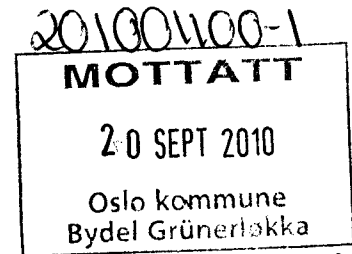




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



(512)

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 16.09.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200812417-39
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Cecilie Kjølnes Skar

Arkivkode: 512.1

THORVALD MEYERS GATE 89, PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING

Plan- og bygningsetaten har 09.09.2010, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området foreslås regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning og uteoppholdsareal – gårdsplass. Hensikten med planforslaget er å oppgradere eiendommen og oppføre nytt næringsbygg på eiendommen. Dette innebærer riving av eksisterende bebyggelse på tomten med unntak av hjørnebygget fasade mot gater. Plan- og bygningsetaten fremmer eget alt.2 for å bevare hjørnebygningen.

Alternativ 1: Nybygg med maksimalt tillatt BRA 950 kvm i inntil 3 etasjer etableres på tomten. Fasade på hjørnegården mot vei skal tilbakeføres til original og bevares. Hjørnegården åpnes opp bak eks. fasade og forlenges i dybden inn i gårdsrommet slik at bakgårdsfasaden ikke bevares. **Alt 2:** Maksimalt tillatt BRA 732,8 kvm inntil 3 etasjer. Tilbygget nord på tomten rives og erstattes av et nybygg i 3 etasjer, som utvides mot bakgården. Hjørnebygningen skal ha hensynssone – bevaring slik at fasade både mot gate og bakgård bevares. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate

1. Planforslaget kan også ses på:

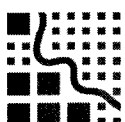
- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata.

–

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 3.11.2010**. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Thor Øivind Løvås
Kundekonsulent
Sign.

Vedlegg



Thorvald Meyers gate 89 Planforslag til offentlig ettersyn, Detaljregulering

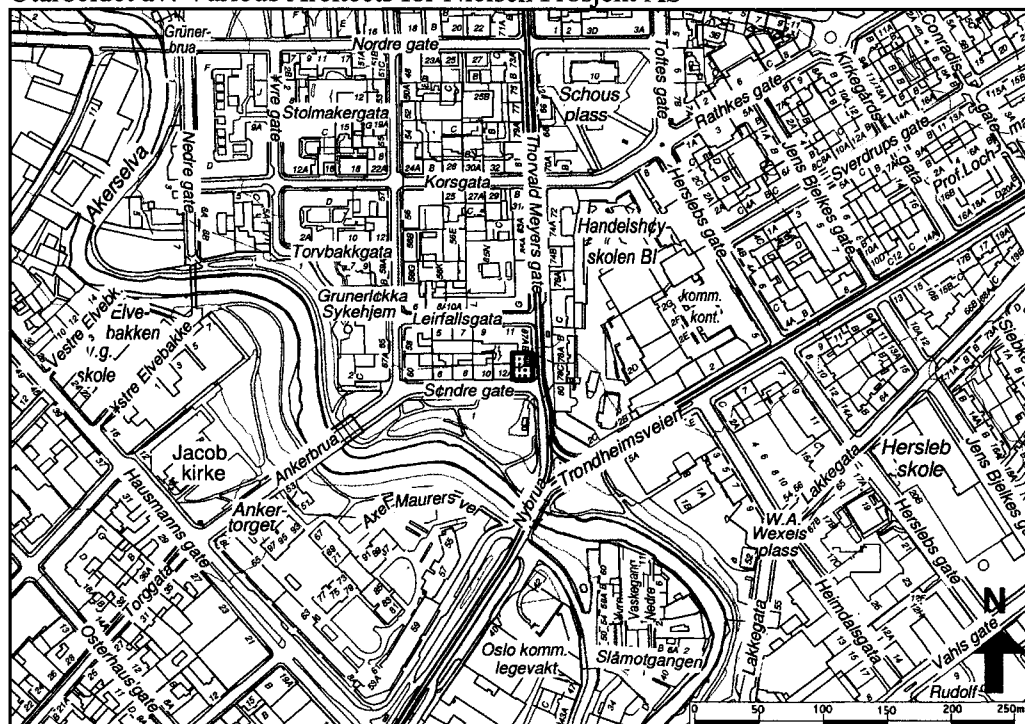
Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning og uteoppholdsareal – gårds plass. Hensikten med planforslaget er å oppgradere eiendommen og oppføre et nytt næringsbygg på eiendommen. Dette innebærer riving av eksisterende bebyggelse på tomten med unntak av hjørnebyggets fasade mot gater. Plan- og bygningsetaten fremmer eget alt. 2 for å bevare hjørnebygningen.

Alternativ 1: Nybygg med maksimalt tillatt BRA 950 m², i inntil 3 etasjer etableres på tomten. Fasade på hjørnegården mot vei skal tilbakeføres til original og bevares. Hjørnegården åpnes opp bak eksisterende fasade og forlenges i dybden inn i gårdsrommet slik at bakgårdsfasaden ikke bevares. Alternativ 2: Maksimalt tillatt BRA 732,8 m², inntil 3 etasjer. Tilbygget nord på tomten rives og erstattes av et nybygg i 3 etasjer, som utvides mot bakgården. Hjørnebygningen skal ha hensynssone – bevaring slik at fasade både mot gate og bakgård bevares. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: ~~20.09.10~~ til: ~~03.11.2010~~

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: Various Architects for Nielsen Prosjekt AS



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 228/526

Saksnummer: 200812417
Dokumentnummer: 36

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark alt. 1	side	3
Faktaark alt. 2	side	4
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Plan- og bygningsetatens alternativ, alternativ 2	side	10
Forminsket plankart alt. 1	side	11
Planbestemmelser alt. 1	side	12
Forminsket plankart alt. 2	side	14
Planbestemmelser alt. 2	side	15
Vedtak om offentlig ettersyn	side	17

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser/kunngjøringsinnspill
4. Illustrasjonsprosjekt

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500.
2. Byggteknisk vurdering
3. Områdeanalyse

FAKTAARK ALT. 1

Forslagsstiller: Nielsen Prosjekt AS
Ole Deviks vei 38
0668 OSLO
Tlf: 22883970, e-post: hpg@nielsen-prosjekt.no

Konsulent: Various Architects
PB 8928 Youngstorget
0028 OSLO
Tel: +47 4728 0770
contact@variousarchitects.no

Eieropplysninger
Gnr. 228 bnr. 526 Nielsen Prosjekt AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 319 m²
Areal for hvert formål:
Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning 280 m²
Uteoppholdsareal – gårdsplass 35,3 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 705 m²
Under terreng: BRA = 245 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA = 00 m² Kun hjørnebyggets fasade skal opprettholdes.
Under terreng: BRA = 00 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA = 280m²
Prosent bebygd areal %-BYA = 86 %,
Bruksareal bolig BRA = 00 m²
Bruksareal næring BRA = 950 m²
Prosent bruksareal %-BRA = 293 %

Antatt antall boligenheter: 0 stk.

Parkering

Parkeringskrav for bil utgår. Sykkelparkering skal være i henhold til gjeldende norm.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 12.05.2009 i Dagsavisen og Aftenposten Aften. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 27.05.2009.

FAKTAARK ALT. 2

Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten

Eieropplysninger

Gnr. 228 bnr. 526 Nielsen Prosjekt AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 319 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning 258,3m²

Uteoppholdsareal – gårdsplass 61 m²

Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 312 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 315,6 m²

Under terreng: BRA = 105,2 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA=312 m²

Under terreng: BRA=00 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA = 258,3 m²

Prosent bebygd areal %-BYA= 81 %

Bruksareal bolig BRA = 00 m²

Bruksareal næring BRA = 732,8 m²

Prosent bruksareal %-BRA = 229,7 %

Antatt antall boligenheter: 0 stk.

Parkering

Parkeringskrav for bil utgår. Sykkelparkering skal være i henhold til gjeldende norm.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Det har ikke vært egen kunngjøring og varsling av Plan- og bygningsetaten s alternativ.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2010.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger nederst på Grünerløkka og utgjør den sydøstlige delen av et kvartal som begrenses av Thorvald Meyers gate, Søndre gate, Markveien og Leirfallsgata. Eiendommen ligger på et godt eksponert hjørne mot strøgsgaten Thorvald Meyers gate med Schouskvartalet på motsatt side av veien og det åpne byrommet langs Akerselva på sørsiden. Planområdets størrelse er på 319m² som omfatter eiendommen Thorvald Meyers gate 89 og brukes i dag som butikklokaler. Det er to bygninger på eiendommen. En eldre hjørnegård fra 1860-tallet og et påbygg i en etasje oppført i 1912, senere påbygd med en etasje i 1916. Hjørnebygningen omfattes av kongelig resolusjon og står på Byantikvarens gule liste og har høy kulturhistorisk verdi. Tilbygget nord på tomte fra 1912 har gjennom årene gjennomgått flere forandringer som har redusert bygningens bevaringsverdi. Gjeldende regulering er "reguleringsplan for området som begrenses av Akerselva, Søndre gate, Thorvald Meyers gate, Leirfallsgata, Markveien, Nordre gate (Grünerløkka sør/vest)" S-2546, vedtatt 01.06.1981, byggeområde for boliger. I Kommunedelplan Akerselva miljøpark ligger planområdet i delområde 7 som en del av veggen mot elverommet. *Kongelig resolusjon av 31.08.2001 til Oslo kommuneplan 2000* innebærer en statlig intensjon om at Oslos unike og homogene murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet gis særskilt vern, jf. kgl. Res. Av 20.11.1992. Formål er i tråd med overordnede planer, men planforslaget sikrer ikke den bevaringsverdige hjørnegården i tilstrekkelig grad.

Byggteknisk vurdering av fundamenteringsforhold og setningsskader for hjørnegården, utført for forslagsstiller, konkluderer med at bygningen har liten verdi teknisk sett. Bygningen har ifølge rapporten betydelige setningsskader og det videre setningsforløpet er usikkert. Rapporten sier videre at dersom eiendommen skal utvikles kan kjellergulv senkes for å få en fornuftig utnyttelse fordi himlingshøyde i kjeller i dag er lav. Tiltak som berører bæresystemet og utnyttelsen av kjelleretasjen må baseres på en refundamentering av eksisterende bygning. I følge rapporten vil refundamentering være omfattende og kostbar, og kan antakelig ikke forsvares i forhold til å ivareta bygget kun slik det er i dag i forhold til økonomi. Rapporten sier ikke at det er umulig å bevare fasade eller bygget som helhet. Plan- og bygningsetaten ber om Byantikvarens vurdering angående bevaring i forhold til bygningens tekniske stand.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å oppgradere eiendommen og oppføre et nytt næringsbygg på eiendommen. Planforslaget innebærer riving av eksisterende bebyggelse på planområdet, med unntak av hjørnebygningens fasade. Hjørnebygningen åpnes opp bak eksisterende fasade og forlenges i dybden inn i gårdsrommet. Hjørnebygningens fasade tilbakeføres til det opprinnelige og bevares. Bebyggelse i bakkant av eksisterende takgesims foreslås i en høyde på maksimalt k+ 21,0. På planområdets nordre del foreslås nybyggets høyde til maksimum k+ 21,5 tilsvarende 3 etasjer. Planlagt nybygg vil primært inneholde kontorer med forretning i første etasje. Foreslått maksimalt tillatt BRA = 705 m², hvorav arealer under terreng ikke regnes med. Dette gir en utnyttelse målt i %-BRA = 293 %.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke er tilstrekkelig å kun bevare hjørnegårdens fasade mot gater, og anbefaler dermed hensynssone – Bevaring kulturmiljø for hele hjørnegården. Dette medfører at hjørnegårdens fasade både mot gater og mot bakgård bevares og dermed også at byggelinjen for hjørnegården ikke utvides mot bakgården, men bevares som den er i dag.

Forhåndsuttalelser/Kunngjøringsinnspill

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser:

- 1) Byantikvaren 27.08.2009
- 2) Trafikketaten, 24.06.2009
- 3) Vann- og avløpsetaten, 30.06.2009

- 4) Renovasjonsetaten, 30.06.2009
- 5) Samferdselsetaten, 03.07.2009
- 6) Ruter AS, 02.07.2009
- 7) Hafslund Fjernvarme AS 25.06.2009
- 8) Lierfallsgata borettslag (OBOS), 24.06.2009

Byantikvaren: vurderer at eiendommen bør reguleres til hensynssone – bevaring og vil fremme eget alternativ dersom bevaringsreguleringen ikke følges. De fraråder flytting av byggegrensene på hjørnegården på grunn av uheldige konsekvenser for bakgården, og fraråder ombygging/tilbygg av hjørnegården da den opprinnelige bygningskonstruksjonen skal bevares. De vil ikke kreve bevaring av tilbygget fra 1912 nord for hjørnegården. Et nybygg må ha et godt samspill med den bevaringsverdige hjørnegården i volum og høyde.

Trafikketaten: påpeker at forslaget ikke tilfredsstiller Oslo kommunes parkeringsnorm. Ny reguleringsplan utløser krav til økt parkering samt varelevering på egen grunn. Parkeringsdekning kan løses ved tinglyst plass på annen eiendom.

Ruter AS: påpeker at det må tas hensyn til trikkelinjene i anleggsfasen og at anleggskjøring ikke bør være ut i Thorvald Meyers gate.

Hafslund Fjernvarme AS opplyser at eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og de planlegger å forsyne området med fjernvarme.

Leirfallsgata borettslag: Er sterkt imot reguleringsforslaget, og ønsker bruk som til gjeldende regulering eller forretningsdrift uten servering. De mener utbyggingen vil føre til en forringelse av gårdsrommet i kvartalet på grunn av utvidelse av volum, flytting av byggegrense og mindre utsyn og lys. Foreslått serveringsvirksomhet vil være til sjenanse for beboere. Riving av bebyggelsen nord på tomte gir tap av bevaringsverdig bebyggelse som vil ødelegge et unikt miljø.

Tilsvare fra forslagsstiller

Til Leirfallsgata borettslag (OBOS): I dag er bakgården i planområdet en inngjerdet og asfaltert lagringsplass som ligger lavere enn resten av bakgårdsarealet. Det foreslås nå å legge byggelinje i flukt med nabobygningene og bakgården i plan med den øvrige bakgården som en del av det grønne arealet. Konseptet "café i butikk" som foreslått, vil ikke henvende seg ut mot bakgården.

Til Byantikvaren: Forslagsstiller synes det er positivt at Byantikvaren er enig i deres vurdering av tilbygget. Det er utført en byggeteknisk undersøkelse av den eksisterende konstruksjonen og fundamentering for å kartlegge hjørnebyggets tilstand. Mye tyder på at konstruksjonen og fundamentering er svekket pga. endret vanntabell og graving av kjelleretasjer i nabobygninger. Forslagstiller har fokusert på bevaring av husets fasade og uttrykk mot Thorvald Meyersgt og Søndregt - byggets offentlig "ansikt", og tror fortsatt at integrering av bygget med resten av gårdsrommet vil være en bedre helhetlig løsning for både bakgården og nybygg.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten er enige i Byantikvarens uttalelse. Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ. Hjørnegården bør få reguleringsformålet hensynssone bevaring – kulturmiljø slik at fasade og byggegrense for hjørnegården både mot bakgård og gater bevares. Tilbygget nord på tomte kan rives til fordel for et nytt bygg som skal ha et godt samspill med den bevaringsverdige hjørnegården. Byggegrense mot bakgård for nybygg nord på tomte kan utvides, men snevres inn slik at den på en hensynsfull måte møter hjørnebygningens bevaringsverdige bakgårdsfasade.

Trafikketaten: På grunn av manglende innkjørsel til planområdet i Søndre gate gjennom den bevaringsverdige hjørnebygningen samt hensyn til trikketrafikken i Thorvald Meyers gate er løsning for varelevering lagt i Søndre gate. Plan- og bygningsetaten vil ikke stille krav til parkeringsplasser for planområdet. Parkeringsnormens intensjon er å bidra til at færre velger bil til arbeidsplassen samtidig som nærmiljøet ikke skal pådras urimelig belastning. Det er ikke plass til parkeringsplasser innen planområdet som har en svært sentral plassering og det er god kollektivdekning i området.

Det kan stilles særskilte krav i reguleringsplan, og Plan- og bygningsetaten vurderer at parkeringsnormen kan fravikes i dette tilfellet uten at det går på bekostning av normens intensjoner. Sykkelparkering må imidlertid være i henhold til gjeldende norm, som er 6 plasser.

Ruter AS: Anleggsvirksomhet bør på best mulig måte ta hensyn til trikketrafikken.

Hafslund Fjernvarme AS: Forslagsstiller må gå i dialog med forslagsstiller vedrørende fjernvarme.

Leirfallsgata boretslag: Planforslaget foreslår ikke en foretting som er uforholdsmessig høy i forhold til hva som kan forventes i en tett bysituasjon. Plan- og bygningsetaten fraråder flytting av byggegrense mot bakgård for hjørnebygningen, men det på bakgrunn av byggets bevaringsverdi. Bevertning er et formål Plan- og bygningsetaten vil kunne anbefale på bakgrunn av planområdets beliggenhet, samt at eventuell bevertning ikke skal henvende seg mot bakgård. Etter en helhetlig vurdering og samråd med byantikvaren vil Plan- og bygningsetaten kunne anbefale riving av bygget nord på tomten.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planinitiativet vurderes å være i tråd med overordnede strategier og målsetninger om bærekraftig byutvikling, gode stedskvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Planforslaget legger ikke opp til økt bilbruk, og formålet kontor/forretning/bevertning kan bidra til et allsidig bymiljø, slik det er ønsket i Kommuneplanen 2008. Kdp 4 Akerselva miljøpark har som mål at kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ikke sikrer den bevaringsverdige murhjørnegården, som er omfattet av kongelig resolusjon, i tilstrekkelig grad ved å kun bevare bygningens fasade mot gatene. Planområdet skal ikke konsekvensutredes.

Landskap

Planområdet ligger nederst på Grünerløkka som heller svakt nedover mot Akerselva i sør. I mellom planområdet og elva ligger Th. Kittelsens plass med sitt grønne preg og grønne skråninger ned mot elva. Planforslaget vurderes til ikke å påvirke dette landskapsrommet.

Verneinteresser

Hjørnebygningen i Thorvald Meyers gate 89 er omfattet av kongelig resolusjon for Oslo murgårdsbebyggelse, står på Byantikvarens gule liste, og har høy kulturhistorisk verdi. Den 2 etasjer høye bygningen markerer inngangen til Thorvald Meyers gate i sør og har en sentral plassering i bybildet på Nedre Grünerløkka. Utbyggingen av Grünerløkka startet i hovedsak i sør, noe denne lave to-etasjes bygningen er med på å synliggjøre. Thorvald Meyers gate er den første gata som fikk murgårdsbebyggelse på Grünerløkka og bygningen antas å være en tidlig representant for murgårdstvangsbestemmelsen. Sannsynligvis ble hjørnegården oppført tidlig i 1860-åra og er en av de få gjenstående eldste leiegårdene i mur på Grünerløkka. Hjørnegården ligger i et konsentrert miljø der murgårdsbebyggelsens forskjellige utviklingstrinn kan leses fra de første to-etasjes murgårdene, til de tradisjonelle fire-etasjes bygårdene i området fra slutten av 1800-tallet, og frem til moderne byfornyelse etter dette. Ved å bevare bygningen vil Grünerløkkas historiske lesbarhet bli ivaretatt, og Plan- og bygningsetaten vil anbefale at hjørnebygningen får hensynssone bevaring – kulturmiljø. Tilbygget nord på tomten fra 1912 har gjennom årene gjennomgått

flere forandringer. Byantikvaren vil ikke fremme bevaring av dette tilbygget nord på planområdet, og Plan- og bygningssetaten støtter denne vurderingen, samtidig understrekes viktigheten av at et nybygg må ha et godt samspill med hjørnegården.

Plan- og bygningssetaten og forslagstiller har motstridende syn når det gjelder hjørnegårdens bevaringsverdi. Forslagstiller ønsker å rive all bebyggelse på tomte bortsett fra fasaden til hjørnegården ut mot gatene. Eksisterende bebyggelse erstattes med et nytt bygg med utvidet byggelinje mot bakgård. Bygningen er ett sammenhengende bygg. Plan- og bygningssetaten er enig med forslagstiller i at tilbygget nord på tomte kan rives. Nytt bygg nord på tomte kan også oppføres med utvidet byggegrense mot bakgård, men den må innsnevres mot hjørnet for å sikre hjørnegårdens bakgårdsfasade og eksisterende byggelinje. Hjørnegården må bevares på bakgrunn av sin kulturhistoriske verdi slik at også områdets historiske lesbarhet sikres. I alternativ 2 til offentlig ettersyn foreslår Plan- og bygningssetaten hensynssone – bevaring kulturmiljø for hele hjørnegården, slik at byggelinje og fasader både mot bakgård og mot gater bevares. Reguleringsbestemmelsene åpner for indre ombygging, og sammenbygging av hjørnegården og nybygg bord på tomte, for å få til et mest mulig hensiktsmessig næringsbygg innenfor bevaringsrammen.

Miljøfaglige forhold

Planområdet er utsatt for trafikkstøy. Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles iht. Miljøverndep. retningslinje T-1442. Et nybygg på tomtas nordre del vil føre til litt dårligere solforhold i bakgården klokka 09.30 og klokka 12.00, 22.mars, 21. juni og 22.september i følge forslagsstillers sol- og skyggestudie.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold innen planområdet. Akerselva som ligger sør og sørvest for tomten, er et naturområde med et naturlig biologisk mangfold, som ikke anes å bli berørt av planforslaget.

Trafikkforhold

Thorvald Meyers gate er en viktig trikketrasé og eiendommen ligger ved siden av en trikkeholdeplass. Det er ikke plass til parkeringsplasser innen planområdet, og derved ikke behov for avkjørsel. Planområdet har en svært sentral plassering og meget god kollektivdekning. Plan- og bygningssetaten vurderer i dette tilfellet at krav i parkeringsnormen kan frafalles uten at det går på bekostning av normens intensjoner. Sykkelparkering bør imidlertid være i henhold til gjeldende norm. Det er ikke optimal vareleveringsløsning for planområdet, men Plan- og bygningssetaten anbefaler varelevering fra gate i Søndre gate av hensyn til trikken i Thorvald Meyers gate.

Risiko- og sårbarhet

Radon og kriminalitet er omtalt som relevante ROS-temaer i planforslaget. Planområdet ligger i et til dels belastet område, og en rehabilitering av eiendommen med utadrettet aktivitet kan være positivt i forhold til økt sosial kontroll og oppgradering av området. Store deler av Oslo er radonutsatt og radonsikringstiltak må iverksettes ved prosjektering.

Sosial infrastruktur

Tomten er for liten og for trafikk- og støyutsatt til å være egnet for barnehage. Kollektivtrafikkdekningen vurderes som god med tre trikkelinjer i Thorvald Meyers gate og flere busslinjer i umiddelbar nærhet. Samtidig er det gode gangforbindelser i grøntområdet langs Akerselva. Området er preget av bymessig næringsaktivitet som caféer, restauranter og små butikker.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Tomtens eksponerte beliggenhet understreker behovet for arkitektonisk utforming med høy kvalitet. Et nybygg kan – dersom det er godt utført – tilføre positiv verdi til nærområdet og hjelpe til å revitalisere strøket. Det vil alltid være utfordrende å utforme nytt innenfor eksisterende kontekst, men tiltaket må imøtekomme dagens krav til næringsbygg og samtidig ivareta Grünerløkkas karakteristiske trekk med gammel murgårdsbebyggelse, grønne lunger, nisjebutikker, kaféer m.m.

Forslagsstiller ønsker å justere byggegrensen til omkringliggende bygningers fasadeliv i indre gård, slik at dette blir opplevd mer som en del av gården og at bebyggelsen møter dagens krav til næringsbygg med utvidet byggeområde. Som skrevet tidligere under "verneinteresser" vurderer Plan- og bygningsetaten at byggelinjen må beholdes som den er i dag for hjørnegården, men at den kan utvides mot bakgård for bebyggelsen nord på tomte dersom den tilsattes hjørnegården på en hensynsfull måte. Dersom det er mulig i forhold til terrengnivåer bør bakgården integreres med resten av den indre gården, og den bevaringsverdige hjørnegårdens bakgårdsfasade kan være en visuell berikelse i hele bakgårdsmiljøet. Forslagstiller beskriver at de vil søke å tilbakeføre hjørnegårdens fasade til sitt opprinnelige uttrykk, og at senere tilført ornamentikk vil bli fjernet. Den nye bygningens fasade er illustrert som ett bygg mot bakgård, men oppfattes som to bygninger mot gatene på grunn av at fasaden på hjørnegården bevares. Nybygget er vist med et moderne uttrykk i tegl i kombinasjon med glass og metall og fremstår med et tidsriktig uttrykk samtidig som det innordner seg hjørnebyggets fasade i høyde og volum.

