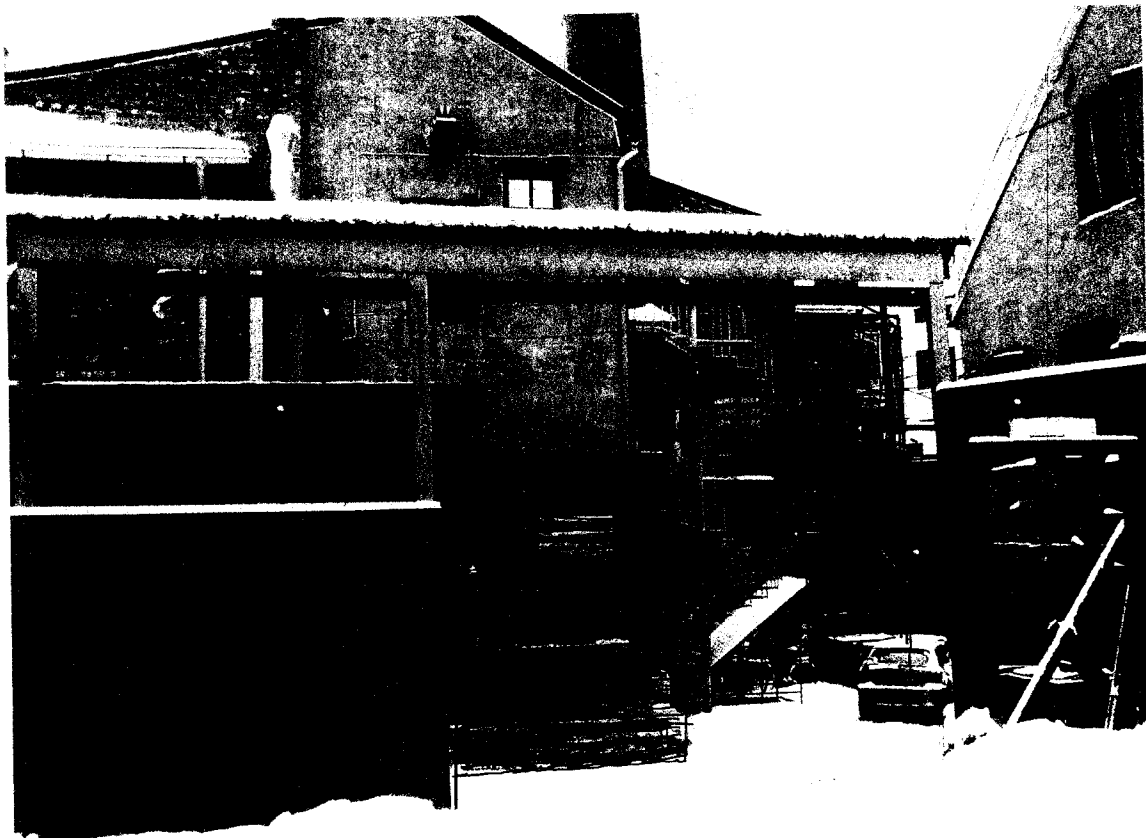
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. Illustrasjonene er kun å oppfatte som diagrammer som viser mulige volumer, de er ikke ment å angi noe bestemt fasadeuttrykk eller lignende.



Luftbilde av planområdet med inntegnet boligbygget mot Korsgata og arkpåbygget på det gule huset, som det er gitt rammetillatelse for, samt med antydning av de tilbyggene til verkstedbygget i syd som planforslaget åpner for. Ca 1:300.



Verkstedbygget i syd sett fra Torvbakkgata, med antydning av volumene av de tilbyggene som planforslaget åpner for. Eksisterende garasje bak gjerdet kan erstattes av nybygg, men veggen mot gaten må fortsatt være panelt som i dag.



Verkstedbygget i syd sett fra Øvre gate, med antydning av volumene av de tilbyggene som planforslaget åpner for.



Verkstedbygget i syd sett fra Korsgata, med antydning av volumet av det ene tilbygget som planforslaget åpner for. Her sees også at øvre del av eksisterende pipe ikke er i lodd.