Stedsutvikling

Nedre Grünerløkka kan ses på som et noe belastet område der det er utfordrende for små bedrifter å overleve over en lengre tidsperiode. Det kan derfor være behov for å legge bedre til rette for verdiskapning og næringsutvikling. Dette kan igjen bidra til at området vitaliseres. Akerselva/ Th. Kittelsens plass, er sikret som friområde og er beskrevet som eksisterende møteplass i KDP for torg- og møteplasser. Området langs Akerselva, Schous kvartalet og Thorvald Meyers gate som strøgsgate understreker at tomten ligger i et eksponert og dermed viktig område. Tomten ligger i et murgårdskvartal, som i hovedsak blir brukt til bolig med noen forretninger/ bevertning i 1. etasje. Planområdets betydning som bidrag til et allsidig bymiljø beliggende til en strøgsgate tilsier at formålet kontor/forretning/bevertning passer inn, og formålet kan bidra til å supplere urbane funksjoner.

Barn og unges interesser

Planområdet brukes ikke av barn og planforslaget vurderes til ikke å påvirke barns interesser i særlig grad.

Universell utforming

Hjørnegården bør universelt utformes så langt det lar seg gjøre uten at det går ut over bevaringsinteressene. Universell utforming av nybygg ivaretas av teknisk forskrift.

Juridiske forhold

Ingen kjente.

Interessemotsetninger

Naboene ønsker ikke tiltaket grunnet begrensning av lysinnfall og fortetting av bakgården og en forringing av det bevaringsverdige hjørnebyggets uttrykk og bygningsmiljø.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten kan anbefale bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning og uteoppholdsareal – gårdsplass slik forslagsstiller foreslår. Planforslaget tillater riving av begge gårdene for å tilrettelegge for nybygg. Kun hjørnegårdens fasade mot gater skal bevares. Plan- og bygningsetaten er enig med forslagsstiller om at tilbygget nord på tomte kan rives og erstattes med nybygg. Byggegrense mot bakgård for dette bygget kan også utvides mot bakgård, men ikke i den grad forslagsstiller foreslår fordi den må tilsluttes den bevaringsverdige hjørnegården på en hensynsfull måte. Av hensyn til hjørnegårdens bevaringsverdi fremmer Plan- og bygningsetaten eget alternativ med hensynssone – bevaring kulturmiljø for hjørnegården. Reguleringsbestemmelsene i alternativ 2 åpner for innvendig ombygging for å få til et mest mulig hensiktsmessig næringsbygg innenfor bevaringsrammen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og fremmer eget alternativ angående bevaring av hjørnegården.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ for å sikre at hjørnegården bevares. Alternativet legger til rette for et nytt næringsbygg på tomten, ved å etablere et nybygg på tomtens nordre del som tilslutter den bevaringsverdige hjørnegården på en hensiktsmessig måte når det gjelder høyde og volum. For å skape et best mulig næringslokale innen de rammene hensynssone – bevaring kulturmiljø gir, åpner reguleringsbestemmelsene for at innvendig areal i hjørnegården kan ombygges og eventuelt henge sammen med det nye tilbygget.

Planforslaget

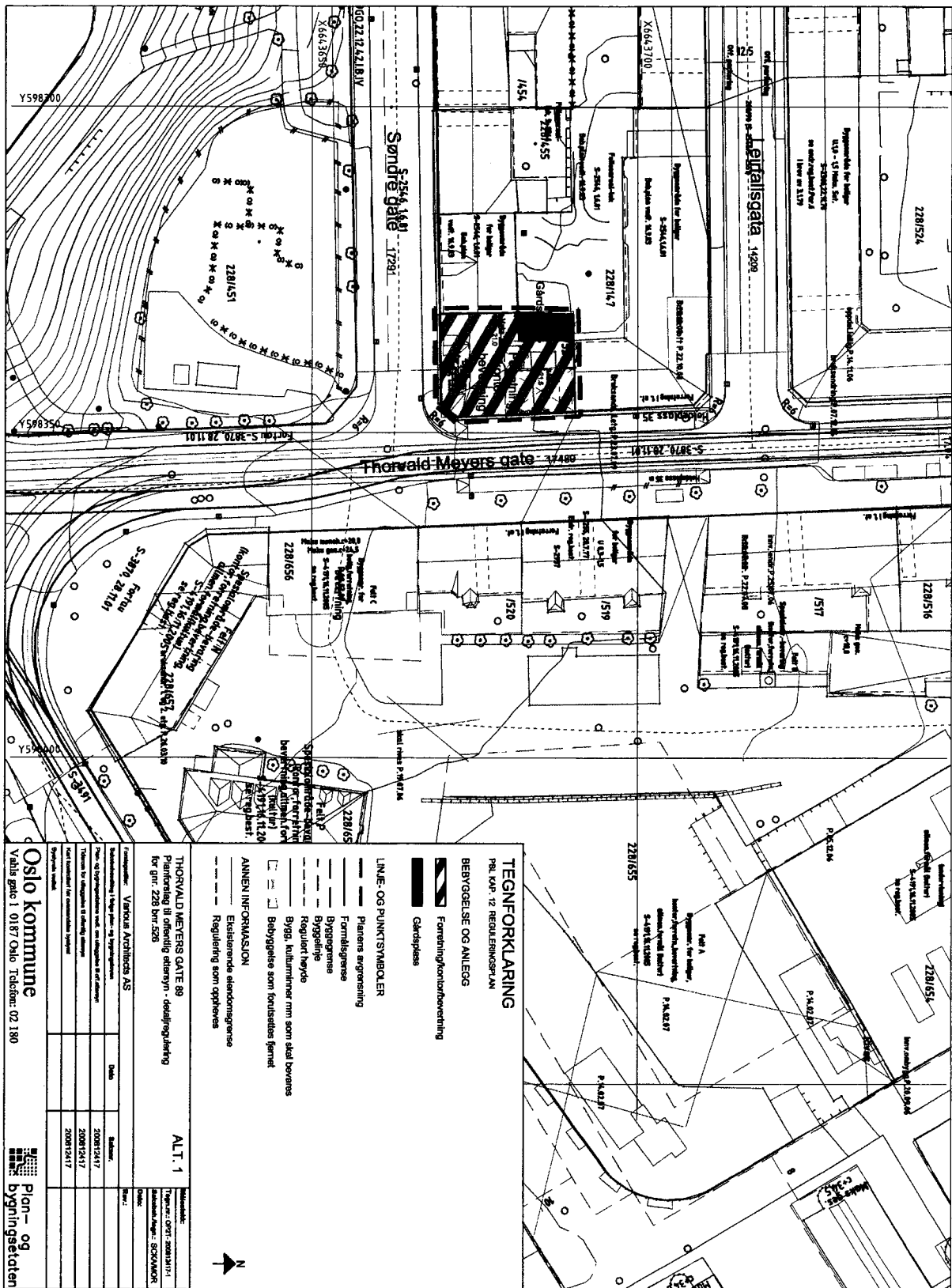
Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning, uteoppholdsareal – gårdsplass og med hensynssone – bevaring kulturmiljø H570. Hensynssonen innebærer at hjørnebygningen blir bevart, og at byggelinje for hjørnegården både mot gater og mot bakgård blir som den er i dag. Maksimalt tillatt BRA innenfor planområdet = 732,8 m². Det tillates oppført ny bygning på planområdets nordre del på maksimum 3 etasjer og med en utvidet byggegrense ut mot bakgård som gir rom for en respektabel tilslutning til eksisterende hjørnebygning.

Konsekvenser

Forslaget innebærer at bygningen nord på tomte kan rives. Bebyggelse i tråd med Plan- og bygningsetatens alternativ vil bevare den eldre 2-etasjes murhjørnegården, slik at byens historiske lesbarhet og hjørnegårdens kulturhistoriske verdi ivaretas. Fasade både mot gater og mot bakgården bevares, men det tillates innvendig ombygging og sammenhengende rom fra ny til gammel bygård for å få til et mest mulig hensiktsmessig forretningsbygg. Nybygg nord på tomte vil få en byggegrense som tillater en smidig tilslutning til hjørnegården også mot bakgård.

Plan- og bygningsetaten er enig med forslagstillers planforslag når det gjelder bygningenes dimensjoner, men bevaring av hjørnegården innebærer at bruksareal i alternativ 2 reduseres med ca. 217 m² i forhold til forslagstillers alternativ, en reduksjon som også gjør at bebyggelsen spiser mindre av bakgårdsarealet.

Nedskalert plankart alternativ 1



TEGNFORKLARING
 Pbl. Kap. 12. REGULERINGSPLAN
 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Formetning/fornforbeholdning
- Gårdsplass
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
- Planens avgrensning
- Fornisgrense
- Byggingsgrense
- Bygginge
- Regulert høyde
- Byggh. kulturminner mm som skal bevares
- Bebygelse som forutsettes fjernet
- ANNEN INFORMASJON**
- Eksisterende eiendomsgrense
- Regulering som oppheves

THORVALD MEYERS GATE 89
 Planering til offentlig etatym - detaljregulering
 for gnr. 228 bnr. 526

ALT. 1

<p>Oslo kommune Valds gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 190</p>		<p>Plan- og bygningssetaten</p>	
<p>Utarbeidet av: Vanvare Architects AS</p>		<p>Prosjektleder: Vanvare Architects AS</p>	
<p>Prosjektleder: Vanvare Architects AS</p>		<p>Byggh. nr.: 200812417</p>	
<p>Prosjektleder: Vanvare Architects AS</p>		<p>Byggh. nr.: 200812417</p>	
<p>Prosjektleder: Vanvare Architects AS</p>		<p>Byggh. nr.: 200812417</p>	

Alt. 1
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
THORVALD MEYERS GATE 89
Gnr. 228, bnr. 526

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2T-200812417-1, datert dato 30.08.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål forretning/kontor/bevertning.

Uteoppholdsareal - gårdsplass

§ 3 Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/kontor/bevertning

§ 3 .1 Utnyttelse

Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA= 705 m² Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

§ 3 .2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje og innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

§ 3 .3 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningens rolle som nabo til verneverdig bygg og som hjørnegård ved inngangen til Grünerløkka skal være førende. Bebyggelsens integrasjon i gårdskvartalet skal også prioriteres, både mot gate og mot bakgård.

Vurderinger vedrørende strøkskarakter, volumoppbygging, linjeføringer og materialvalg skal vektlegges. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes modell i målestokk 1:200 og materialprøver.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 4 Bygg som skal bevares

Hjørnegårdens fasade og takfasade mot gate skal bevares som vist med symbol på reguleringskartet.

Fasaden tillates bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.

Alle meldings- og søknadspåklagte tiltak på fasade eller takfasade mot gater, skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering som bygningen som erstattes.

§ 5 Avkjørsel

Tomten unntas krav om avkjørsel. Varelevering skal skje fra Søndre gate.

§ 6 Parkering

Planområdet er unntatt gjeldende parkeringsnorm for bil. Sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500.

Planen skal vise oppholdsarealer, sykkelparkering samt overvannshåndtering. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Miljøkrav**§ 8.1 Støy**

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter dette rundskriv.

§ 8.2 Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutformning og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

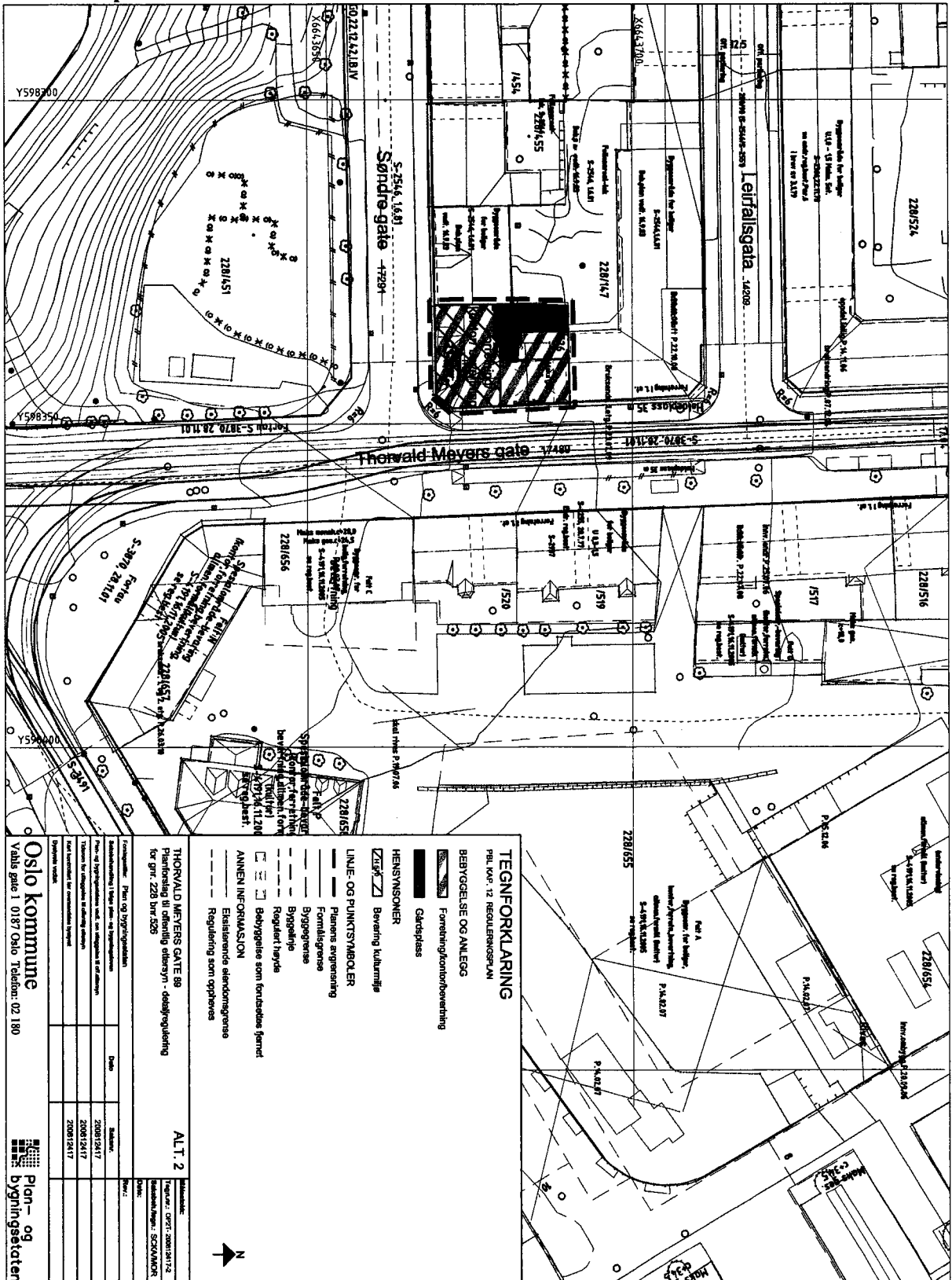
§ 8.3 Tilknytning til fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

Nedskalert plankart alternativ 2



TEGNFORKLARING

PBL. KVE. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Forretning/kontorbebyggelse
- Gardeplass

HEMNSONER

- Bevaring kulturmiljø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Zoningsgrense
- Byggetype
- Reguleret høyde

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende slendemargenere
- Regulerings som oppheves

THORVALD MEYERS GATE 88
Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering for gnr. 228 bnr. 225

ALT 2

Oslo kommune	
Vale gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180	
Plan- og bygningssetaten	
Ansvarlig: SKJEMMØR	
Prosjekt: 200812417	
Revisjon: 200812417	
Dato: 200812417	
Utskrift: 200812417	

Alt. 2
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
THORVALD MEYERS GATE 89
Gnr. 228, bnr. 526

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2T-200812417-2, datert dato 30.08.2010.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning

Uteoppholdsareal – gårdsplass

Hensynssone – bevaring kulturmiljø

H570

§ 3 Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 627,6 m² Plan som har himling lavere enn

0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje og innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyder som angitt med kotehøyder på plankartet

§ 3.3 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningens rolle som nabo til verneverdig bygg og som hjørnegård ved inngangen til Grünerløkka skal være førende. Bebyggelsens integrasjon i gårdskvartalet skal også prioriteres, både mot gate og mot bakgård.

Vurderinger vedrørende strøkskarakter, volumoppbygging, linjeføringer og materialvalg skal vektlegges. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes modell i målsetokk 1:200 og materialprøver.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg tillates ikke.

§ 4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Det tillates innvendig ombygging og sammenbygging av bebyggelsen med hensynssone – bevaring kulturmiljø og nybygg.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Innenfor hensynssoner, bevaring kulturmiljø, tillates bygningene bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret, herunder fasader, bygningselementer, detaljer, materialer og overflatebehandlinger, beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger skal eldre eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, takteking m.m. bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige og karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utføring skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering som bygningen som erstattes.

§ 5 Avkjørsel

Tomten unntas krav om avkjørsel. Varelevering skal skje fra Søndre gate.

§ 6 Parkering

Planområdet er unntatt gjeldende parkeringsnorm for bil. Sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500.

Planen skal vise oppholdsarealer, sykkelparkering samt overvannshåndtering. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Miljøkrav

§ 8.1 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter dette rundskriv.

§ 8.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 8.3 Tilknytning til fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Meyers gate 89, Nedre Grünerløkka, som omreguleres fra byggeområde for boliger til

- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning
- Uteoppholdsareal – gårds plass

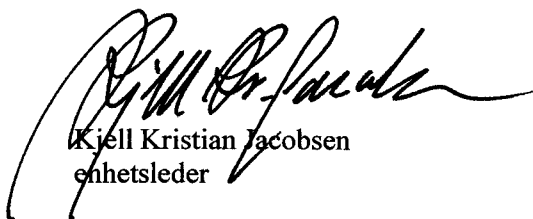
Alternativ 1 som foreslått av Various Architects AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2T-200812417-1, datert 30.08.2010.

- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning
- Uteoppholdsareal – gårds plass
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Alternativ 2 som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2T-200812417-2, datert 30.08.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

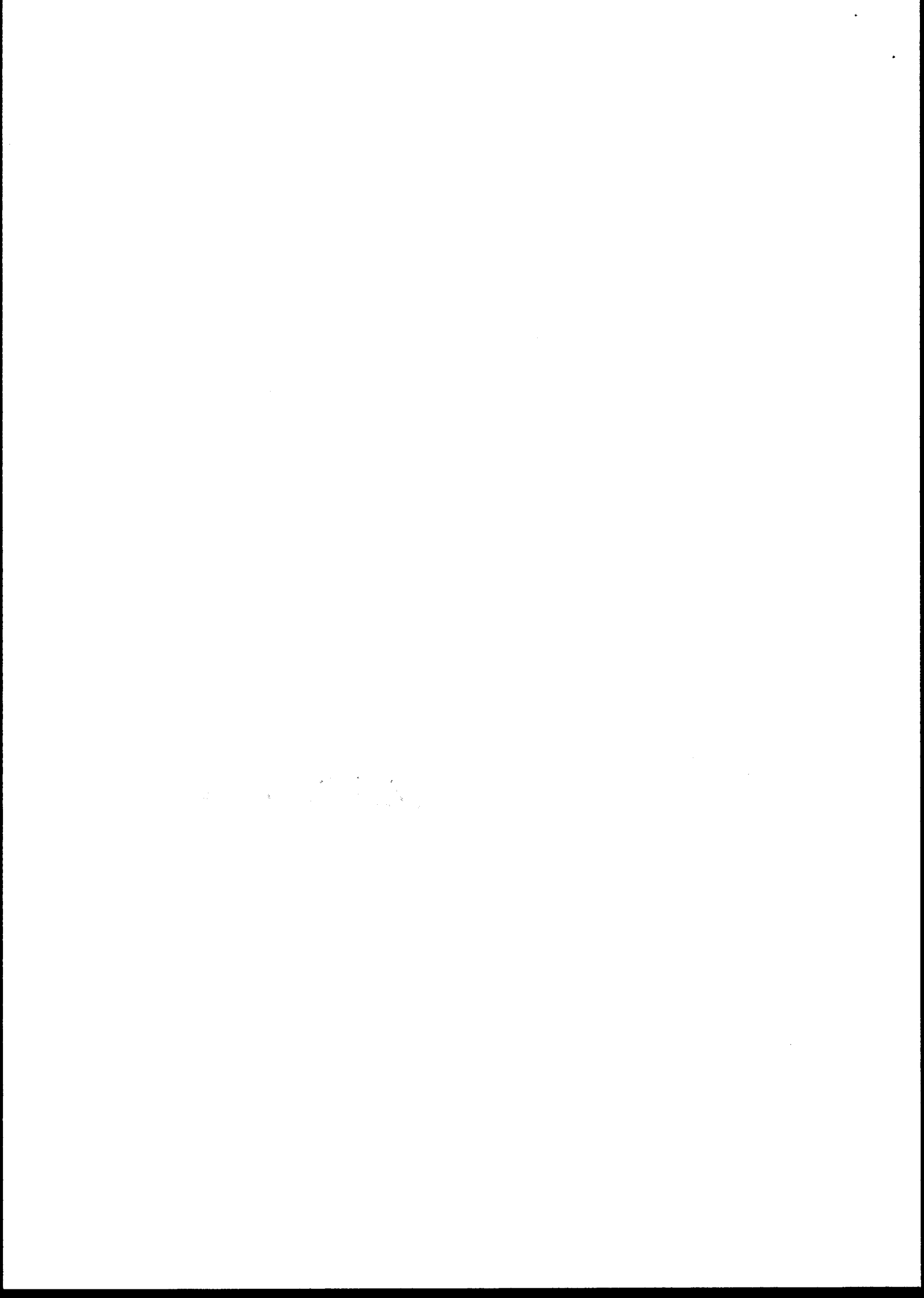
03 109 - 2010



Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder



Cecilie Kjølnes Skar
saksbehandler



Forslagsstillers planbeskrivelse

Thorvald Meyers gate 89

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

Utarbeidet av: Various Architects AS for Nielsen Prosjekt AS

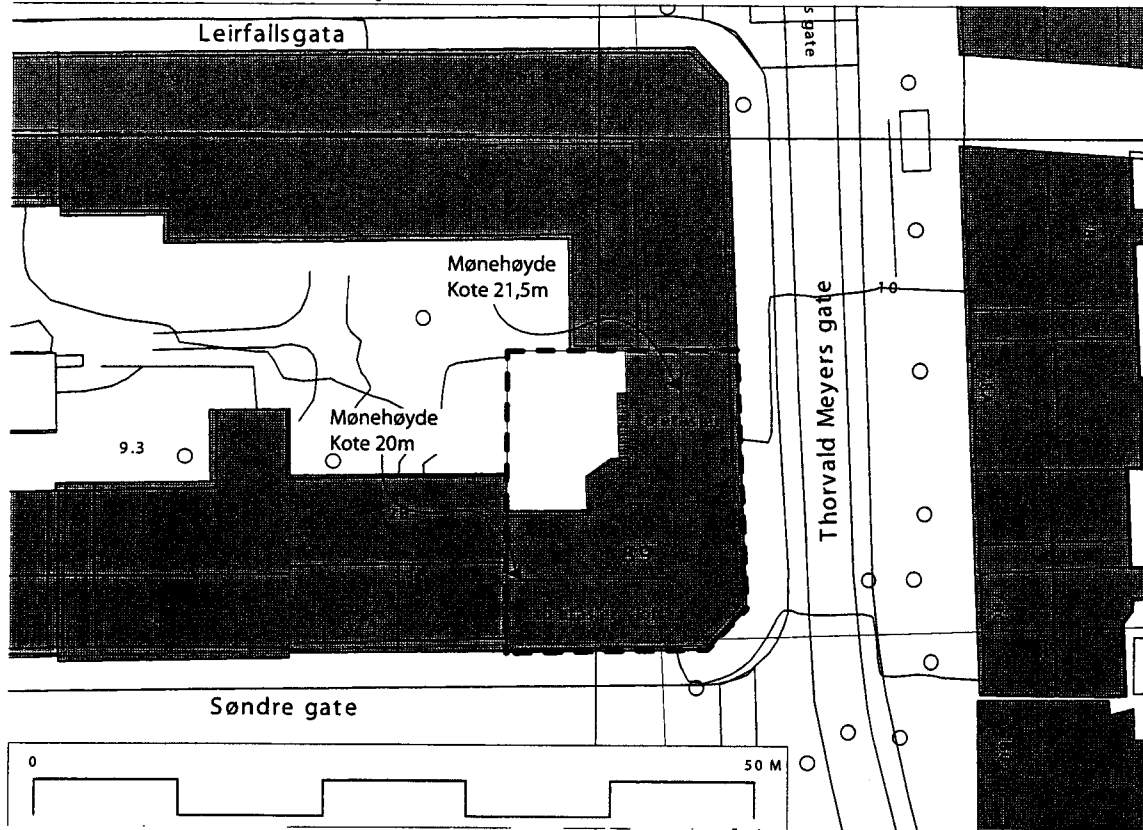
Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	5
Verneinteresser	5
Miljøfaglige forhold	5
Trafikkforhold	5
Risiko- og sårbarhet	6
Sosial infrastruktur	6
Teknisk infrastruktur	6
Estetikk og byggeskikk	6
Stedsutvikling	7
Barns interesser	7
Leke- oppholdsarealer	7
Universell utforming	7
Interessemotsetninger	8
4. PLANSTATUS	8
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	8
5. MEDVIRKNING	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	9
Liste over samrådsinnspill	9
Sammendrag av samrådsinnspill	9
Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill	10
5.2 Kunngjøringsinnspill	11
Liste over kunngjøringsinnspill	11
Sammendrag av kunngjøringsinnspill	11
Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsinnspill	11
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	12
7. PLANFORSLAGET	14

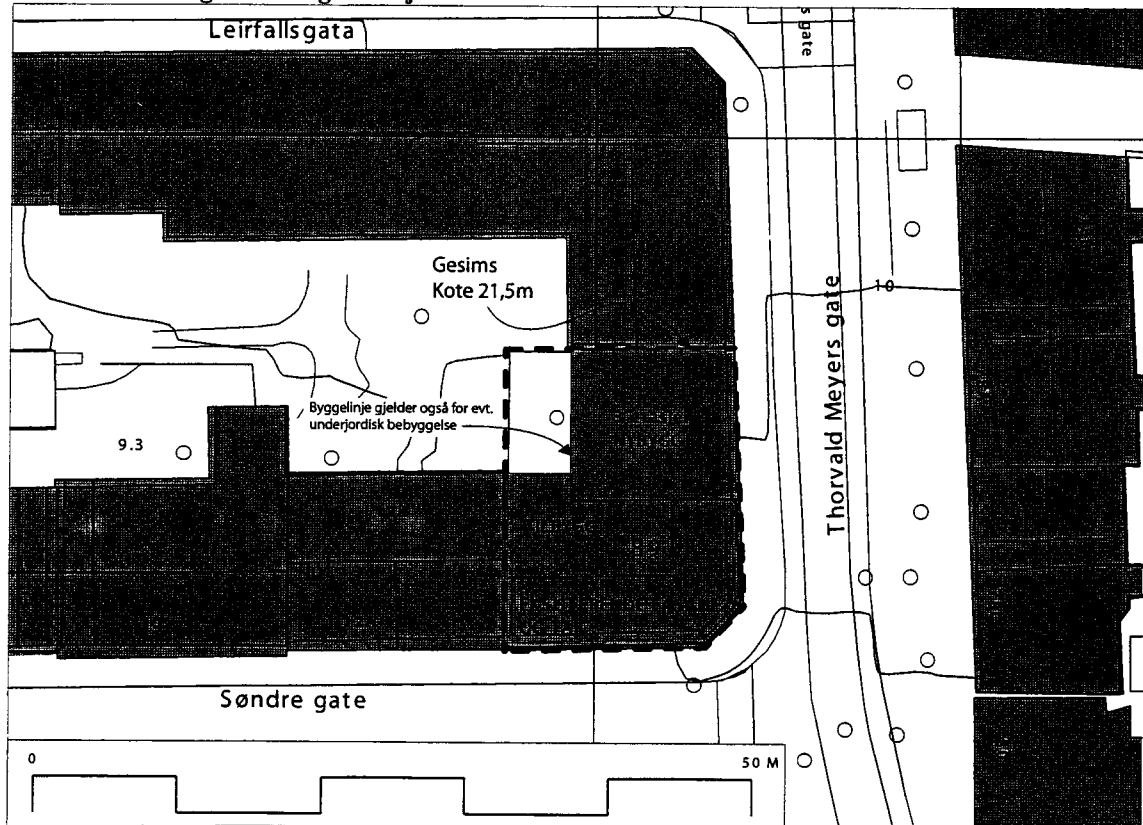
Reguleringsformål	14
Grad av utnytting og høyder	14
Bebyggelsens plassering	14
Verneinteresser	14
Miljøfaglige forhold	14
Trafikkforhold	15
Risiko- og sårbarhet	15
Sosial infrastruktur	16
Teknisk infrastruktur	16
Estetikk og byggeskikk	16
Stedsutvikling	17
Barns interesser	18
Universell utforming	18
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	18
Overordnede planer og mål	18
Verneinteresser	18
Miljøfaglige forhold	19
Trafikkforhold	19
Risiko- og sårbarhet	19
Sosial infrastruktur	20
Teknisk infrastruktur	20
Estetikk og byggeskikk	20
Stedsutvikling	21
Barns interesser	21
Universell utforming	21
Interessemotsetninger	21
Andre forhold	21
9. ILLUSTRASJONER	21

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Planskissen er utarbeidet av Various Architects AS på vegne av Nielsen Prosjekt AS. Bakgrunnen for forslaget er at tomteeier ønsker å oppgradere eiendommen samt oppføre et nytt næringsbygg på den nordre delen av eiendommen. Samtidig ønskes det å omregulere tomten i henhold til faktisk bruk, som vil innebære byggeområde for forretning/kontor, med underformål servering.

Nielsen Prosjekt AS har gitt Various Architects AS i oppdrag å vurdere utbygningmuligheter av Thorvald Meyersgt. 89. Bygget har i senere tid vært utleid til Hydra Dykkersenter og har da fungert som butikk for dykkerutstyr og undervisningslokaler for dykkerkurs. Lokalet ved siden av har vært drevet av Hydra som serveringsstedet Scubabar. Eiendommen står pr. idag tom. Bygningen er i dårlig befatning både innvendig og utvendig og en vesentlig rehabilitering vil være nødvendig for å gjøre lokalene egnet for utleie.

Thorvald Meyersgt 89 har en viktig plassering i bybildet på et godt eksponert hjørne ved innfallsporten til Grünerløkka. Bygget står ovenfor historiske Schous Bryggeri og Akerselven. Hjørnebygget har vært handel- og detaljforretning siden det ble bygget på 1860-tallet. Bygget har vært påbygget flere ganger fram til dagens situasjon og byggets nordre del er kommet til senere, rundt 1912. I løpet av 1980-90-tallet ble eiendommen rehabilitert og nye fasadeelementer ble lagt til. Forslagsstiller ønsker å tilbakeføre fasaden til det opprinnelige. Den planlagte oppgraderingen av eksisterende hjørnegård, samt nybygg på tomtens nordre del vil utgjøre et positivt tilskudd til utviklingen av området på nedre Grünerløkka og samtidig fungere godt med de nye etableringene i Schouskvartalet.

Planomrodet er regulert til formål bolig/kontor/næring i følge. Tomten er trafikkutsatt og er vurdert som mindre godt egnet til bolig. Det er imidlertid heller aldri blitt benyttet som bolig eiendommen i sin helhet har vært diponert av butikk med tilhørende kontor. Planområdet foreslås derfor omregulert til faktisk bruk.

Planinitiativ ble sendt til Plan- og Bygningsetaten i Oslo 10.08.2008, og saken har vært innledningsvis behandlet i planforum 25.02.2009. Det ble avholdt oppstartsmøte 19.03.2009, hvor etatens føringer for det videre planarbeidet ble formidlet til planstiller og konsulent.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i bydel Grünerløkka og utgjør den sydøstlige delen av et kvartal som begrenses av Thorvald Meyers gate, Søndre gate, Markveien og Leirfallsgata.

Planområdet omfatter eiendommen Thorvald Meyers gate 89, GNR: 228 BNR: 526, og består av en eldre hjørnegård fra 1860-tallet, samt et nyere påbygg oppført rundt 1912.

Planområdets størrelse er 325m²

Planområdet ligger godt eksponert på hjørnet av ved den viktigste og mest trafikerte inngangsporten til Grünerløkka. Eiendommen vender ut mot strøgaten Thorvald Meyers gate med Schouskvartalet på den ene siden og det åpne byrommet langs Akerselva på den andre.

Thorvald Meyers gate 89 er i dag utleid til butikklokaler. Se siste årene har det blitt benyttet som butikk, kurslokale, kontor og bar for firmaet Hydra. Tidligere er planområdet benyttet til møbelforretning med tilhørende kontorer. Eiendommen er blitt benyttet som forretning fra den ble oppført.

Trikketopp finnes i umiddelbar nærhet utenfor planområdet i Thorvald Meyers gate.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Verneinteresser

Kulturminner

Planområdet står på Byantikvarens gule liste. Eiendommen ble først bygget ut på 1860-tallet som en murgård i to etasjer pluss utbygget loft på hjørnet Thorvald Meyers gate, Søndre gate. Videre ble den bygget på rundt 1912 med en forlengelse langs Thorvald Meyers gate i to etasjer. Den eldste delen av eiendommen er den eldste murbebyggelsen i området og har blitt av Byantikvaren tilegnet høy kulturhistorisk verdi.

Byantikvaren anmoder at eiendommen blir regulert til spesialområde for bevaring.

Byantikvaren har vurdert de arkeologiske forholdene og stiller ikke krav til at det utføres arkeologisk registrering ifm. planprosessen.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning

Luftforurensning i planområdet vil variere som i resten av byen.

Støy fra trafikk

Planområdet er sentralt plassert ved den mest trafikerte inngangsporten til Grünerløkka. Eiendommen ligger eksponert og er utsatt for støy fra persontrafikk og kollektivtrafikk først og fremst fra Thorvald Meyers gate. Bydelen anser derfor ikke tomten som egnet for barnehage.

Lokalklima

Lokalklima er typisk for indre by.

Biologisk Mangfold

Akerselven, som ligger sør og sørvest for planområdet hører til viktige verneverdige naturområder og har et naturlig biologisk mangfold.

Sol og skyggeforhold

Thorvald Meyers gate 89 har fasade mot gaten som vender mot sør og øst. Eiendommen vender ut mot det åpne byrommet langs akerselva i sør.

Mot bakgården vender eiendommen mot nord og vest.

Trafikkforhold

Trafikksikkerhet

Eiendommen ligger trafikkutsatt ut mot Thorvald Meyers gate, noe som må tas hensyn til i planlegging av adkomst til og fra tomten. Innenfor planområdets begrensning er det ellers ingen trafikksikkerhet.

Avkjørsel

Eksisterende bebyggelse har avkjørsel nord på eiendommen ut mot Thorvald Meyers Gate. Samferdselsetaten ber om at denne saneres for å sikre bedre fremkommelighet for kollektivtrafikken, og trikkestopp i Thorvald Meyers gate.

Varelevering

Varelevering til planområdet er ut mot Thorvald Meyers gate.

Parkering

Det er i dag ikke parkeringsplasser på området.

Risiko- og sårbarhet

Radon

Det er ingen indikasjoner på høyt radon-nivå i planområdet.

Sosial infrastruktur

Barnehage

Bydelen og OBV anser tomten for uegnet som barnehage, pga. størrelse og støyutsatt beliggenhet.

Kollektivtrafikk

Det er en trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet til tomten i Torvald Meyers gate. Ruter ber om at det tas hensyn til trikkeholdeplassen under rehabilitering av gården.

Teknisk infrastruktur

Det kjennes ikke til spesielle utfordringer når det gjelder vann, avløp, strømforsyning eller renovasjon i planområdet.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning

Planområdet ligger relativt lavt i bybildet, nederst på Grünerløkka som heller kontinuerlig svakt nedover mot Akerselva i sør. Det er derfor ingen fjernvirkningsproblematikk av større betydning. I det lokale bybildet derimot, har planområdet en viktig og eksponert beliggenhet. Eiendommen er godt eksponert som hjørnebygg i en kvartalsbebyggelse som markerer starten på Grünerløkka. Planområdet er også med på å markere starten på strøks-gaten Thotvald Meyers gate og er med sin beliggenhet ved det åpne byrommet rundt Akerselva godt synlig fra begge sider av elven.

Volum (skala+proposisjon)

Eiendommen kan deles i to hovedvolumer. Den ene er den søndre delen av gården, som er den eldste og som består av hjørnebygningen i kvartalet. Denne delen av bygningen er i tre etasjer, hvorav tredje etasje er en del av loftet. Den andre delen av bygningen består av et nyere tilbygg i to etasjer på den nordre delen av eiendommen.

Tilstøtende bygg er av nyere dato og er i 5 etasjer.

Bygningstype

Eiendommen er en eldre murgård i tre etasjer hvorav tredje etasje er en del av loftet.. Omkringliggende eiendommer er kvartalsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet samt nyere byggelse fra 1980-tallet som nærmeste naboer.

Formspråk

Gården er tidstypisk, med store enkle vinduer og opprinnelig nøktern utforming. Gårdens opprinnelige bygningskropp på søndre del av tomten har skråtak, mens påbygget har enkelt flatt tak.

Gården er pusset opp på 80-tallet og tilført ornamentikk i mindre typisk preg, samt tilført karnapp i loftsetasjen. Øvrig bebyggelse i kvartalet er typiske 1800-talls gårder. Tilstøtende bygårder er fra 1980-tallet, og har en mer pregløs og anonym karakter.

Materialbruk

Gårdens materialbruk tidstypisk i mur med puss. Øvrig kvartalsbebyggelse er i tilsvarende materialer bortsett fra bygårdene på tilstøtende nabotomter fra 1980-tallet som er i tegl.

Farge

Søndre del av murgården er i dag oransje, norde del av gården er blå. Bebyggelsen i resten av kvartalet varierer i fargebruk.

Varige konstruksjoner og anlegg

Planområdet har et gjerde som avgrenser eiendommen fra kvartalets indre gårdsrom.

Uterom

Eiendommen har i dag et lite, asfaltert uteareal som grenser mot kvartalets indre gårdsrom. Det øvrige kvartalets gårdsrom er beplantet og opparbeidet til uteopphold og lekeplass for kvartalets beboere. Planområdets bakgård er i dag ikke integrert dette området. Innenfor planområdets avgrensninger utearealet skjermet av gjerder og skur og bærer preg av å ikke være en integrert del av kvartalets indre gårdsrom.

Riving

Planforslaget forutsetter riving av eiendommens norde del.

Stedsutvikling

Områdeutvikling

Området søndre Grünerløkka er som store deler av Oslo preget av kvartalsstruktur fra siste del av 1800-tallet. Bebyggelsen har også innslag av nyere bygninger blant annet som et resultat av byfornyelsesprosesser på 1980-tallet.

Planområdet har en sentral plassering i området ved infallsporten til Grünerløkka og strøkgaten Thorvald Meyers gate. Th Kittelsensplass, som er uthevet i KDP som eksisterende torg- og møteplass ligger tvers over gaten i Søndre gate.

Mitt i mot planområdet er det nye etableringer i det gamle Schous Bryggeri under oppføring. Disse består i hovedsak av boliger, næringslokaler og treningsstudio.

Området karakteriseres av et variert bymiljø, med forretninger og serveringssteder i første etasje, samt boliger i øvrige etasjer.

Sentralt i området er det langstrakte åpne byrommet langs Akerselva i sør med verneverdige områder og park- og turveisystem.

Denne søndre delen av Grünerløkka langs Akerselva har de senere år vært et belastet område, til tross for mange nye etableringer og mye liv på gateplan.

Boligsammensetning

Eiendommen har vært i bruk som forretningslokaler med tilhørende kontorer siden den ble oppført. Det er i dag ingen boliger innenfor planområdets begrensninger, da eiendommen i sin helhet blir benyttet som forretning, kontor og bevertning.

Barns interesser

Leke- oppholdsarealer

Eiendommen grenser mot kvartalets indre gårdsrom, som man må anta inneholder lekearealer for barn. Planområdet er imidlertid i dag ikke en integrert del av kvartalsstrukturen, og innenfor eiendommens begrensninger er det i dag ikke leke- og oppholdsarealer.

Universell utforming

Eksisterende bebyggelse, uterom og varige konstruksjoner og anlegg på eiendommen i planområdet er ikke spesielt tilrettelagt mht universell utforming pr. i dag.

Interesse motsetninger

Eksisterer det eller blir det interesse motsetninger?

Byantikvaren ønsker å omregulere eiendommen i sin helhet til spesialområde for bevaring. Forslagsstiller ønsker å bevare hjørnebyggets fasade, og tilbakeføre det til dets opprinnelige, samt å oppføre nytt tidsriktig bygg på tomtens norde del.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging: Arealbruk og transport skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Transportbehovet søkes begrenset. Det skal legges til rette for mest mulig miljøvennlig transport. Det er ønskelig med økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal synliggjøre barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer

Byøkologisk program 2002-2014 innebærer en strategi for bærekraftig utvikling og fremmer trivelige byrom og godt fungerende kretsløp. Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem og skal styrke sin blå-grønne struktur.

Kommuneplanen 2008- Oslo mot 2025: Visjonen innebærer bla. at Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Planområdet er avsatt til allsidig bymiljø med stor andel boliger.

I *KDP 13 Indre by; infrastruktur, bystruktur, bymiljø* er området avsatt til oppgraderingsområde bolig og Thorvald Meyers gate blir uthevet som strøgsgate.

KDP for grøntstruktur i byggesonen-Grøntplanen for Oslo sikrer det overordnede park- og turveisystem samt naturområder og vassdrag. Akerselven, som ligger sør og sørvest for området hører til viktige verneverdige naturområder.>

Gjeldende regulering

Bygeområde for bolig, S-2546, 01.06.1981>

Pågående planarbeid

KDP for torg- og møteplasser (sendt til politisk behandling 31.12.2008) betegner Thorvald Meyers gate som strøgsgate. Strøgsgater er gater utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelsstilbud supplert med øvrige urbane funksjoner og egenskaper. De skal tilrettelegges som møtested på hele eller deler av strekningen, og har en viktig funksjon som transportårer. Th. Kittelsens plass v/. Akerselven sør for planområdet er uthevet som eksisterende torg- og møteplass.

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.	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	09.12.2008
2.	Enøketaten	05.11.2008
3.	Brann- og redningsetaten	01.12.2008
4.	Byantikvaren	25.11.2008
5.	Samferdselsetaten	24.11.2008
6.	Undervisningsbygg Oslo KF	20.11.2008
7.	Bydel Grünerløkka	11.11.2008
8.	Vann- og avløpsetaten	10.11.2008
9.	Ruter AS	10.11.2008
10.	Hafslund Nett	10.11.2008
11.	Oslo Havn KF	11.11.2008

Sammendrag av samrådsinnspill

Eiendoms- og byfornyelsesetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Enøketaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Brann- og redningsetaten ber om at det tas hensyn til forhold som kan påvirke Oslo brann- og redningsetats ved brann eller lignene. Spesielt viktig er forhold knyttet til adkomst og tilgang på sokkelvann, samt adkomst for utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omliggende eiendommer. Det henvises til krav i §7-28 i Teknisk forskrift 1997 til Plan- og bygningsloven.

Byantikvaren bemerker at Thorvald Meyers Gate 89 står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Eiendommen er den eldste murgårdbebyggelsen i området og er tilegnet høy kulturhistorisk verdi. Som hjørnegård har Thorvald Meyers gate 89 en sentral og viktig plassering i bybildet på Grünerløkka. Med bakgrunn i eiendommens bevaringsverdi foreslår Byantikvaren at den reguleres til spesialområde for formål bevaring §25.6 i Plan- og bygningsloven. Forøvring har Byantikvaren ingen bemerkning til et kombinert formål med byggeområde for forretning. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering av området men bemerker at hvis det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Samferdselsetaten fremhever Thorvald Meyers gate som en viktig trikketrase og mener at dagens adkomst nord på eiendommen bør fjernes for å sikre bedre fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det ønskes også en redegjørelse for løsninger på hvordan varelevering tenkes løst uten at det er i konflikt med eksisterende trikkeholdeplass. Parkering og sykkelparkering skal følge Oslo Kommunes parkeringsnorm. Trikkeholdeplassen må tas hensyn til i anleggsperioden og universell utforming må vektlegges. Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Undervisningsbygg Oslo KF ser ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet på nåværende tidpunkt.

Bydel Grünerløkka ber om at det ved rehabilitering blir tatt hensyn til at eiendommen står på Byantikvarens gule liste. Pga. tomtens størrelse og dens støy- og forurensningsutsatte beliggenhet anses den ikke egnet som barnehage.

Vann- og Avløpsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Ruter AS har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området, men bes om at det tas hensyn til eksisterende trikkestopp under rehabilitering av gården.

Hafslund påpeker at det ikke må gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kablene. En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye må i sin helhet bekostes av utbygger. Det er en forutsetning at det inngås overenskomster mellom Hafslund Nett AS og tiltakshaver som sikrer netteier rett til drift, vedlikehold og fornyelse av anleggene. Avtalene inngås mellom grunneier (hjemmelshaver) og netteier på basis av nettselskapets standard maler for slike overenskomster. Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormalen må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

Oslo Havn KF Ønsker ikke å delta i samråd da dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Brann-og redningsetaten anmodning om å sikre adkomst til sokkelvann vann og for utrykningskjøretøy til eiendommen og omkringliggende eiendommer vil bli tatt hensyn til i videre planlegging av prosjektet og i anleggsperioden.

Byantikvaren Forslagsstiller deler Byantikvarens syn på at Thorvald Meyers gate 89 har høy kulturhistorisk verdi, både på grunn av hjørnebyggets alder og dets sentrale plassering som hjørnegård på Grünerløkka. Thorvald Meyersgate 89 har i nyere tid (rundt 1980) blitt oppusset og nyere elementer har blitt lagt til. Forslagsstiller ønsker å tilbakeføre hjørnebyggets fasade til dets opprinnelige uttrykk etter innspill fra Byantikvaren. Nordre del av tomten langs Thorvald Meyers gate er imidlertid kommet til i ettertid, rundt 1912, og har senere blitt bygget på til to etasjer. Forslagsstiller mener denne delen av tomten ikke har tilsvarende kulturhistorisk betydning, både på grunn av dets alder og dets arkitektoniske kvalitet. Forslagsstiller ønsker å oppføre et nybygg på denne delen av eiendommen. Thorvald Meyers gate 89 er etter utbygging av kvartalet på 1980-tallet blitt liggende vegg i vegg med nyere boligbygg. Overgangen mellom disse og eiendommen i Thorvald Meyers gate er i dag brutal og lite harmonisk. Forslagsstiller mener at et nybygg av god arkitektonisk kvalitet på nordre del av tomten vil være med på å gjøre overgangen til hjørnebygget mer sympatisk og samtidig skape et bakteppe for hjørnegården i Thorvald Meyers gate 89 som vil fremheve gårdens opprinnelige og bevaringsverdige uttrykk. Hjørnegårdens bevaringsverdi vil ha høy prioritet ved rehabilitering av eiendommen og det er allerede foretatt 3D-scanning av byggets fasade.

Samferdselsetatens anmodning om at dagens adkomst nord på eiendommen bør fjernes vil bli vurdert i videre planlegging og prosjektering. Eventuell varelevering vil i den videre planleggingen forsøkes lagt til Søndre gate slik at det ikke kommer i konflikt med eksisterende trikkeholdeplass i Thorvald Meyers gate. Trikkeholdeplassen vil i så stor grad som mulig tas hensyn til i anleggsperioden. Parkering og sykkelparkering vil følge gjeldende normer i henhold til eiendommens bruk som forretning og kontor. Behovet for støyskjerming vil vurderes i planleggingsprosessen.

Bydel Grünerløkka Planområdets bevaringsverdi vil ha høy prioritet ved rehabilitering av eiendommen.

Ruter AS Trikkeholdeplassen vil i så stor grad som mulig tas hensyn til i anleggsperioden.

Hafslund Nett AS sine innspill vedrørende tekniske problemstillinger knyttet til kabelnett, veibelysning med mer tas til etterretning, og vil følge den videre planleggingen av foreslått nybygg.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg (gjelder ikke forespørsel om forhåndsuttalelser).

Liste over kunngjøringsinnspill

1.	Lierfallsgata Borettslag (OBOS)	24.06.2009
2.	Oslo Kommune Trafikketaten	24.06.2009
3.	Vann- og avløpsetaten	30.06.2009
4.	Renovasjonsetaten	30.06.2009
5.	Ruter AS	02.07.2009
6.	Samferdselsetaten	03.07.2009

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

Lierfallsgata Borettslag (OBOS) bemerker at de er sterkt imot de fremlagte planer og lister tre hovedgrunner til deres motstand. De mener at planen vil innebære en forringelse av gårdsrommet i kvartalet, de stiller seg imot serveringsvirksomhet, og mener at riving av den nordre delen av bygningen vil ødelegge et unikt miljø.

Oslo Kommune Trafikketaten påpeker at forslaget ikke tilfredsstillende parkeringsnormen for næring og offentlig formål i Oslo. De foreslår at parkeringsdekning kan løses ved kjøp av tinglyst p-plasser på annen eiendom/p-hus i nærheten. De påminner at det skal avsettes plass for varelevering på egen grunn.

Vann- og avløpsetaten har ingen bemerkninger til den foreløpige planskissen.

Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til den foreløpige planskissen.

Ruter AS kommenterer at Thorvald Meyersgt. er en tung trikkegate med tre linjer og at dette må tas hensyn til i anleggsfasen.

Samferdselsetaten har ingen bemerkninger til den foreløpige planskissen.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsinnspill

Bemerkningene fra Lierfallsgata Borettslag (OBOS) som nærmest nabo er registrert. Deres bekymring over kvaliteten til gårdsrommet i kvartalet er forståelig. I dag er bakgården til Thorvald Meyersgt 89 en inngjerdet og asfaltert lagringsplass som er på ingen måte integrert med resten av bakgården. For å bedre denne situasjon har vi foreslått at den nye bygningen skal følge byggelinjen til nabobygningene mot bakgården slik at resterende arealet kan integreres i i plan med den øvrige bakgården som en del av det grønne arealet og vil være til glede for kvartalsstrukturen som helhet. Deres påstand at riving av dagens påbygg vil ødelegge et unikt miljø er notert, men det er vårt syn at den nordre del av bygningen som er resultat av flere utbygninger er ikke av den samme kvalitet og bevaringsverdi som hjørnebygningen. Hele bygget framstår i dag som en falsk-historisk blanding av stiler og byggeskikk. Tilbakeføring av hjørnebygningen til sin opprinnelige stand, ved siden av et nytt og moderne bygning i nord vil gi et klart historisk skille mellom de to delene. Høyden på det nye forslaget er 3. etg med flat tak slik at høyden trapper ned fra nabobygningen og det gir minimale endring av lysforholdene i bakgården. Bygget har i mange år vært brukt til serveringsvirksomhet og har skjenkebevilgning, den nye forslag foreslår en "cafe i butikk" konsept som vil skape et trivelig samlingssted for lokalmiljøet, og vil ikke henvende seg mot bakgården noe som anses å være en vesentlig forbedring fra dagens situasjon.

Trafikketatens anmodning om parkeringsplasser kan ordnes med kjøp av p-plasser på annen eiendom i nærheten. Varelevering på egen grunn er mer problematisk pga. to faktorer. Først, av hensyn til Ruter

AS sin trikkestopp foran prosjektet i Thorvald Meyersgt er varelevering tenkt lagt til Søndre Gata. Den bevaringsverdi fasade i Søndre gate gjør det umulig til å åpne for innkjøring fra den siden. Forslagsstiller ønsker derfor dispensasjon fra varelevering på egen grunn og vil be om lov å ta imot leveranser fra biler parkert i Søndregata.

Ruter AS ber at trikkestop blir tatt hensyn til under anleggsfasen. Forslagsstiller skal ta hensyn til dette under anleggsfasen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Thorvald Meyers gate 89 har blitt brukt som forretning, kontor og bevertning helt siden eiendommen ble bebygget. Hjørnegården på hjørnet av Thorvald Meyers gate, Søndre gate er i fra 1860-tallet og består av to etasjer pluss et utbygget loft. Denne delen av tomten er den eldste murbebyggelsen i området og er tilegnet høy kulturhistorisk verdi. Rundt 1912, ble eiendommen bygget ut med en forlengelse i en, og senere to etasjer langs Thorvald Meyers gate. Denne delen har etter vårt syn lavere arkitektonisk kvalitet, og vurderes av forslagstiller som mindre bevaringsverdig pga. dens nyere opprinnelses dato og den utførelse.

Eiendommen er i sin helhet blitt benyttet som forretning med tilhørende kontor siden 1938, da Gaarder Møbelforretning flyttet inn på eiendommen. Eiendommen Thorvald Meyers gate 89 ble i 1980 ikke ansett som bevaringsverdig og foreslått revet av kommunen og omregulert til bolig. Dette ble avverget av tidligere gårdeier Gaarder Møbel som blant annet la til grunn tomtens uegnethet som bolig, pga den støyutsatte beliggenheten. Det er ikke kommet motforestillinger mot en endring i formålsdefinisjon, men Plan- og bygningsetatens ønske om at bolig bør vurderes i de øvre etasjer, skal undersøkes. Eiendommen vurderes imidlertid fortsatt av forslagstiller som mindre egnet for bolig, både pga. sin størrelse og dens trafikkutsatte beliggenhet.

Eiendommen gjennomgikk på 1980-tallet en rekke forandringer som blant annet innebar fasadeendringer og oppførelsen av et karnapp i loftetasjen mot Søndre gate. Forslagstiller ønsker å rehabilitere hjørnebygningen og det vil i denne prosessen bli tatt hensyn til byantikvarens føringer om spesialområde for bevaring av hjørnebygget og eksteriøret vil i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige.

Planområdets nordre del vurderes som tidligere nevnt ikke like bevaringsverdig og forslagstiller ønsker å oppføre et nybygg/tilbygg i tre etasjer på denne nordre delen av eiendommen der det i dag er et tilbygg over to etasjer. Det foreslås også å flytte byggegrensen mot det indre gårdsrommet slik at det følger omkringliggende bygg, og således gjør det lettere å integrere eiendommen i resten av bakgården.

Samspill mellom nyere og eldre bebyggelse

På Grünerløkka finnes en rekke gode og noen dårlige eksempler på samspill mellom eldre og nyere bebyggelse. Fellestrekkene for de gode eksemplene er at de står i kontrast til sine eldre naboer, og er av god arkitektonisk kvalitet. De er tidstypiske og skiller seg derfor fra den omkringliggende arkitekturen, men skaper samtidig variasjon og spenning, noe som også er karakteristisk for Grünerløkka. De er oppriktige i sin utforming, på samme måte som kvartalsstrukturen fra slutten av 1800-tallet er det, og de benytter tidstypiske materialer og konstruksjoner. Dette samspillet mellom ny og eldre arkitektur skaper en positiv variasjon i området, hvor den nye bebyggelsen har med på å komplimentere og fremheve den eldre.

Et nybygg etter disse forutsetningene, samt rehabilitering av hjørnegårdens fasade og tak, vil etter forslagstillers oppfatning tilføre et positivt element i området og i kvartalet. Det vil gjøre overgangen mellom hjørnegården og omkringliggende eiendommer mer harmonisk og gjøre gården bedre integrert i kvartalet, både mot gaten og bakgården. Et tidstypisk nybygg og et klart skille mellom gammelt og nytt vil fremheve hjørnebyggets bevaringsverdige kvaliteter og skape et spennende samspill mellom gammelt og nytt.

Schouskvartalet

På gamle Schous Bryggeri sin tidligere eiendom er nye etableringer snart ferdige til innflytning. Det nye Schouskvartalet består blant annet av boliger, næring og treningssenter. Det er i den nye bebyggelsen utviklet et moderne uttrykk i godt samspill med den bevaringsverdige arkitekturen i det gamle Schous Bryggeri. Etableringen består også av et nybygg som erstatter en lavere bygning ut mot Thorvald Meyers gate.

De nye etableringene i Schouskvartalet illustrerer godt hvordan ny moderne arkitektur av høy arkitektonisk kvalitet fungerer godt sammen med eldre, verneverdig bebyggelse. Et nybygg på nordre del av Thorvald Meyers Gate 89, vil stå godt i sammenheng med disse etableringene og kan være med på å binde sammen området og skape en større helhet i byrommet rundt Thorvald Meyers gate og innfallsporten til Grünerløkka. Etableringene vil fremstå som en positiv utvikling av området på Søndre Grünerløkka.

Utredning av alternativer for påbygg/ nybygg og best mulig integrering i gårdskvartalet:

Den sør-østre delen av kvartalet som planområdet omfatter ble på 80-tallet rehabilitert og Søndre gate 12 A og Thorvald Meyergate 87 som er nærmeste naboer til eiendommen ble bebygget med nye boligbygg i 5 etasjer. Thorvald Meyers gate 89 ble av kommunen ikke ansett bevaringsverdig og ble dengang foreslått revet med den hensikt å oppføre tilsvarende bygg. Rivingen ble avverget men nabotomtene ble imidlertid bygget ut, med det resultat at Thorvald Meyers gate 89 slik den fremstår i dag er blitt liggende dårlig integrert i kvartalsstrukturen, både mot gaten og det indre gårdsrommet. Overgangen fra hjørnebygget er også brutal og lite harmonisk og ganger hverken Thorvald Meyers gate 89 eller dens naboer. Forskjell i gesims- og takhøyde gjør at spesielt nordre del av eiendommen langs Thorvald Meyers gate har en dårlig tilknytning til den omkringliggende kvartalsstrukturen. Endringer i grunnvannsnivå som oppstår under bygging av kjeller på tilstøtende bygg har trolig ført til fundamenterings- og setnings-skader på Thorvald Meyersgt 89.

Byantikvaren har understreket Thorvald Meyers gate 89 sin betydning både som hjørnebygg og kulturminne, i kraft av sin alder og sin beliggenhet ved innfallsporten til Grünerløkka. Forslagstiller har fortsåelse for og har tatt dette til etterretning i den videre planprosessen. Forlagstiller mener i imidlertid at eiendommens påbygg langs Thorvald Meyers gate ikke har tilsvarende bevaringsverdi, både pga dens langt yngre oppføringsdato og dens lavere arkitektoniske kvalitet. Forslagstiller foreslår derfor å oppføre et nybygg i tre etasjer på denne delen av eiendommen. Et nybygg etter vår oppfatning gjøre overgangen til omkringliggende bygg mer harmonisk og integrere Thorvald Meyers gate 89 langt bedre i kvartalsstrukturen både mot gate og bakgård. Byantikvarens ønske om å beholde eksisterende byggelinjen mot bakgården er u hensiktsmessig for bygningens internlogistikk, samtidig som det vil gjøre det nærmest umulig å oppnå universelt utforming. En flytting av byggegrensen mot det indre gårdsrommet, vil dessuten ytterligere gjøre bakgården bedre definert og planområdet til et godt integrert ledd i kvartalsstrukturen. Se diagram i illustrasjonsprosjekt .

Integrering i bakgård, samt ivaretagelse av leke- og fritidsarealer.

I dagens situasjon er bakgården i Thorvald Meyers gate 89 inneklemt i en nyere kvartalsstruktur. Innenfor eiendommens begrensnig er det i dag heller ikke noe opparbeidet leke- og fritidsareal. Denne situasjonen gagnar hverken eiendommen i nr 89, eller de omkringliggende eiendommene. I nr. 89 blir bakgården både en liten og inneklemt uten gode lysforhold og resultatet er heller ikke attraktivt for omkringliggende bygårder. En integrering i bakgården lar etter vårt syn seg bedre gjennomføre dersom ny byggegrense etableres i sammenheng med de eksisterende bygårdene som ligger rundt. På den måten vil en eventuell ny byggegrense gi en god integrering av bakgården og et ekstra leke- og fritidsareal for alle beboere som har tilgang til bakgården.

Byrommet på gateplan ved tilrettelegging av publikumsfunksjoner i første etasje.

Dagens situasjon i planområdet er et introvert program som henvender seg lite til publikum og som tar lite hensyn til at dens sentrale beliggenhet som inngangsport til strøkgaten Thorvald Meyers gate. Strøkgater skal i følge *KDP for torg -og møteplasser* ha et variert handelstilbud supplert med øvrige urbane funksjoner.

En stor butikk på gateplan samt eventuell servering mot Søndregate faller godt innunder denne målsetningen. Det vil samtidig fungere som et ledd i oppgraderingen og vitaliseringen av nedre Grünerløkka. Samspill med Th. Kittelsens plass og grøntarealene langs Akerselva. Med på å gjøre Søndregate til en livlig gate langs elven.

Ny adkomst i forhold til varelevering og trikkeholdeplass.

På grunn av trikkeholdeplassen i Thorvald Meyers gate vil adkomsten nord på eiendommen bli fjernet og varetransport, samt adkomst for annen trafikk vil foregå fra Søndre gate.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Eiendommen på planområdet reguleres til kontor, forretning med underformål servering. Planlagt nybygg/påbygg vil primært inneholde kontorer med forretning i første etasje.

Byggeområde-Forretning, kontor med underformål servering.

Grad av utnyttning og høyder

Planlagt nybygg/tilbygg får en samlet høyde på maksimalt 3 etasjer, noe som tilsvarer en høyde på k +21,5m. Normal etasjehøyde er 3,5 m. Første etasje har ekstra høyde og vil være 4m.

BRA for planlagt bebyggelse på tomten med nybygg/påbygg er 950m²

BYA for planlagt bebyggelse på tomten med nybygg/påbygg er 280m²

Bebyggelsens plassering

Planlagt bebyggelse vil følge kvartalsstrukturen. Ut mot Thorvald Meyersgate vil fasadelivet følges i trå med gjeldende byggegrense og nåværende bebyggelse. Mot kvartalets indre gårdsrom ønskes byggegrensen flyttet slik at bebyggelsen vil følge fasaderekken til tilstøtende nabobygg.

Verneinteresser

Kulturminner

Planområdet står på Byantikvarens gule liste. Eiendommen ble først bygget ut på 1860-tallet som en murgård i to etasjer pluss utbygget loft på hjørnet Thorvald Meyers gate, Søndre gate. Videre ble den bygget på rundt 1912 med en forlengelse langs Thorvald Meyers gate i to etasjer. Den eldste delen av eiendommen er den eldste murbebyggelsen i området og har blitt av Byantikvaren tilegnet høy kulturhistorisk verdi.

Byantikvaren anmoder at eiendommen blir regulert til spesialområde for bevaring.

Planlagt etablering på eiendommen vil innebære full rehabilitering av hjørnegården med tilbakeføring av fasade til det opprinnelige. Planlagt nybygg vil forutsette riving av planområdets nordre del. Nybygget vil etablere en harmonisk overgang mellom hjørnebygget og dets omkringliggende eiendommer og gjøre eiendommen til en godt integrert del av kvartalet.

Byantikvaren har vurdert de arkeologiske forholdene og stiller ikke krav til at det utføres arkeologisk registrering ifm. planprosessen.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning

Luftforurensningen i planområdet vil variere som i resten av byen. Nødvendige tiltak for å opprettholde et sunt og godt innemiljø vil inngå i rehabilitering og prosjektering av nybygg.

Støy fra trafikk

Planområdet er sentralt plassert ved den mest trafikerte innfallsporten til Grünerløkka. Eiendommen ligger eksponert og er utsatt for støy fra persontrafikk og kollektivtrafikk først og fremst fra Thorvald Meyers gate. Bydelen anser derfor ikke tomten som egnet for barnehage.

Den kan heller ikke sees på som egnet for bolig med samme begrunnelse.

Støyreducerende tiltak vil inngå som en del av prosjekteringen av nybygget.

Lokalklima

Nye etableringer vil sannsynligvis føre til noe mer skjerming av bakgårdsarealet mot vind og støy men vil sannsynligvis ikke føre til andre endringer i lokalklimaet.

Biologisk Mangfold

Akerselven, som ligger sør og sørvest for planområdet hører til viktige verneverdige naturområder og har et naturlig biologisk mangfold.

Nye etableringer innen planområdet vil ikke ha innvirkning på det biologiske mangfoldet.

Sol og skyggeforhold

Thorvald Meyers gate 89 har fasade mot gaten som vender mot sør og øst. Eiendommen vender ut mot det åpne byrommet langs akerselva i sør.

Den soleksponeerte sørvendte fasaden mot Søndre gate, gjør eiendommen ideell for servicerttet næring og bevertning. Nødvendige tiltak for solavskjerming i øverige etasjer vil bli gjort.

Mot bakgården vender eiendommen mot nord og vest.

Trafikkforhold

Trafikksikkerhet

Eiendommen ligger trafikkutsatt ut mot Thorvald Meyers gate, noe som må tas hensyn til i planlegging av adkomst til og fra tomten. Innenfor planområdets begrensning er det ellers ingen trafikksikkerhet.

Avkjørsel

Eksisterende bebyggelse har avkjørsel nord på eiendommen ut mot Thorvald Meyers Gate.

Samferdselsetaten ber om at denne fjernes for å sikre bedre fremkommelighet for kollektivtrafikken, og trikkestopp i Thorvald Meyers gate.

Dette vil tas hensyn til i prosjekteringen og utkjørsel ut mot Thorvald Meyers gate vil fjernes.

Varelevering

Varelevering til Thorvald Meyers gate 89 skjer i dag ut mot Thorvald Meyers gate. Når adkomst til eiendommen nord på planområdet forsvinner vil varelevering skje fra Søndre gate.

Parkering

Det er i dag ikke parkering på området.

Risiko- og sårbarhet

Radon

Det er ingen indikasjoner på høye radon verdier i plan området, men dette bør kartlegges og radonsikringstiltak må i så tilfelle iverksettes ved prosjektering. Ny kjelleretasje er planlagt utført vannrett, noe som vil også holde ut Radon.

Kriminalitet

Denne søndre delen av Grünerløkka langs Akerselva og nedre del av Th.Meyersgate er et tildels belastet område selv om en rekke nyetableringer har bedret situasjonen noe. En oppgradering og nybygg i Thorvald Meyersgate 89 vil ytterligere være med på å oppgradere området som helhet og således være forebyggende. En evt. etablering av et serveringssted i deler av 1.etasje mot Søndre gate vil også være med på å øke den sosiale kontrollen i området.

Sosial infrastruktur

Barnehage

Bydelen og OBV anser tomten for uegnet som barnehage, pga. størrelse og støyutsatt beliggenhet.

Forslagstiller ønsker ingen etablering av barnehage på eiendommen.

Kollektivtrafikk

Det er en trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet til tomten i Thorvald Meyers gate. Ruter ber om at det tas hensyn til trikkeholdeplassen under rehabilitering av gården.

Dette vil i høyest mulig grad bli tatt hensyn til under prosjektering og anleggsperiode.

Teknisk infrastruktur

Planlagt nybygg/tilbygg vil knytte seg til nettverk for vann, avløp, strømforsyning og renovasjon. Under prosjektering-og anleggsfase vil det tas hensyn til omkringliggende teknisk infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning

Planområdet ligger relativt lavt i bybildet, nederst på Grünerløkka som heller kontinuerlig svakt nedover mot Akerselva i sør. Det er derfor ingen fjernvirkningsproblematikk av større betydning. I det lokale bybildet derimot, har planområdet en eksponert beliggenhet. Eiendommen er godt eksponert som hjørnebygg i en kvartalsbebyggelse som markerer starten på Grünerløkka. Planområdet er også med på å markere starten på strøksgaten Thotvald Meyers gate og er med sin beliggenhet ved de åpne grøntarealene rundt Akerselva godt synlig fra begge sider av elven.

En rehabilitering av eiendommen som innebærer fullstendig renovering av hjørnebygget, samt oppføring av nybygg på tomtens nordre del vil oppgradere det lokale bybildet. Günerløkka vil få et nytt tilskudd til inngangsporten som vil sees fra begge sider av elven og som trolig vil ha en positiv innvirkning på starten av Thorvald Meyersgate og ut mot grøntarealene langs Akerselva.

Volum (skala+proposisjon)

Eiendommen kan deles i to hovedvolumer. Den ene er den søndre delen av gården, som er den eldste og som består av hjørnebygningen i kvartalet. Denne delen av bygningen er i tre etasjer, hvorav tredje etasje er en del av loftet. Den andre delen av bygningen består av et nyere tilbygg i to etasjer på den nordre delen av eiendommen.

Tilstøtende bygg er av nyere dato (1980-tallet) og er i 5 etasjer.

Den foreslåtte oppgraderingen av hjørnebygget samt oppføringen av nybygget på tomtens nordre del vil understreke byggets komposisjon av to hovedvolumer. Samtidig vil et nybygg i tre etasjer harmonisere bedre med tilstøtende høyere bygg og tette igjen hullet i kvartalsstrukturen.

Bygningstype

Eiendommen er en eldre murgård i tre etasjer med utbygget loft. Omkringliggende eiendommer er kvartalsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet samt nyere byggelse fra 1980-tallet som nærmeste naboer.

Hjørnegården vil tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Nybygg på nordre del av tomten vil bli et moderne bygg med kontorlokaler, samt servicerettet forretningsvirksomhet på gateplan.

Formspråk

Gården er tidstypisk, med store enkle vinduer og opprinnelig nøktern utforming. Gårdens opprinnelige bygningskropp på søndre del av tomten har skråtak med utbygget loft, mens påbygget har enkelt flatt tak.

Gården er pusset opp på 80-tallet, med ornamentikk i mindre typisk preg. Øvrig bebyggelse i kvartalet er typiske 1800-talls gårder. Tilstøtende bygårder er fra 1980-tallet, og har en mer pregløs og anonym karakter.

Hjørnegården vil tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk og senere tilført ornamentikk vil bli fjernet. Nybygg på tomtens nordre del, vil være et moderne bygg av høy arkitektonisk kvalitet.

Materialbruk

Gården er i tidstypisk mur med puss. Øvrig kvartalsbebyggelse er i tilsvarende materialer bortsett fra bygårdene fra 1980-tallet som er i tegl.

Ved en rehabilitering av hjørnegården, vil mest mulig originale bygningsmaterialer bli brukt, noe som vil bety mur med puss.

Materialer på nybygg vil være i tegl, glass og metall i henhold til ønsket arkitektonisk uttrykk og konstruksjon.

Farge

Søndre del av murgården er i dag oransje, norde del av gården er blå. Bebyggelsen i resten av kvartalet varierer i fargebruk.

Ved en rehabilitering vil gårdens opprinnelige farger bli kartlagt og bli brukt i størst mulig grad.

Nybyggets farger vil følge materialene som blir brukt.

Varige konstruksjoner og anlegg

Planområdet omfatter gjerde som skiller planområdet uterom fra omkringliggende gårdsrom. Dette vil fjernes dersom byggegrensen blir utvidet, og resterende uteareal vil bli innlemmet i bakgården om opparbeidet som uteareal.

Uterom

Eiendommen har i dag en liten bakgård som grenser mot kvartalets indre gårdsrom. Gårdsrommet er beplantet og opparbeidet til uteopphold og lekeplass for kvartalets beboere. Planområdets bakgård er i dag ikke integrert dette området. Innenfor planområdets avgrensninger bakgårdsarealet skjermet av gjerder og skur og bærer preg av å ikke være en integrert del av kvartalets indre gårdsrom.

Riving

Planforslaget forutsetter riving av eiendommens norde del.

Stedsutvikling

Områdeutvikling

Området søndre Grünerløkka er som store deler av Oslo preget av kvartalsstruktur fra siste del av 1800-tallet. Bebyggelsen har også innslag av nyere bygninger blant annet som et resultat av byfornyelsesprosesser på 1980-tallet.

Planområdet har en sentral plassering i området ved infallsporten til Grünerløkka og strøkgaten Thorvald Meyers gate. Th Kittelsensplass, som er uthevet i KDP som eksisterende torg- og møteplass ligger tvers over gaten i Søndre gate.

Mitt i mot planområdet er det nye etableringer i det gamle Schous Bryggeri under oppføring. Disse består i hovedsak av boliger, næringslokaler og treningsstudio.

Området karakteriseres av et variert bymiljø, med forretninger og serveringssteder i første etasje, samt boliger i øvrige etasjer.

Sentralt i området er det langstrakte åpne byrommet langs Akerselva i sør med verneverdige områder og park- og turveisystem.

Denne søndre delen av Grünerløkka langs Akerselva har de senere år vært et belastet område, til tross for mange nye etableringer og mye liv på gateplan.

Rehabilitering og nybygg i Thorvald Meyers gate 89 med servicerettet næring på gateplan, samt nybygg med kontorlokaler vil være et positivt bidrag til miljøet i området. Det vil føye seg inn i rekken av gode nye etableringer langs elven og kan være med på å vitalisere området og å oppgradere området som en helhet.

Boligsammensetning

Eiendommen har vært i bruk som forretningslokaler og kontorer siden den ble oppført. Det er i dag ingen boliger på planområdet, da eiendommen i sin helhet blir benyttet som forretning, kontor og bevertning.

Ny etablering på området vil følge dagens bruk, som forretning, kontor og serveringssted. Eiendommens støyutsatte beliggenhet gjør at den egner seg mindre bra til bolig. Kvartalet ellers er dominert av boliger. En ny etablering med kontorer og servicerettet næring i Thorvald Meyers gate 89 vil kunne være et positivt tilskudd til kvartalet og føre til et mer variert bymiljø.

Barns interesser

Leke- oppholdsarealer

Eiendommen grenser mot kvartalets indre gårdsrom, som man må anta inneholder lekearealer for barn. Planområdet er imidlertid i dag ikke en integrert del av kvartalsstrukturen, og innenfor eiendommens begrensninger er det ikke leke- og oppholdsarealer.

Forlagsstillers ønske om utvidet byggegrense vil føre til at det blir lettere å integrere planområdets resterende uteareal i gårdskvartalet og vil tilføye grønt uteareal til kvartalets indre gårdsrom.

Universell utforming

Eksisterende bebyggelse, uterom og varige konstruksjoner og anlegg på eiendommen i planområdet vil bli tilrettelagt mht universell utforming så langt det lar seg gjøre uten at det kommer i konflikt med bevarings interesser.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og bidrar til måloppfyllelse av kommuneplan og kommunedelplan.

Verneinteresser

Planforslaget tar hensyn til Byantikvarens uttalelser om hjørnebyggets kvalitet som kulturminne med bevaringsverdi. Byantikvaren vurderer ikke bygningen på tomtens nordre del som bevaringsverdig og ønsker ikke å fremme bevaring av dette. Planlagt nybygg forutsetter riving av tomtens nordre del og innebærer tiltak som ikke er forenlig med byantikvarens anmodning om regulering til spesialområde bevaring.

Byggeteknisk rapport vurderer opprinnelig hjørnegård i mur i så dårlig forfatning at en rehabilitering uten større inngrep i fundament og bærende strukturer som umulig. Bygningen har i dag omfattende setningsskader etter større nybygg prosjekter i området, det legges til grunn at eksisterende fundamentering ikke har beregningsmessig bæreevne beregnet og kontrollert etter gjeldene regler og forskrifter. Etablering av nye etasjeskiller og bærende konstruksjon vil gjøre det mulig å universelt utforme opprinnelig bygård i mur, samt gi det en bedre areal utnyttelse som oppfyller dagens krav.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning

Planforslaget innebærer ikke tiltak som vil ha alvorlige konsekvenser for luftforurensning.

Trafikkstøy

Planområdet er utsatt fra trafikk fra Thorvald Meyers gate og fra trikkestrasse i samme gate. Planlagt nybygg vil skjerme kvartalets indre gårdrom noe ytterligere mot støy.

Lokalklima

Nye etableringer vil sannsynligvis føre til noe mer skjerming av bakgårdsarealet mot vind og støy men vil sannsynligvis ikke føre til andre endringer i lokalklimaet.

Biologisk mangfold

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for det biologiske mangfoldet.

Sol- og skyggeforhold

Planlagt nybygg, innebærer trolig en mindre vesentlig økning av skygger i det indre gårdsrommet

Trafikkforhold

Trafikksikkerhet

Planforslaget innebærer ingen større risiko når det gjelder trafikksikkerhet.

Avkjørsel

Dagens adkomst nord på eiendommen vil fjernes. Avkjørsel til eiendommen vil derfor ikke komme i konflikt med eksisterende trikkeholdeplass.

Varelevering

Varelevering vil skje fra Søndre gate og vil ikke komme i konflikt med kollektivtrafikken i Thorvald Meyers gate.

Parkering

Det vil ikke etableres parkeringsplasser på planområdet, etter gjeldende parkeringsnormer for kontor, forretning og bevertning.

Trafikk til eiendommen må benytte parkering i gaten.

Risiko- og sårbarhet

Radon

Hvis det skulle vise seg å være høye radonverdier på tomten må tiltak iverksettes ifm byggeprosessen.

Kriminalitet

En oppgradering og nybygg i Thorvald Meyersgate 89 vil ytterligere være med på å oppgradere området som helhet og således være forebyggende. En evt. etablering av et serveringssted i 1. etasje på nybygget i nordre del av Th.Meyersgate 89 vil også være med på å øke den sosiale kontrollen i området.

Sosial infrastruktur

Barnehage

Det vil ikke bli etablert barnehage på planområdet.

Kollektivtrafikk

Eksisterende trikkestopp i Thorvald Meyers gate vil bli tatt hensyn til i prosjektering og anleggsperiode.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget innebærer ikke spesielle tiltak som har betydning for energi, renovasjon, eller veitrafikk/transportnett utover det vanlige i forbindelse med byggeprosessen.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning

Planområdet ligger relativt lavt, med nærliggende høyere bebyggelse i nord. Det er derfor ingen fjernvirkningsproblematikk knyttet til planområdet.

I den lokale bysituasjonen, i det åpne byrommet langs Akerselva og som hjørnegård langs strøkgaten Thorvald Meyers gate har planområdet imidlertid en eksponert beliggenhet. Planlagt nybygg samt rehabilitering av eksisterende hjørnegård vil kunne utgjøre en viktig oppgradering av det lokale byrommet men vil på grunn av dets høyde ikke ha merkbar fjernvirkningseffekt.

Volum (skala+proposisjon)

Den foreslåtte nybygget på tomtens nordre del vil understreke byggets komposisjon av to hovedvolumer. Samtidig vil et nybygg i tre etasjer være bedre tilpasset omkringliggende høyere bygg og integrere eiendommen bedre i kvartalsstrukturen.

Bygningstype

Hjørnegården vil tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Nybygg på nordre del av tomten vil bli et moderne bygg med servicerettet forretningsvirksomhet på gateplan og eventuelt deler av andre etasje, med kontorlokaler (eventuelt tilknyttet forretning) i 3. etg.

Formspråk

Hjørnegårdens fasade og tak tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Nybygg på tomtens nordre del, vil være et tidsriktig og moderne bygg.

Materialbruk

Ved en rehabilitering av hjørnegården, vil mest mulig originale bygningsmaterialer bli brukt. Valg av materialer på nybygg er ikke endelig fastslått men vil mest sannsynlig innebære en kombinasjon av tegl, metall og glass.

Farge

Ved en rehabilitering vil gårdens opprinnelige farger bli brukt i eksisterend hjørnegård. Fargevalg utvikles i samråd med byantikvaren. Fargevalg når det gjelder nybygg er enda ikke fastslått men vil følge konstruksjonsmaterialene.

Varige konstruksjoner og anlegg

Ingen varige konstruksjoner og anlegg er planlagt.

Uterom

Planlagt ny etablering vil flytte byggets byggegrense mot bakgården og integrere resterende uterom i kvartalets indre gårdsrom. Gårdsrommet vil på denne måten få en mer naturlig integrering til det øvrige bakgårdsrommet og bli tilgjengelig for den øvrige kvartalsstrukturen. Planlagt ny etablering vil bevare dagens byggelinje mot sør og vest, mens byggelinje mot nord og øst flyttes slik at den flukter med vegglivet til de tilstøtende bygningene.

Riving

Planforslaget forutsetter riving av eiendommens norde del, dette støttes av Byantikvaren som ikke ønsker å fremme bevaring av av tilbygget fra 1912 nord på tomta.

Stedsutvikling

Områdeutvikling

Som redegjort for under tilsvarende punkt i planskissen, og i forslagstillers faglige begrunnelse, er det rimelig å anta at planforslaget vil ha en betydelig positiv innvirkning på nærområdets utvikling.

Boligsammensetning

Det vil ikke inngå boliger i planforslaget.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer

Ved flytting av planforslagets byggegrense mot bakgården, vil resterende uteareal knyttes til kvartalets indre gårdrom og således øke beboernes leke- og oppholdsareal.

Universell utforming

Universell utforming vil tilstrebes i prosjektering av bebyggelse, varige konstruksjoner og anlegg og uterom.

Interessemotsetninger

Interessemotsetninger mellom Byantikvar og forslagstiller kan diskuteres videre i prosessen.

Bemerkningene fra *Lierfallsgata Borettslag (OBOS)* som nærmeste nabo er registrert og argumentert for under "Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill".

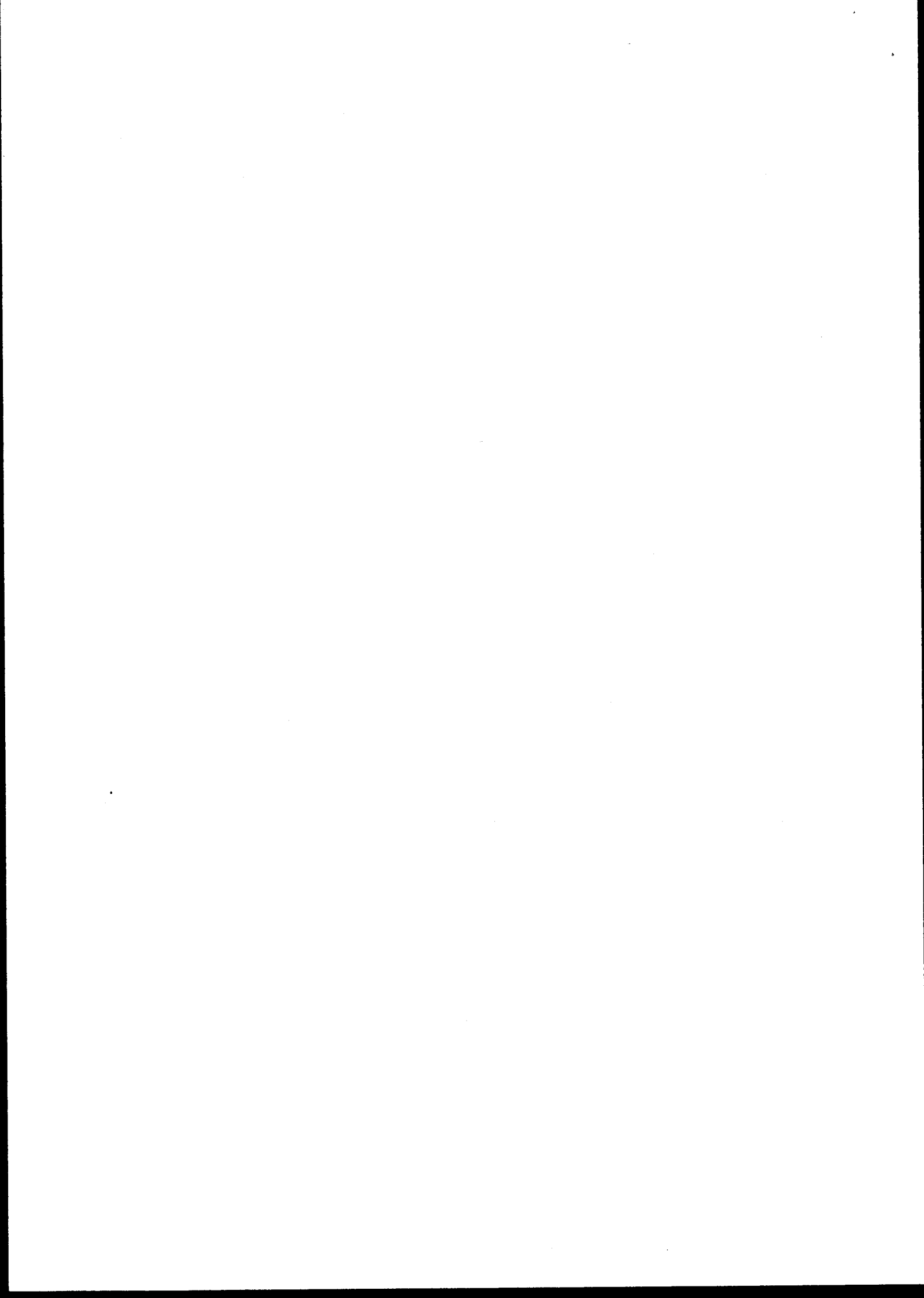
Det kjennes forøvrig ikke til andre interessemotsetninger.

Andre forhold

Planområdet vurderes mindre godt egnet til bolig, pga dets støy og trafikkutsatte beliggenhet.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner av illustrasjonsprosjekt, er ikke gjenstand for vedtak og er derfor ikke juridisk bindende, men viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.





Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato:

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
08/15-288
løpenr.:
14794/08
(oppgis ved alle henv.)

Saksbeh.:
Mette Svensen, 95758758

Arkivkode:
512

**SVAR - SAMRÅDSAKER - THORVALD MEYERS GATE 89, GRÜNERLØKKA
(PBE 200812417)**

Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttaler seg til planinitiativet som kommunens grunneierrepresentant for bykassas eiendommer.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Med hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Mette Svensen
spesialarkitekt



(EIENDOM_A08019607.BRA)

Eiendoms- og
Byfornyelsesetaten

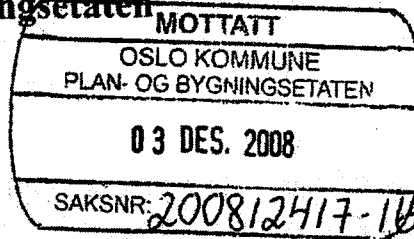
Besøksadresse:
Herslebs gate 5
Postadresse:
Pb 4753 Sofienberg
0506 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Pb 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180 Org.nr.: 874 780 782
Telefaks: 23 48 32 99 Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 01.12.2008

Deres ref.:
200812417-2

Vår ref. (saksnr.):
200800420-2

Saksbeh.:
Nils Kristiansen,

Arkivkode:
542

**INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING
THORVALD MEYERS GATE 89**


Planforslaget er nøye lest og brann- og redningsetaten har følgende bemerkninger:

Det må tas hensyn til forhold som kan påvirke Oslo brann- og redningsetats muligheter for å utføre innsats i bygninger ved brann eller lignende. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang på sløkkevann, samt adkomsten for utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omliggende eiendommer.

I den forbindelse henvises det til krav i § 7-28, Teknisk forskrift 1997 (TEK) til Plan- og bygningsloven. I tillegg vedlegges etatens interne retningslinjer i forhold til tilkomst og tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper.

For øvrig har Oslo brann- og redningsetat ingen bemerkninger til planforslaget.

Med hilsen


Nils Kristiansen
avdelingssjef

Vedlegg: Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap i Oslo kommune



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660

E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no

Journalpost: 200812417/15

E-Post_17

Fra: Brit Kyrkjebø
E-Post: brit.kyrkjebo@bya.oslo.kommune.no
Dato: Wed, 26 Nov 2008 09:12:17 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Planinitiativ: Thorvald Meyers gt.89, saksnr:200812417-1

oslo 25.11.2008

Planinitiativ: Thorvald Meyers gate 89, saksnr:200812417-1

Byantikvaren har følgende bemerkning:

Thorvald Meyers gate 89 står på Byantikvarens liste som bevaringsverdig. Eiendommen ble først bygget ut på 1860-tallet med en murgård i to etasjer på hjørnet. Videre ble den tilbygget/endret rundt 1912 hvor det også kom en forlengelse i to etasjer oppover Søndre gate. Bygningen er den eldste murgårdsbebyggelsen i området og er tilegnet høy kulturhistorisk verdi. Som hjørnegård har Th.Meyers gate 89 en sentral og viktig plassering i bybildet på Grünerløkka.

Med bakgrunn i eiendommens bevaringsverdi vil Byantikvaren derfor råde til at den reguleres til spesialområde med formål bevaring §25.6 i plan- og bygningsloven. Vi har forøvrig ingen merknader til et kombinert formål med byggeområde for forretning.

Vurdering av arkeologiske forhold

Størsteparten av planområdet er bebygd og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis fjernet og omrotet som følge av dette. Sannsynligheten for at det skal påtreffes automatisk fredete kulturminner her synes å være minimal. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering av planområdet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9. Vi minner likevel om at kml § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

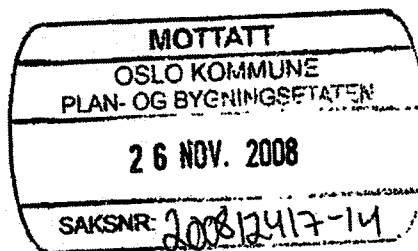
Brit Kyrkjebø i samråd med Gry Eliesen
antikvarer

Kristine Reiersen
arkeolog

etterongi,dlet tkig 4dpg er toøleg8nnelse el ,



Oslo kommune
Samferdselsetaten



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
200812417-2

Vår ref. (saksnr.):
200800192-11

Saksbeh.:
Yuri Sangueza, 23493082

Dato: 24.11.08

Arkivkode:
512,1


**THORVALD MEYERS GATE 89, GRÜNERLØKKA, INVITASJON TIL SAMRÅD -
OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**


Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har følgende bemerkninger til saken:

- For å sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken i Thorvald Meyers gate som er en viktig trikketrasé bør dagens adkomst nord på eiendommen sanneres bort.
- Det skal redegjøres for hvordan varelevering er tenkt løst. Varelevering må ikke være i konflikt med eksisterende trikkeholdeplass.
- Parkering skal følge Oslo kommunes parkeringsnorm. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- I anleggsperioden må det tas hensyn til trikkeholdeplassen og fremkommelighet for myke trafikanter i området. Universell utforming må vektlegges.
- Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Vi vil eventuelt komme med videre kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
seksjonssjef


Yuri Sangueza
spesialkonsulent



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035

E-Post_20

Journalpost: 200812417/13

Fra: Mehrdad Amini

E-Post: Mehrdad.Amini@ubf.oslo.kommune.no

Dato: Thu, 20 Nov 2008 14:00:06 +0100

Til: Srv Postmottak Undervisningsbygg, postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Vedr. pbe saksnr: 200812417-1, ubf saksnr. 08/748-1 Thorvald Meyersgate
89-samråd

Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold av betydning for planinitiativet i
dette området på nåværende tidspunkt.

E-Post_1

Journalpost: 200812417/12

Fra: Eigil Jakobsen
E-Post: eigil.jakobsen@bga.oslo.kommune.no
Dato: Tue, 11 Nov 2008 15:47:15 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Planinitiativ sak 2008121417-3, Thorvald Meyers gate 89

Bydel GrÅnerløkka har følgende bemerkninger: Ved rehabilitering av gården bør det tas hensyn til at den står på Byantikvarens gule liste. Tomta anses ikke egnet som barnehage, på grunn av størrelse og beliggenhet (trafikk og forurensning).

Hilsen

Eigil Jakobsen



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 10.11.2008

Deres ref:
200812417

Vår ref (saksnr):
08/04836-2
(NB! Oppgitt ved henvisning)

Saksbeh:
M. Kristensen, 02180

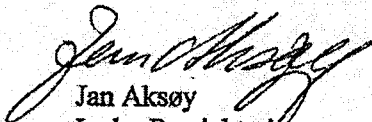
Arkivkode:
512.1

**GNR 228 BNR 526 - THORVALD MEYERS GATE 89 - REGUERLINGSPLAN -
INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Vann- og avløpsetaten (VAV) har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Vedlagt oversendes kartutsnitt som viser kommunale hovedledninger i det aktuelle området.

Med hilsen


Jan Aksøy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen


Morten Kristensen
Overingeniør

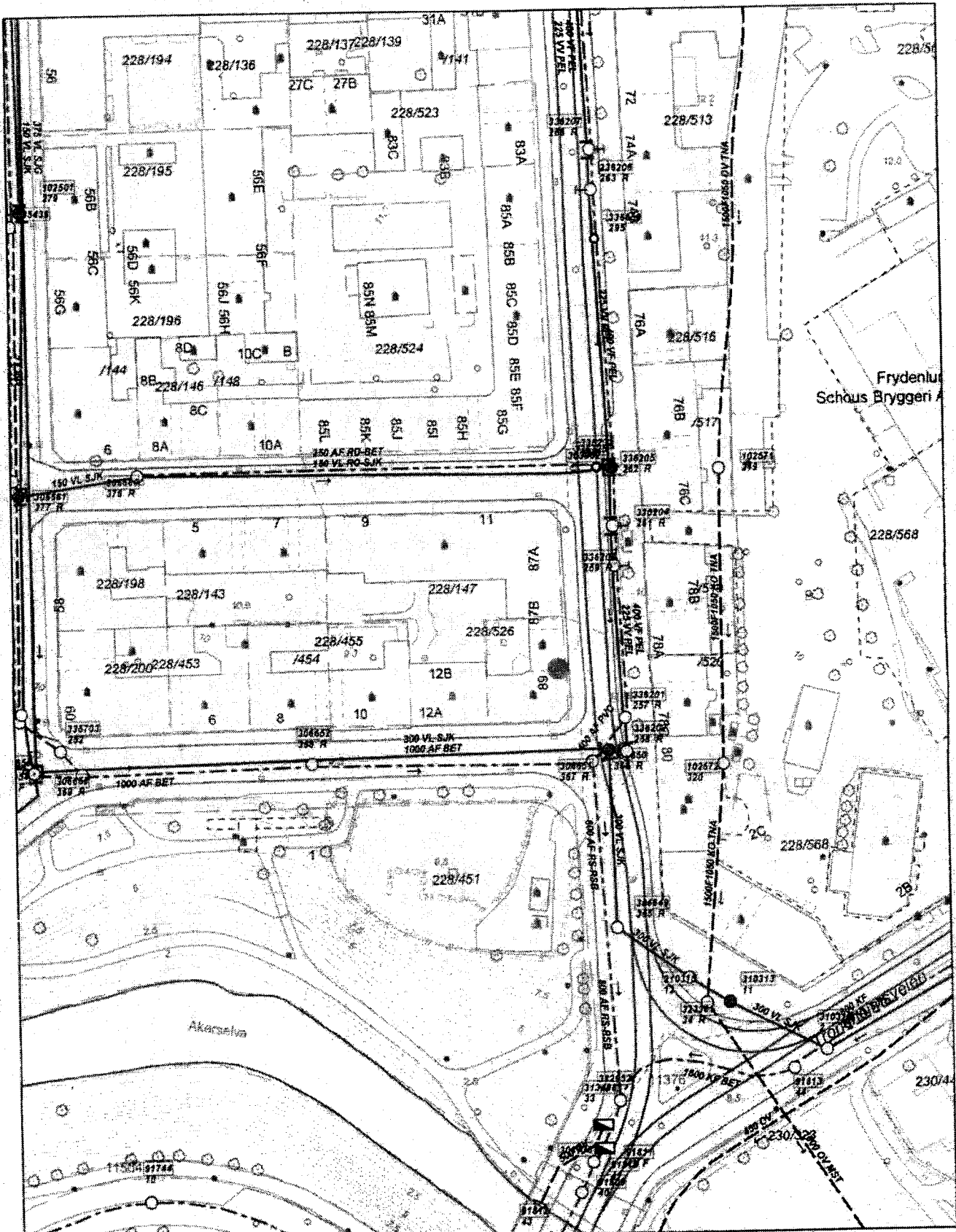
Vedlegg: kartskisse


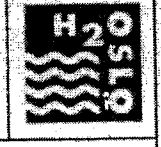



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



	<p>Oslo kommune Vann- og avløpsetaten Tel: 02 180</p>			<p><i>Vedlegg, prosjekter 10/11-08 Vnr ref 08/04836-2</i></p>
<p>Dato: 2008.11.10 Sign: MKK</p>	<p>32-1-515-134-20</p>		<p>Målestokk 1:1000</p>	<p>Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2,0 m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV. Beliggenhet og høyder på ledninger må opplyses som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går sammen med grunnkartene. Forklaring i marken utføres ved henvendelse til VAV.</p>

E-Post_5

Journalpost: 200812417/9

Fra: NORLØFF, TONE
E-Post: tone.norloff@sporveien.no
Dato: Mon, 10 Nov 2008 14:57:03 +0100
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Thorvald Meyers gate 89, Grünerløkka saksnr. 200812417-2

Ruter kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området, men Ruter ber om at det tas hensyn til at det er trikkeholdeplass i kvartalet under rehabiliteringen av gården.

Med vennlig hilsen

Tone Norløff

Prosjektleder

Ruter As

Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus

Dronningens gate 40

Postboks 1030 Sentrum

NO-0104 Oslo

Telefon +47 22 08 49 15/+47 905 87 502

Sentralbord +47 400 06 700

www.ruter.no <<http://www.ruter.no/>>

Vår saksbehandler

tlf. e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2008-11-10
Deres dato
2008-11-05Vår referanse
H 11122
Deres referanse
Thorvald Meyers gate 89. Ref.nr.
20081241-7-2.Til
Oslo Kommune
Plan og bygningssetaten

Kopi til

**Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Thorvald Meyers gate 89.
Ref.nr. 20081241-7-2.**

Det vises til Deres oversendelse av 2008-11-05

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.**Generelt**

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning >1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLOHovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLOInternett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.noTelefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2008-11-10Deres dato
2008-11-05Vår referanse
H 11122Deres referanse
Thorvald Meyers gate 89. Ref.nr.
20081241-7-2.

omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnnett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av nettstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve evigvarende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømnettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2008-11-10
Deres dato
2008-11-05

Vår referanse
H 11122
Deres referanse
Thorvald Meyers gate 89. Ref.nr.
20081241-7-2.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett
- Veibelysning

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

Til
Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo
v/utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging.

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivaretatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
senioringeniør
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 Oslo

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

Dersom anlegget skal kunne bli tilkoplek Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjendk av Hafslund Nett AS (Hafslund) . Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser . Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjendk av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veilysutbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesføringsprosjekter.
- Ved ferdigstilling av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en ettårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Ettårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til **Hafslund Nett AS** og sendes via utbygger for attestasjon før fakturert beløp blir utbetalt av **Hafslund**. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjendk av Hafslund.
Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veilysanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto ift. fremdriftsplan) som følges.

E-Post_9

Journalpost: 200812417/7

Fra: Bjørn Brekke
E-Post: bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 6 Nov 2008 13:33:54 +0100
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Jannicke Bergh, Jon Søland, Trygve Berg, Iren Blankevoort

Emne: PBES saksnr. 200812417 THORVALD MEYERS GATE 89, invitasjon til samråd - bydel Grünerløkka

PBES saksnr. 200812417 THORVALD MEYERS GATE 89, invitasjon til samråd - bydel Grünerløkka

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har mottatt overnevnte planinitiativ til uttalelse. OBY uttaler seg til planforslaget ut fra sitt ansvarsområde som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg. OBY bygger bl.a. kommunale barnehager og skal særlig vurdere bydelens behov for barnehager og planområdets egnethet til barnehage.

OBY har følgende bemerkning:
Det ser ikke ut til at planforslaget påvirker OBYS eiendommer eller interesser. OBY kjenner ikke til kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Til kopimottagerne: Se vårt saksnr. 200800002-423 i DL. Forslagsstiller foreslår å omregulere tomten for å rehabilitere bygget og øke eiendommens utnyttelse og justere byggegrense. Planområdets størrelse er på kun 356 m2, og er for liten til å være aktuell til barnehage.

Med vennlig hilsen

Bjørn Brekke
Prosjektleder
Omsorgsbygg Oslo KF
Mob. 415 95 477

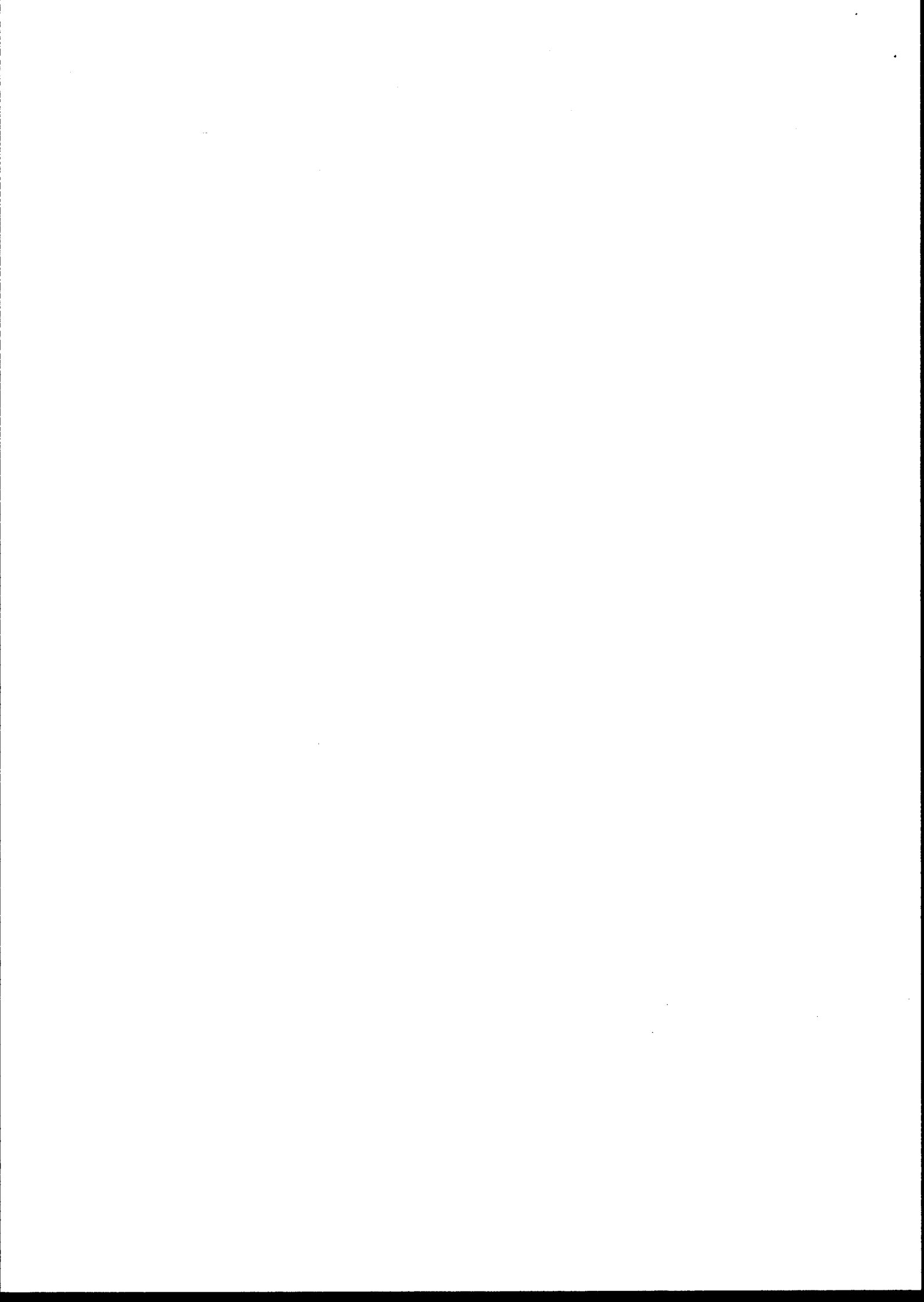
E-Post_10

Journalpost: 200812417/6

Fra: Erik Hauge
E-Post: erik.hauge@ene.oslo.kommune.no
Dato: wed, 5 Nov 2008 15:03:04 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: 200812417-1 Thorvald Meyers gate 89

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området
Erik hauge, Enøketaten





Oslo kommune
Byantikvaren

28 AUG. 2009

Various Architects
v/ Jim Dodson
PB 8928 Youngstorget
0028 Oslo

Deres ref:
09.06.09

Vår ref (saksnr):
08/1681

Saksbeh:
Mathilde Sprovin, 23460264

Dato: 27.08.2009

Arkivkode:
228/526

228/526 THORVALD MEYERS GATE 89 - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Vi viser til brev av 09.06.2009 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Thorvald Meyers gate 89. Vedlagt saken var planbeskrivelse, illustrasjoner og forslag til reguleringsbestemmelser utarbeidet av Various Architects AS.

Det er ønske om å regulere eiendommen til byggeområde for forretning, kontor med underformål bevertning. Omreguleringen vil legge til rette for å oppføre et nytt næringsbygg på den nordre delen av eiendommen. Dette forutsetter riving av eksisterende bygning, en toetasjes bygning/tilbygg oppført i 1912. Videre er det ønske om å flytte byggegrensen mot det indre gårdsrommet slik at byggeområdet utvides. Foreløpige illustrasjoner over hjørnegården i Throvald Meyers gate 89 viser at bygningen skal åpnes opp bak eksisterende fasade og forlenges i dybden inn i gårdsrommet. Forslag til plankart åpner opp for tre etasjer i bakkant av hjørnebygningen, tilsvarende tenkte høyder på nybygg i nordre del av eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Thorvald Meyers gate 89 står på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg. Eiendommen er bebygget med to bygninger. En murgård i to etasjer på hjørnet Thorvald Meyers gate - Søndre gate. Sannsynligvis ble denne oppført tidlig i 1860-åra og er en av de eldste leiegårdene i mur på Grünerløkka. På Næsers kart anno 1868 er kun tre eiendommer bebygget med murgårder: Thorvald Meyers gate 15 og 89 samt nabobygningen i Søndre gate 12. Sistnevnte ble byggemeldt i 1866, senere revet og erstattet av et nybygg i fire etasjer. Første etasje i hjørnegården i Thorvald Meyers gate 89 ble ombygget til butikk i 1912 og samtidig fikk den et tilbygg med en forlengelse opp Thorvald Meyers gate. Opprinnelig var dette en bygning i en etasje, i 1916 ble den påbygget til to etasjer. Arkitekten var Eduard Carlén. Tilbyggets fasade er også i de senere år bygget om. Opprinnelig var det en stallbygning i bakkant av eiendommen, denne er revet.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren har tidligere uttalt seg til planområdet i forbindelse med et planinitiativ i 2008, saksnr: 200812417. Vi konkluderte da med følgende: *Med bakgrunn i eiendommens bevaringsverdi vil Byantikvaren derfor råde til at den reguleres til spesialområde med formål bevaring § 25.6 i plan- og*



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post:
postmottak@bya.oslo.kommune.no

bygningsloven. Vi har for øvrig ingen merknader til et kombinert formål med byggeområde for forretning.

Thorvald Meyers gate 89 har etter Byantikvarens vurderinger høy bevaringsverdi. Bevaringsverdiene er i det vesentligste knyttet til eiendommens kulturhistorie. Dette kan knyttes til flere forhold:

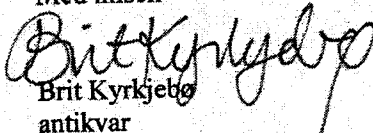
- 1- Grünerløkka ble innlemmet i Christiania ved byutvidelsen i 1859. Murtvangsbestemmelsen i daværende bygningslov for Christiania var en av årsakene til at leiegårder i mur ble innført som ny boform, på Grünerløkka og i byen for øvrig. Den lave to-etasjes murbygningen i Thorvald Meyers gate 89 er en tidlige representant for dette. Thorvald Meyers gate er den første gata som fikk murgårdsbebyggelse på Grünerløkka. Gata ble oppkalt etter grosserer Thorvald Meyer (1818-1909) i 1864. Han kjøpte Grünerløkka i 1862 og startet umiddelbart utparsellering av området. Byplanen er utarbeidet allerede samme år etter datidens idealer av arkitekt Georg Andreas Bull (1829-1917). Gatene ligger i rutenett og danner rettvinklede kvartaler. Thorvald Meyers gate er områdets hovedgate og Thorvald Meyers gate 89 er en viktig historisk og formålshjørnestein i gatebildet. Utbyggingen av løkka startet i hovedsak i sør, noe denne lave bygningen er med på å synliggjøre.
- 2- Thorvald Meyers gate 89 ligger i et konsentrert miljø der murgårdbebyggelsens forskjellige utviklingstrinn kan leses, fra de første to-etasjes murgårdene, og på slutten av 1800-tallet reiste de mer tradisjonelle fireetasjes bygårdene seg i området. Også i nyere tid har området utviklet seg, helt opp til den moderne byfornyelse.

Byggegrenser: Flytting av byggegrensene inn mot gårdsrommet samt ombygning og eventuelt tilbygg av hjørnegården i Thorvald Meyers gate 89 vil etter Byantikvarens vurderinger få uheldige konsekvenser for eksisterende gårdsrom og det vil undergrave de opprinnelige bygningsvolumer. Planlagt ombygging/tilbygging vil videre forringe den opprinnelige og bevaringsverdige bygningskonstruksjonen, da det i stor grad kun er fasaden som bevares. Byantikvaren vil sterkt fraråde dette.

Konklusjon

- På bakgrunn av de høye bevaringsverdiene i Thorvald Meyers gate 89 opprettholder Byantikvaren sin tidligere vurdering om at eiendommen bør reguleres til spesialområde bevaring. Dersom bevaringsreguleringen ikke følges ved offentlig ettersyn, vil vi fremme alternativt planforslag.
- Byantikvaren fraråder på det sterkeste flytting av byggegrensene og ombygning/tilbygg av hjørnegården. Den opprinnelige bygningskonstruksjon skal bevares.
- Tilbygget fra 1912 har i årenes løp gjennomgått til dels store forandringer og vi vil derfor ikke fremme bevaring av dette. Byantikvaren vil ikke motsette seg et nybygg i nordre del av eiendommen under forutsetning at dette i høyde og volum er i godt samspill med den bevaringsverdige hjørnegården. Byantikvaren ber om å bli forelagt videre tegningsmateriale for nybygg og utnyttelse av tomta i forkant av en eventuell rivesøknad.

Med hilsen


Brit Kyrkjebø
antikvar


Mathilde Sprovin
antikvar



Oslo kommune
Trafikketaten

Mottatt
24 JUNI 2009

Various Architects v/Jim Dodson
PB.8928 Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

200909762-2

Saksbeh:

May B. Olsen 23482042

Dato: 19.06.2009

Arkivkode:

512.1


THORVALD MEYERS GATE 89 - VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID

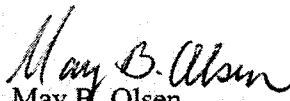
Vi viser til forslagsstillers planbeskrivelse og må med dette påpeke at foreløpig planskisse ikke tilfredsstillers Oslo kommunes parkeringsnorm for næring og offentlig formål i Oslo. Ny reguleringsplan for ovennevnte eiendom utløser en økning av parkeringsplasser på egen tomt. Det må også avsettes plass for varelevering på egen grunn.

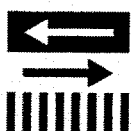
Forslagstiller kan løse parkeringsdekningen ved å få tinglyst plass på annen eiendom/ p-hus i umiddelbar nærhet.

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og min. 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Reguleringsbestemmelsene skal ha en egen paragraf hvor parkeringsdekningen følger normene.

Med hilsen


Harald Elvehøi
seksjonsleder - plan


May B. Olsen
ingeniør I - plan



Trafikketaten

Hollendergata 5
Postadresse:
Pb. 9336 Grønland
0135 OSLO

Kundesenter: 23 48 20 30

Telefaks: 23 48 20 01

E-post: postmottak@trafikketaten.oslo.kommune.no

www.trafikketaten.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004.06.60030

Org.nr.: 976 820 118



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

30 JUNI 2009

Various Architects AS
Postboks 8928 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 23.06.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
08/04836-4
(NB! Oppgi ved henvendelse)

Saksbeh:
Bjørn Foslund, 23 43 71 25


Arkivkode:
512.1

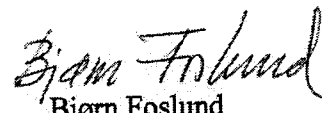
**GNR 228 BNR 526 - THORVALD MEYERS GATE 89 - VARSEL OM IGANGSATT
PLANARBEID**

Det vises til Deres brev av 09.06.2009.

Vann og avløpsetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planarbeidet på eiendommen.

Med hilsen


Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen


Bjørn Foslund
Konsulent



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

30 JUNI 2009

Various Architects AS
Postboks 8928 Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200901015-2

Saksbeh:
Cathrine Hallberg, 92642675

Dato: 25 JUN 2009

Arkivkode:
512.1

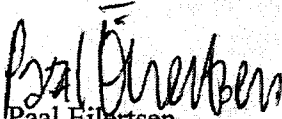
UTTAELSE TIL FORELØPIG PLANSKISSE - THORVALD MEYERS GATE 89

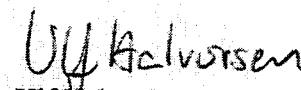
Renovasjonsetaten viser til Deres brev av 9.6.2009: Foreløpig planskisse, Thorvald Meyers gate 89.

Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til den foreløpige planskissen.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten for saken er fung. teamleder Ulf Halvorsen, telefon: 23 48 37 89.

Med hilsen


Paal Eilertsen
fung. seksjonssjef


Ulf Halvorsen
fung. teamleder

: Sammen gjør vi Oslos viktigste jobb



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse: Gjerdrums vei 10 B
Organisasjonsnr.: NO 976 820 088
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01



Oslo kommune
Samferdselsetaten

03 JULI 2009

Various Architects
Postboks 8928
0028 OSLO

Dato: 30.06.2009

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200800192-17


Saksbeh.:
K A Hollingsholm, 23493053

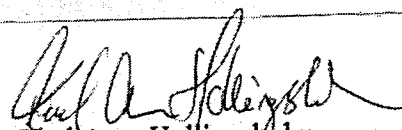
Arkivkode:
512,1

VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID THORVALD MEYERS GATE 89

Samferdselsetaten viser til deres brev datert den 09.06.2009, ang. ovennevnte sak. Ut fra det foreliggende materialet har vi ingen bemerkninger.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
Seksjonssjef


Karl Arne Hollingsholm
Overingeniør



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035

02 JULI 2009

From: Norløff Tone <tone.norloff@ruter.no>
Subject: Thorvald Meyers gate 89 - varsel om igangsatt planarbeid
Date: July 2, 2009 1:58:47 PM GMT+02:00
To: "jim@variousarchitects.no" <jim@variousarchitects.no>

ePhorte: 2009/1490
Sakstittel: Thorvald Meyers gate 89
Saksdato: 12.06.2009

Thorvald Meyers gate 89 - varsel om igangsatt planarbeid

Ruter har følgende kommentarer til planforslaget. Thorvald Meyersgate er en tung trikkegate med tre linjer. Det vil si 18 trikker i hver retning per time. Det må derfor tas hensyn til dette i anleggsfasen. Anleggskjøring bør ikke være ut i Thorvald Meyersgate, da dette vil gi dårligere fremkommelighet for trikk.

Med vennlig hilsen
Tone Norløff
prosjektleder

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

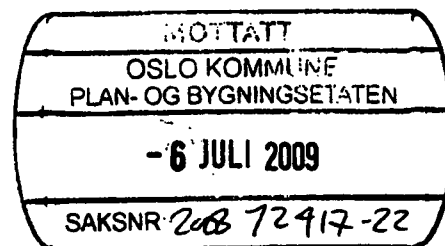
Telefon +47
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>

Vår saksbehandler
Per Jynge
tlf: +47 21 62 62 00 e-post: per.jynge@hafslund.no

Vår dato
2009-06-25
Deres dato

Vår referanse
#86039
Deres referanse

Til
Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
01020 Oslo



Deres saksnummer:

Varsel om igangsatt planarbeid Thorvald Meyers gate 89

Vi viser til brev av 9. juni 2009 fra Various Architects.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Hafslund Fjernvarme planlegger å forsyne området med fjernvarme.

Med hilsen
Hafslund Fjernvarme AS


for Øyvind Nilsen
Direktør strategi og utvikling


Per Jynge



Mottatt
24 JUNI 2009

Various Architects AS
Postboks 8928 Youngstorget
0179 Oslo

Adv. Terje Sjøvold	tlf. 22865716
Adv. Ivar Takle	tlf. 22865617
Adv. Bente Lauritzsen	tlf. 22865873
Adv. Boddvar Kaale	tlf. 22865616
Adv. Per Olav Johannsen	tlf. 22865628
Adv. Daniel Kjørberg Siraj	tlf. 22868243
Adv. Torbjørn Fjeldstad	tlf. 22991843
Adv. Ragnhild Krefting Kullerud	tlf. 22865674

Telefax 22203838

Ansv. adv.: Per Olav Johannsen

Vår ref.: 6000/POJ

Oslo, den 22. juni 2009

Leirfallsgata borettslag – bemerkning til planer på Thorvald Meyersgt. 89.

Jeg representerer Leirfallsgata borettslag. Jeg viser til Deres varsel av 27.05.09 om igangsatt planarbeid på Thorvald Meyers gate 89.

1. Leirfallsgata borettslag er sterkt imot de fremlagte planer. Det er tre hovedgrunner til motstanden mot planinitiativet:

- For det første vil planen innebære en forringelse av gårdsrommet i kvartalet.

Borettslaget reagerer spesielt på et nybygg i tre etasjer, eventuelt i høyde med mønet på lagets bygg mot Thv. Meyersgate - med flatt tak. Enhver utvidelse av volum og endring av byggegrense vil begrense det smale, indre gårdsrommet for Markveien, Søndre gate, Leirfallsgate og Thv. Meyersgate. Den lave verneverdige bygningen bidrar i dag til utsyn og lys i et gårdsrom som ellers er omgitt av høye bygninger. Ved å tette igjen denne ene åpningen på hjørnet, vil en dominerende ny bygningskropp stenge for lys og utsikt. Oslo kommune har de siste årene lagt stor vekt på hvor viktig gårdsrommene i Oslo er og har gitt betydelig støtte til oppgradering

- Dernest vil den foreslåtte serveringsvirksomhet være til betydelig ulempe for beboerne i kvartalet.

Deler av bygården har vært uleid til serverings- og barvirksomhet, til stor sjenanse for omgivelsene. Borettslaget kan vise til tallrike brudd på støyforskrifter og skjenkebestemmelser. Grünerløkka har mer enn tilstrekkelig antall serveringssteder, og etablering av nye serveringssteder skjer til fortregning for forretninger.

- Endelig vil riving av del av bebyggelsen med foreslått nybygg ødelegge et unikt miljø.

Bygården er den aller eldste murbygningen på Grünerløkka. Den er også den aller første bygningen på venstre side oppover Thv. Meyersgate og danner dermed et unikt og viktig element i innfallsporten til Grünerløkka. Byantikvaren uttalte i brev 05.07.04:



" Thv. Meyersgate 89 har sin nåværende utførelse som toetasjes bygård i pusset mur siden 1916. Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Den er del av Oslos unike og homogene murgårdsbebyggelse fra annen halvdel av 1800-tallet, og omfattes av kgl.res. av 31.08.2001 til Oslo kommuneplan 2000. Her tillegges murbyen fra 1800-tallet nasjonal verdi."

Styret i Leirfallsgata borettslag er helt på linje med Byantikvaren i dette synet. Påbygg og et nybygg i tre, eventuelt fire etasjer (med flatt tak), vil helt "ødelegge den visuelle og miljømessige opplevelsen av gården og gårdsrommet".

2. Borettslaget går inn for at eiendommen brukes som i gjeldende regulering og frarår bruksendring. Ved eventuell bruksendring går styret inn for forretningsdrift, men uten servering. At gården tidligere ble foreslått revet, er et dårlig argument for riving i dag. Tiltakshaver hevder også at gården er lite egnet til bolig i forhold til støy på grunn av den "eksponerte beliggenheten", et noe underlig argument, all den tid alle nabogårder stort sett er bygårder med leiligheter og det bygges stadig nye leiligheter i umiddelbar nærhet.

De fleste skisser fra tiltakshaver viser nybygg med flatt tak. Dette er et fullstendig brudd med det historiske og arkitektoniske uttrykket hele kvartalet bærer preg av. Arkitektonisk er det verdt å merke seg at Søndre gate 12 nettopp har tatt hensyn til den bevaringsverdige gården, ved at bygningshøyden er trappet ned fra de høyere bygningene i Søndre gate. Et bygnings-element som behendig er utelatt i alle skissene, er at Søndre gate 12, den nærmeste bygningen, har en ark på taket som fanger opp arken i den bevaringsverdige gården, samme form, samme uttrykk.

3. Leirfallsgata borettslag foreslår at man i stedet for de foreliggende planer undersøker hvorledes eiendommen kan utbedres og vitaliseres innenfor nåværende rammer.

Vennlig hilsen



Per Olav Johannsen

Kopi sendes:

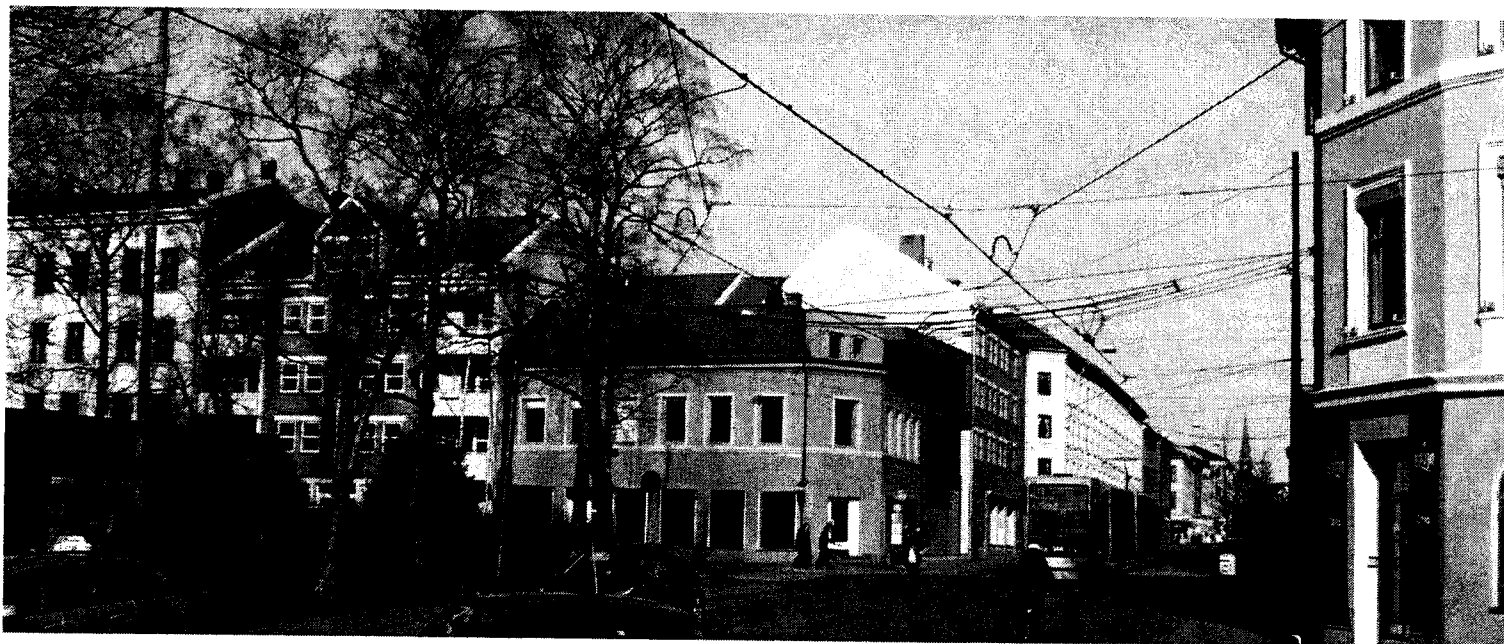
1) Plan- og bygningsetaten, 2) Bydel Grünerløkka, 3) Byantikvaren

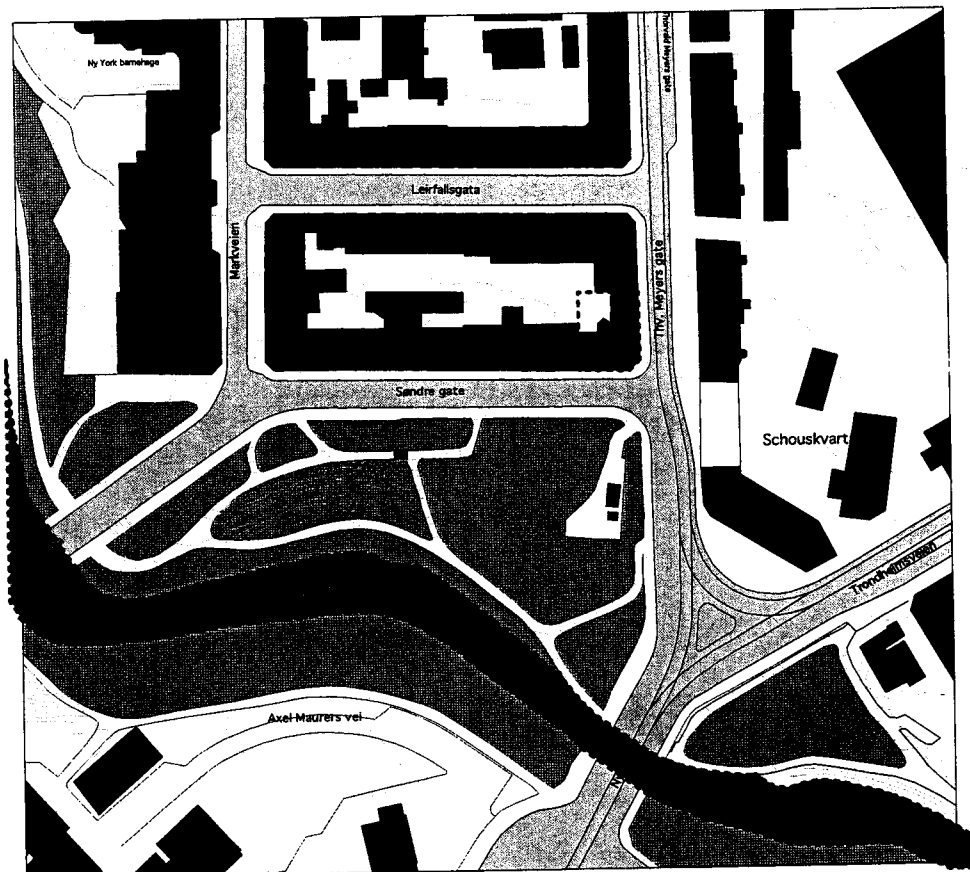
ILLUSTRASJONSPROSJEKT

Thorvald Meyers gate 89

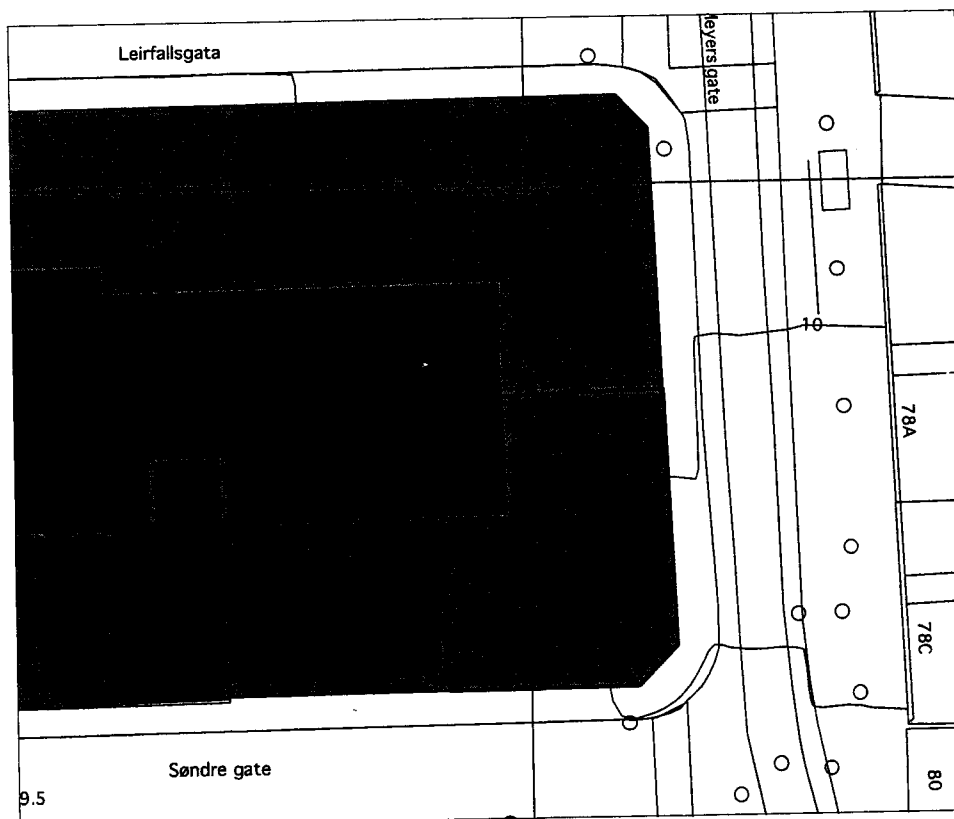
Vedlegg til planforslag

04.06.2010





Situasjonsplan - dagens situasjon - planområde uthevet



Situasjonsplan - mulig fremtidig situasjon, ny byggegrense



Flyfoto

Illustrasjon - Thorvald Meyersgt 89

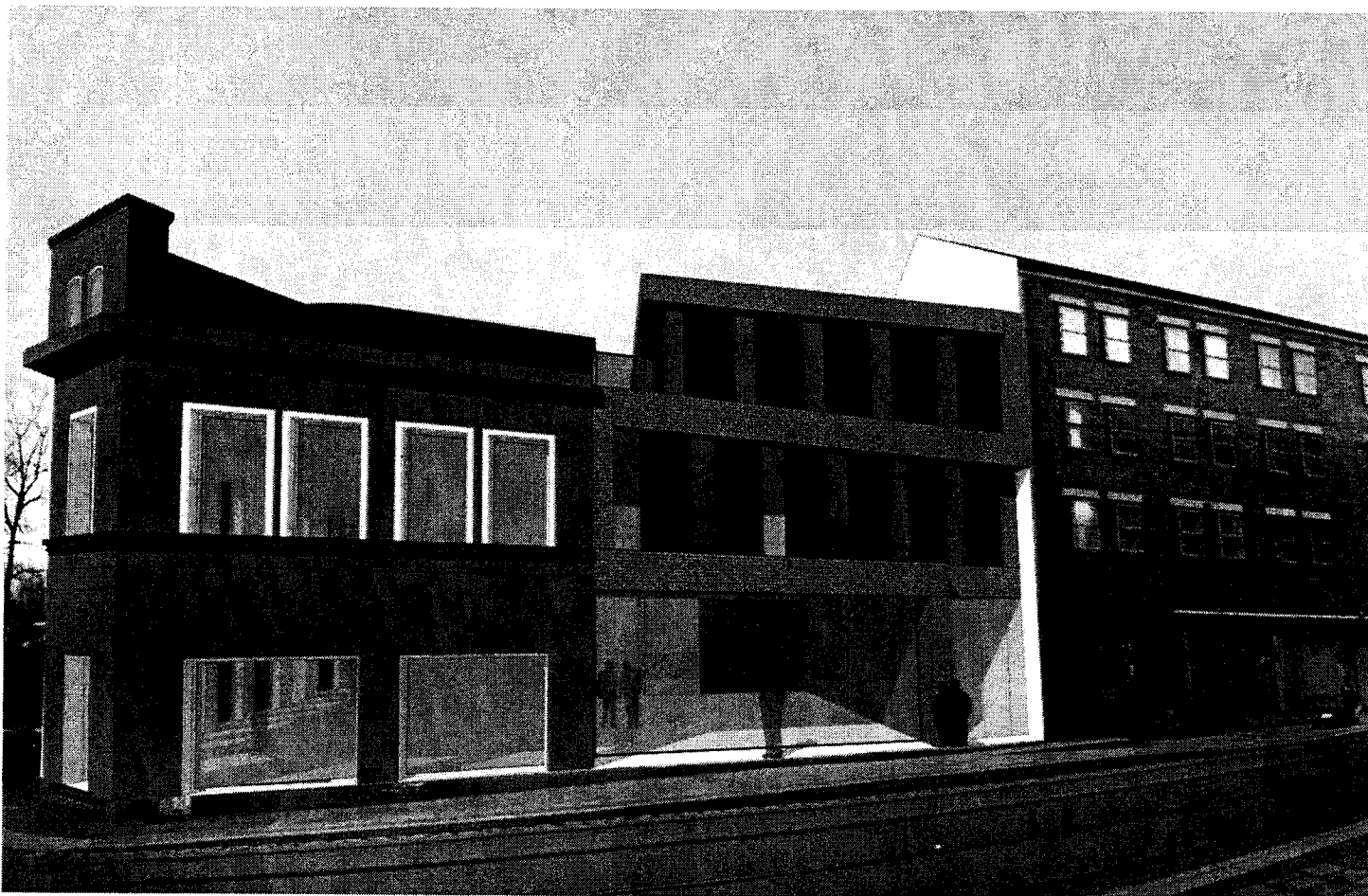




Perspektiv - mot Grunerløkka

Illustrasjon - Thorvald Meyersgt 89

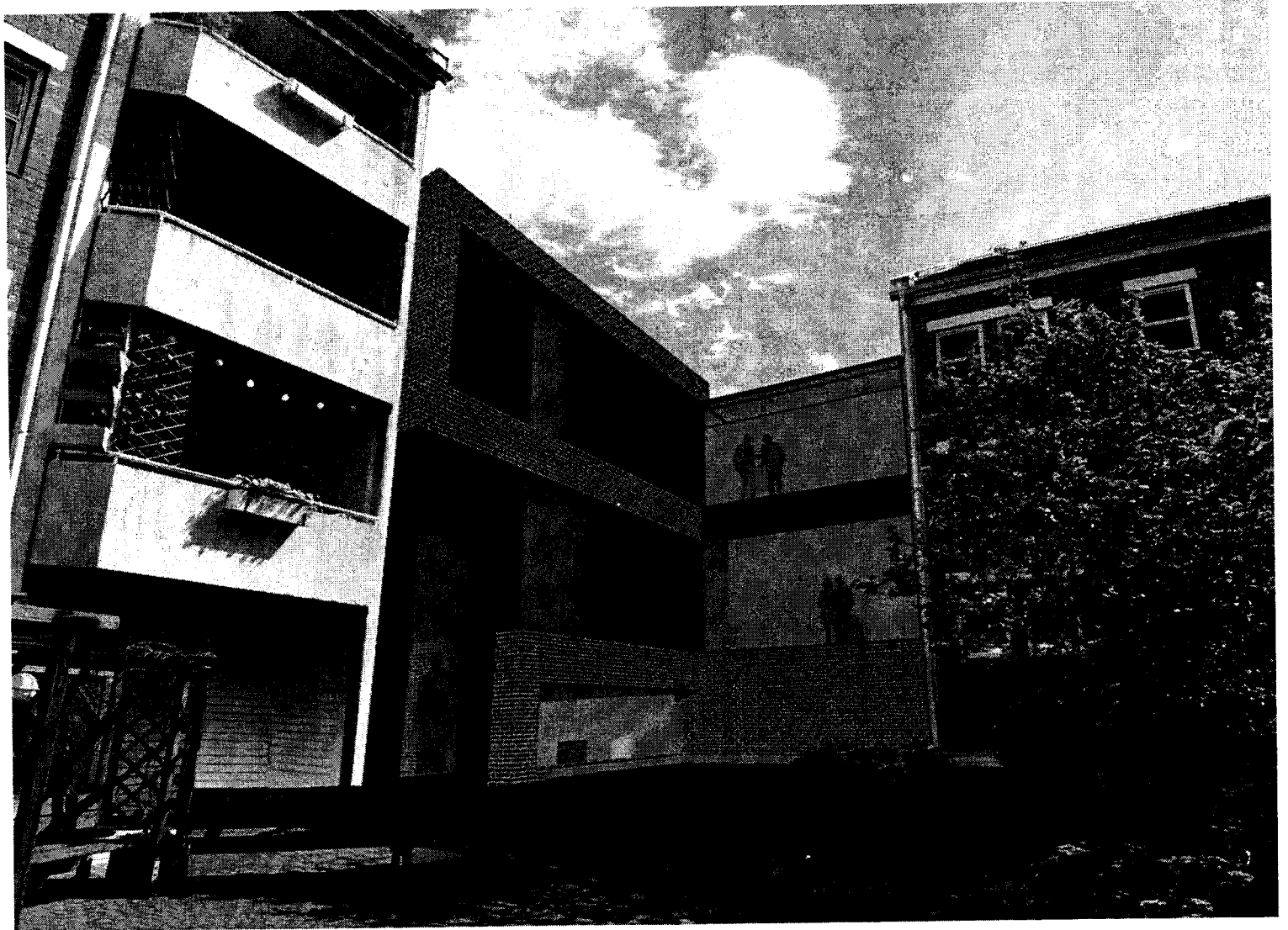




Perspektiv - fra Schous Bryggeri

Illustrasjon - Thorvald Meyersgt 89





Perspektiv fra bakgården

Illustrasjon - Thorvald Meyersgt 89

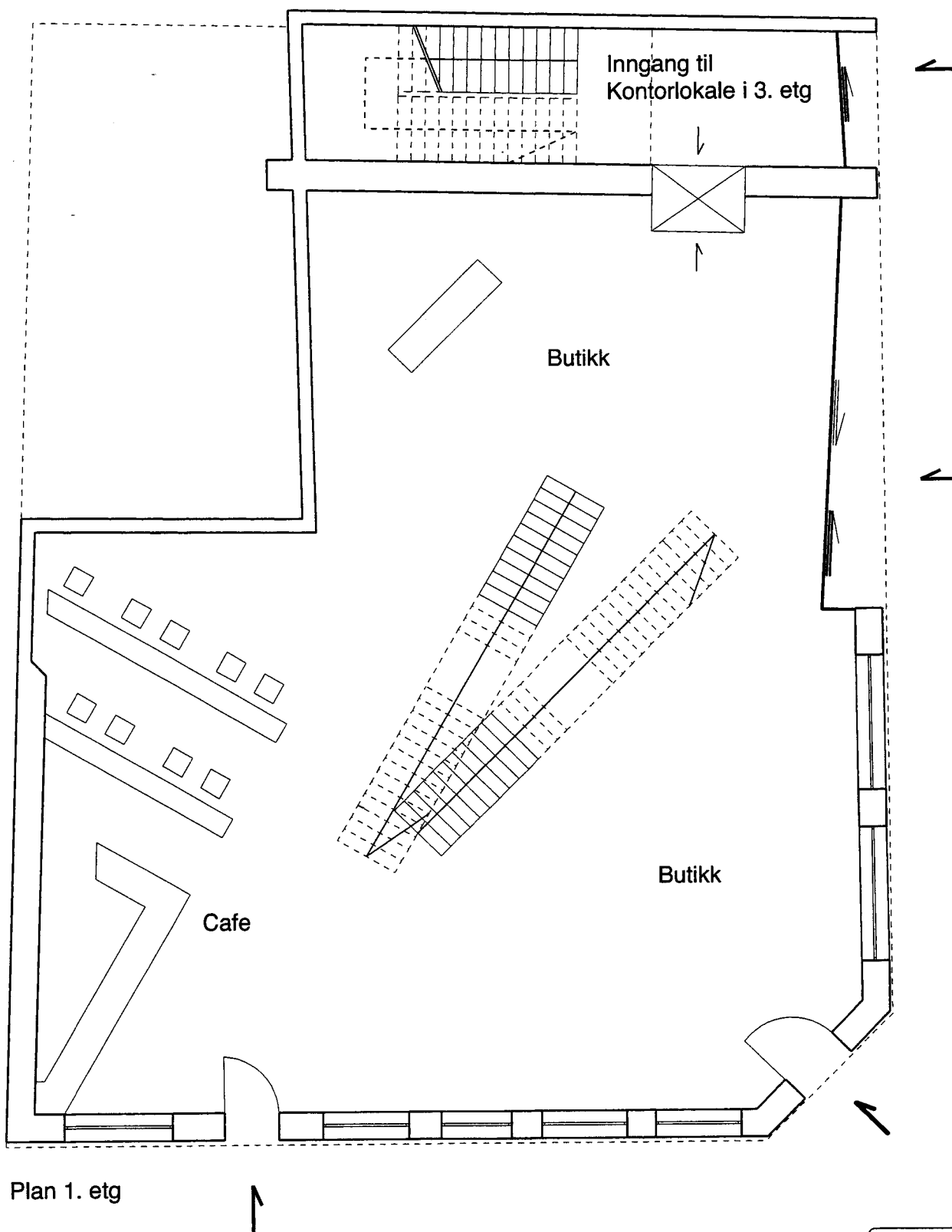




Perspektiv - fra Grunerløkka

Illustrasjon - Thorvald Meyersgt 89

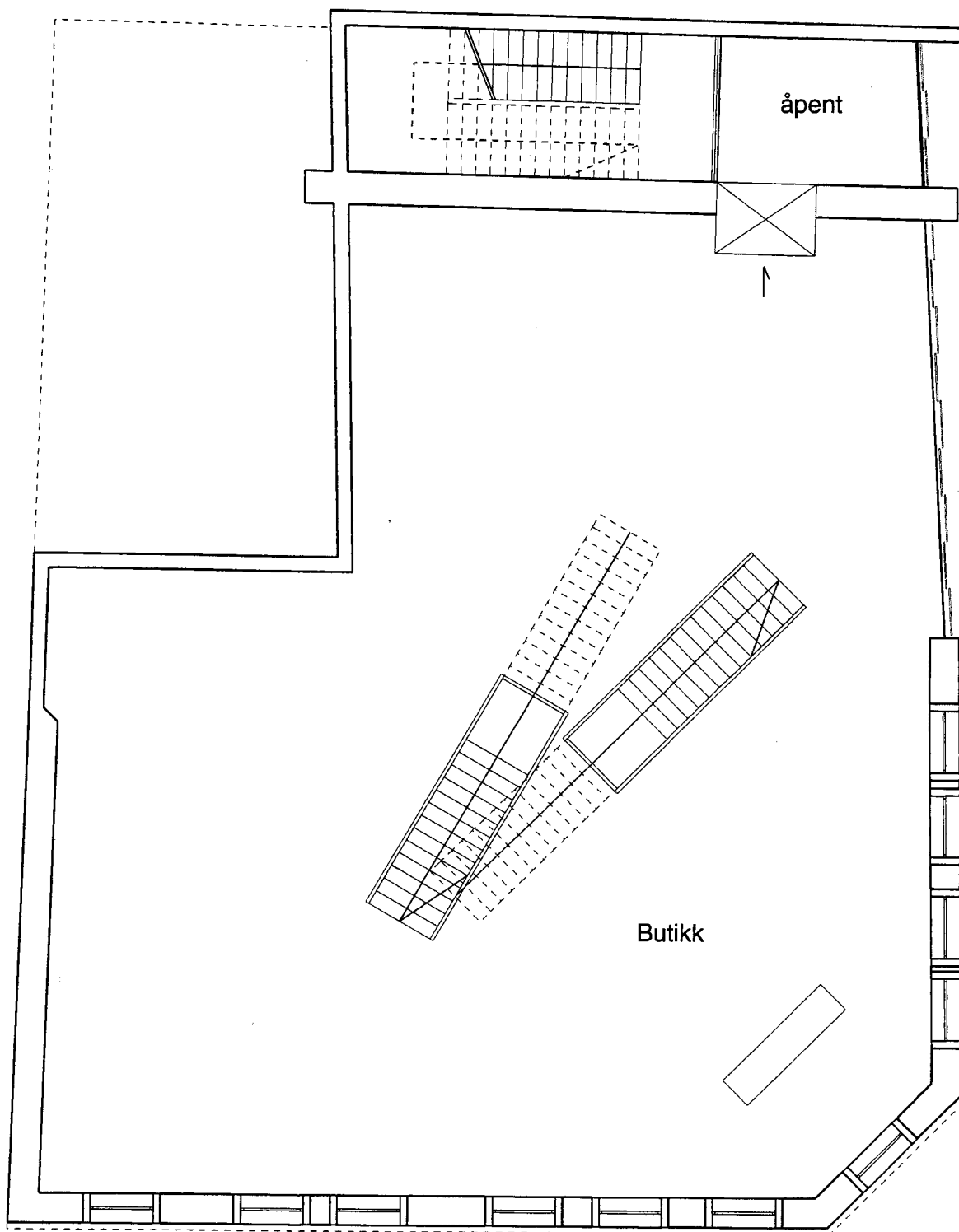




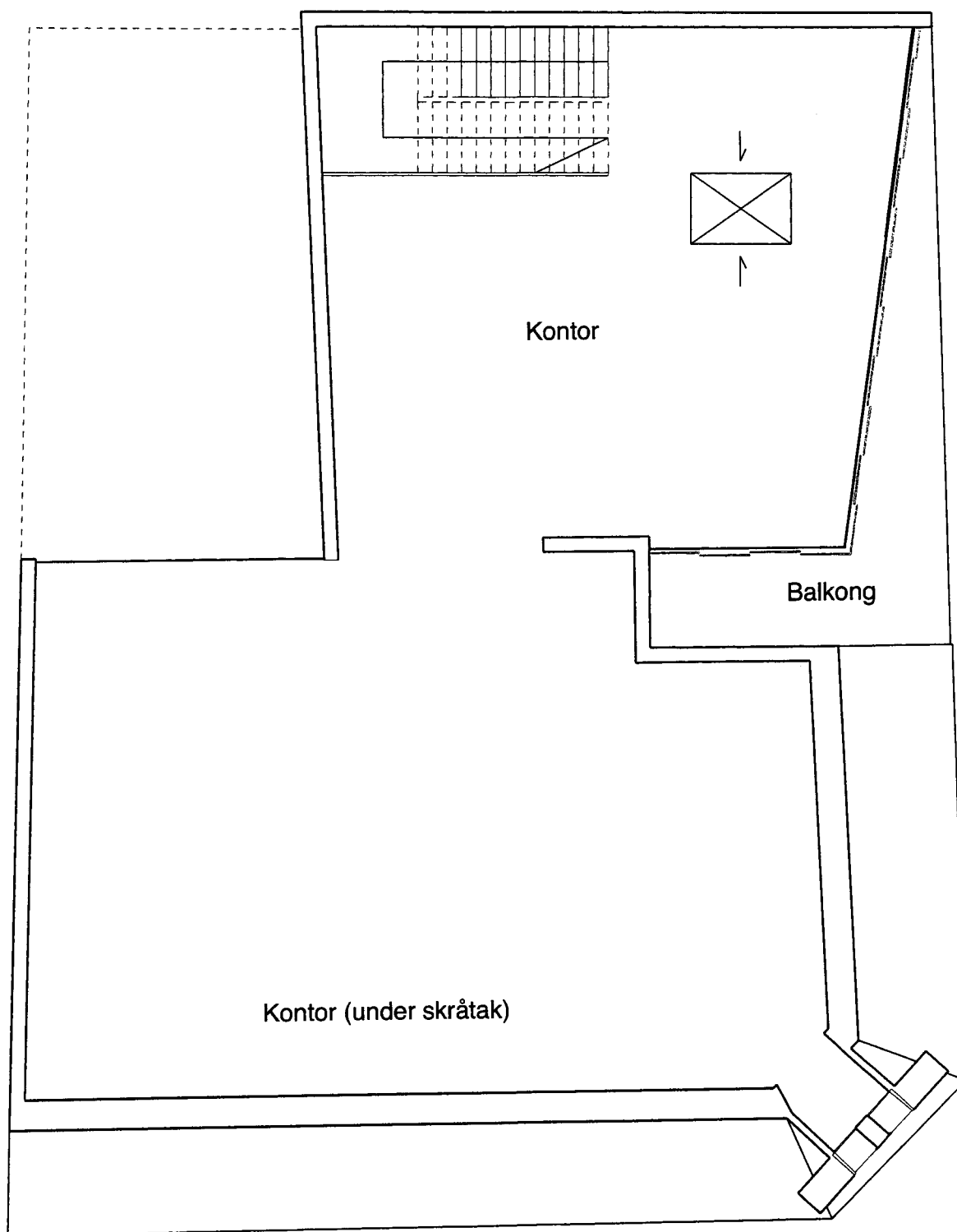
Plan 1. etg

Illustrasjon - Thorvald Meyersgt 89

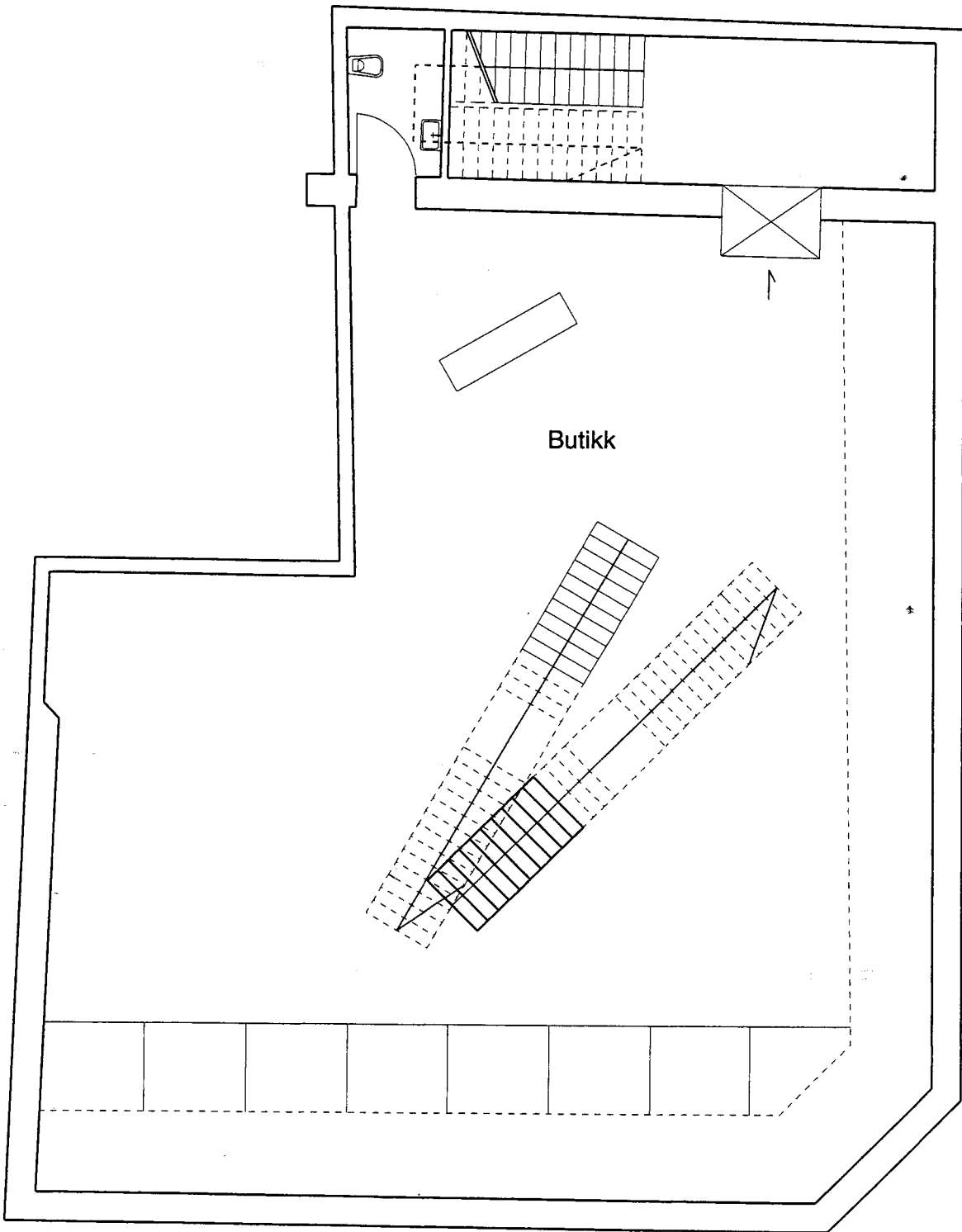




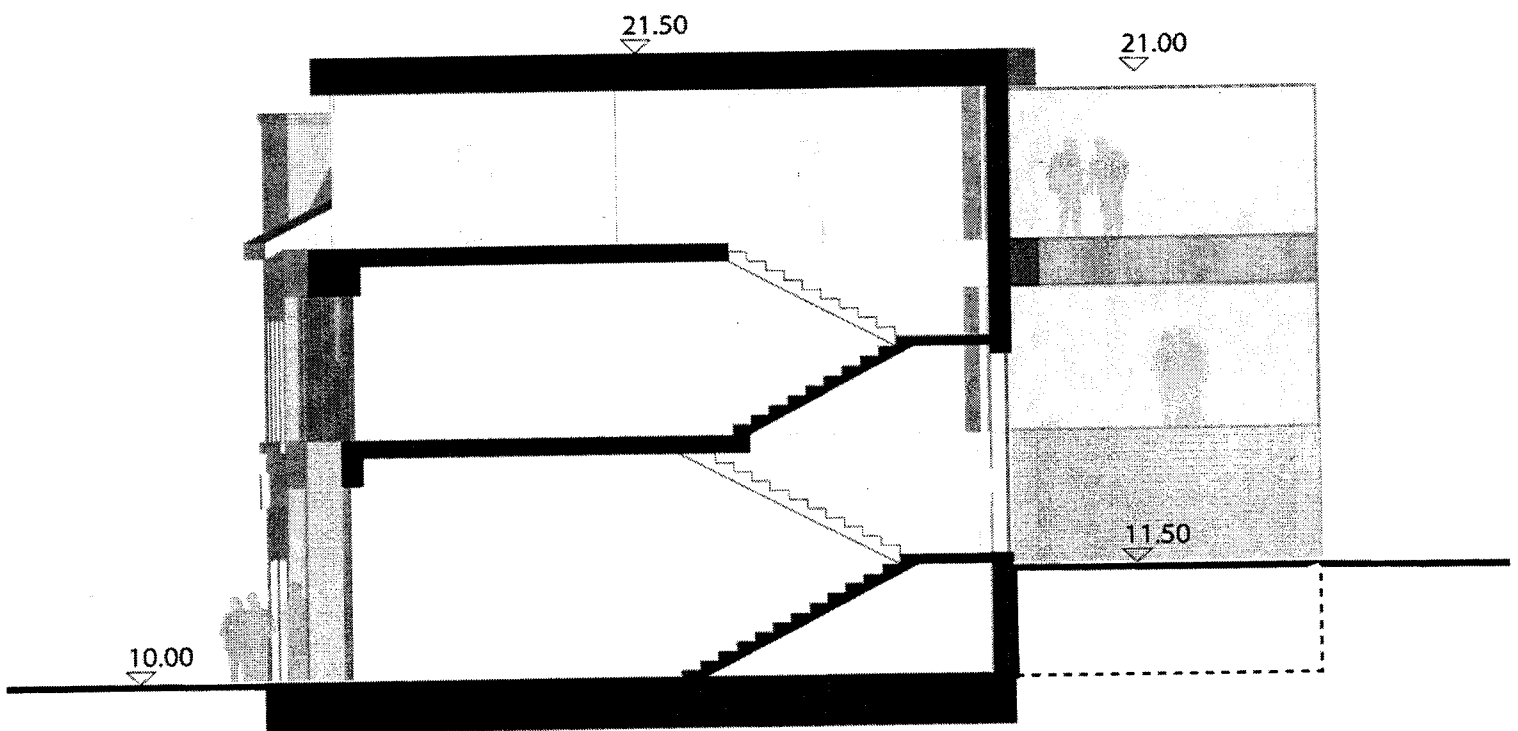
Plan 2. etg



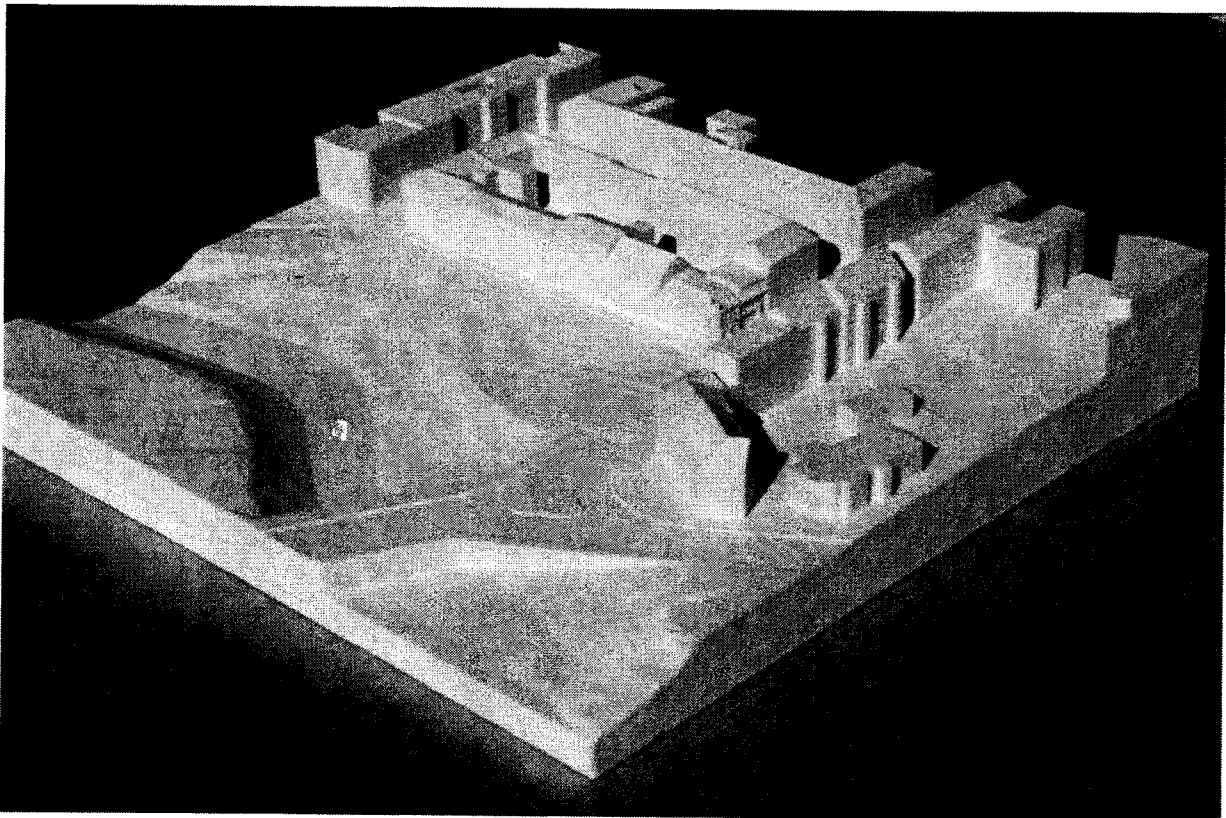
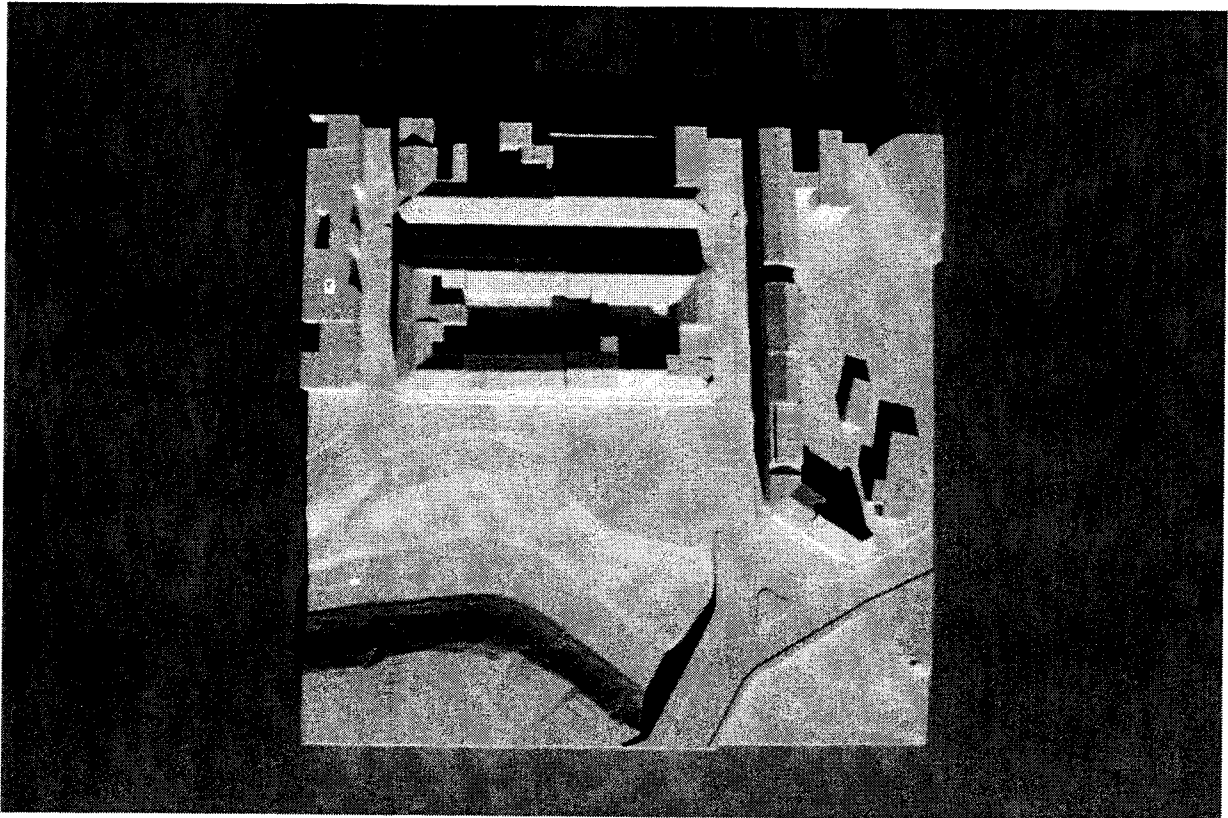
Plan 3. etg



Plan Kjeller



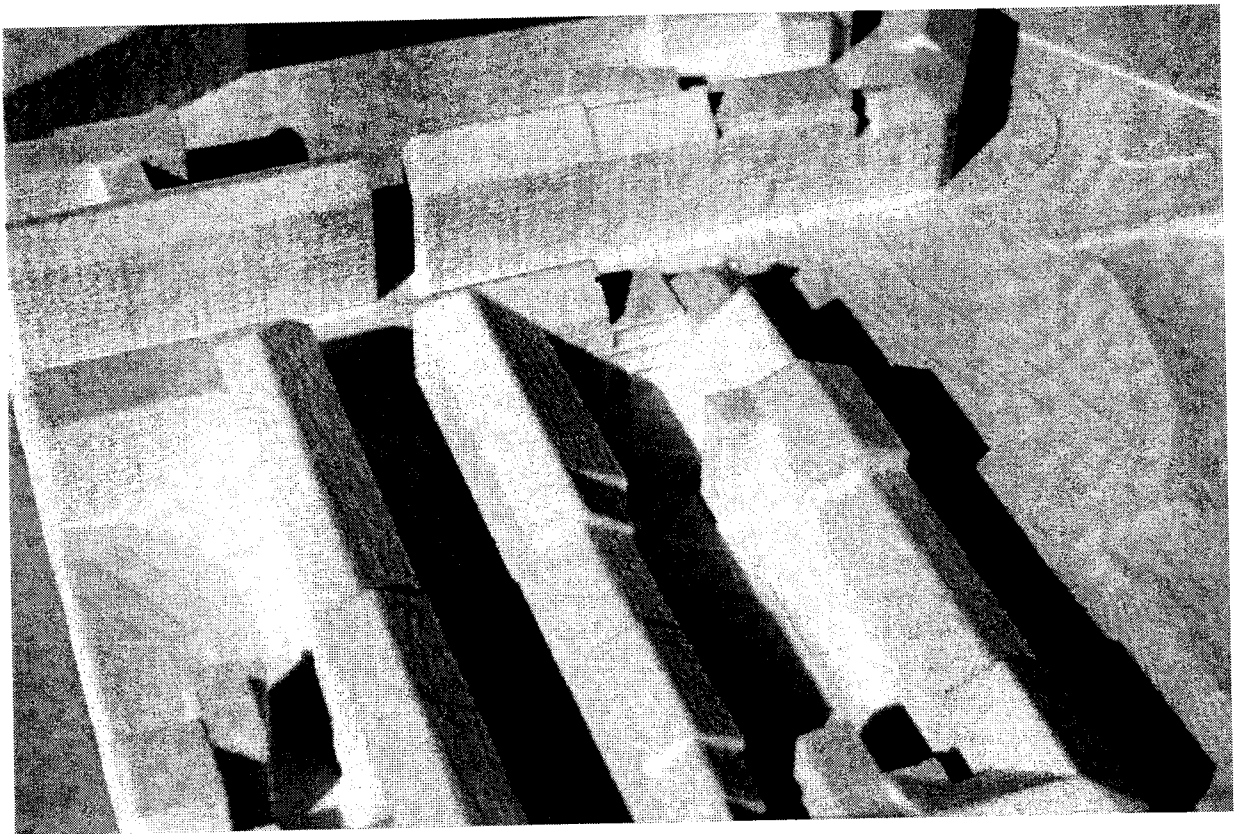
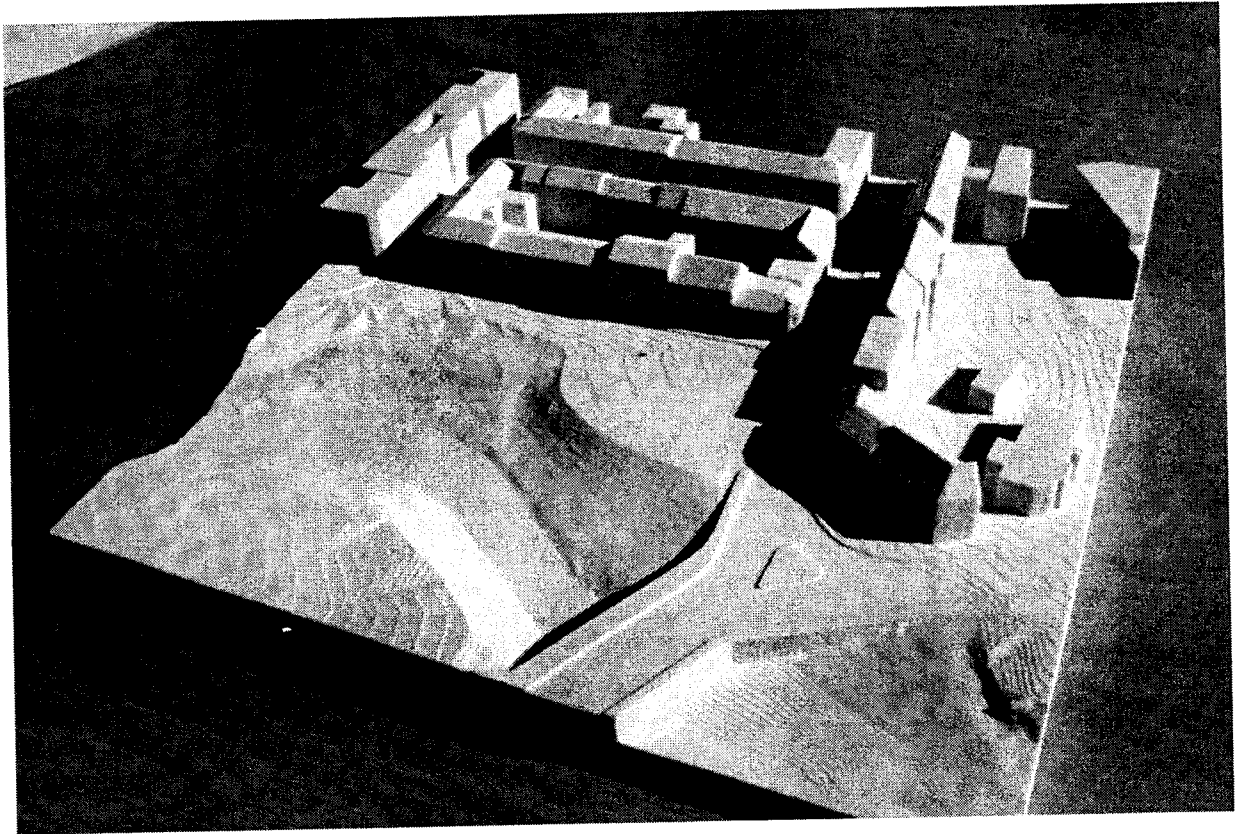
Snitt Øst-Vest gjennom nybygg



1:1000 modell

Illustrasjon - Thorvald Meyersgt 89





1:1000 modell

Illustrasjon - Thorvald Meyersgt 89





Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 22.09.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	201001100-2	Lasse Elden, 23 42 26 75	512

THORVALD MEYERS GATE 89, PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

Det vises til Plan- og bygningsetatens brev av 16.09.10 i forbindelse med planforslag til offentlig ettersyn.

Vurdering

Bydelsoverlegen har erfaring med at det i forbindelse med virksomheter som benytter tekniske installasjoner, som musikk-, vifte- og/eller ventilasjonsanlegg eller lignende innretninger, lett kan forårsake sjenerende støy for nærliggende boliger.

For virksomheter som tilbereder mat vil det erfaringsmessig kunne oppstå sjenerende lukt om ikke vifte- og ventilasjonsanlegg er tilstrekkelig dimensjonert og riktig oppført.

For virksomhet hvor det finnes boliger i samme eller tilstøtende bygg anbefales det at virksomheten kontakter akustisk konsulent og lignende for å finne gode og varig løsninger og som ikke medfører sjenerende støy og sjenerende lukt for omkringliggende boliger.

Der virksomheten har levende musikk og/eller benytter musikkanlegg i lokalene bør dører og vinduer holdes lukket for å unngå unødvendige støyplager for naboer.

Lydnivået på publikumsområder må ikke overskride Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier, se under.

Lovverk

Det vises til *lov om helsetjenesten i kommunene* § 3-5 (Medisinsk-faglig rådgivning), som sier at bydelsoverlegens tilråding og begrunnelse alltid skal følge saken når kommunen behandler saker om miljørettet helsevern med videre.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefonfaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Medisinsk-faglig uttalelse

Bydelsoverlegen forutsetter at støynivåene fra alle tekniske installasjoner (spesielt vifte-/ventilasjons- og lydanlegg) tilknyttet virksomheten tilfredsstillende gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Det må således legges spesiell vekt på forebyggende tiltak og bygningsmessige tilpasninger for å unngå at sjenerende støy oppstår for nærliggende boliger, samt at installasjonen(e) sikrer at sjenerende lukt ikke trenger seg inn i tilstøtende boliger.

Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier (se over) i lokaler og publikumsområder overholdes, se under:

	<i>Målt lydnivå dBA"F" L_{eq}</i>	<i>Målt lydnivå dBA"F" L_{maks}</i>	<i>Målt lydnivå dBC"PEAK" Musikk</i>
Anbefalte grenseverdier fra Folkehelseinstituttet:	95	110	130

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan således ikke påklages.

Dersom du har spørsmål til dette brevet kan Lasse Elden kontaktes på telefon 23 42 26 75 eller e-post lasse.elden@bga.oslo.kommune.no.

Med hilsen

Finn Bovim
bydelsoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.

Kopi til: Various Architects (contact@variousarchitects.no)