

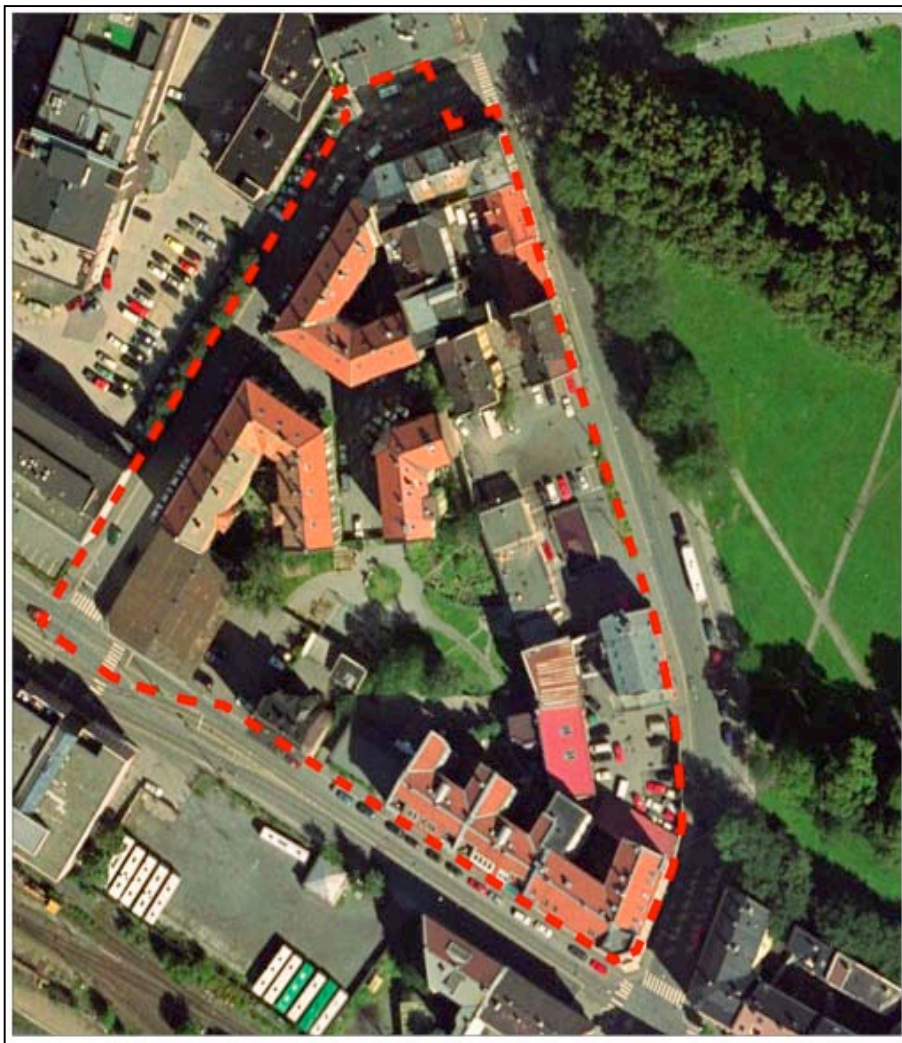
# HOLLENDERKVARTALET REGULERING

## INNLEDNING INFORMASJONSMØTE

6. MAI 2009



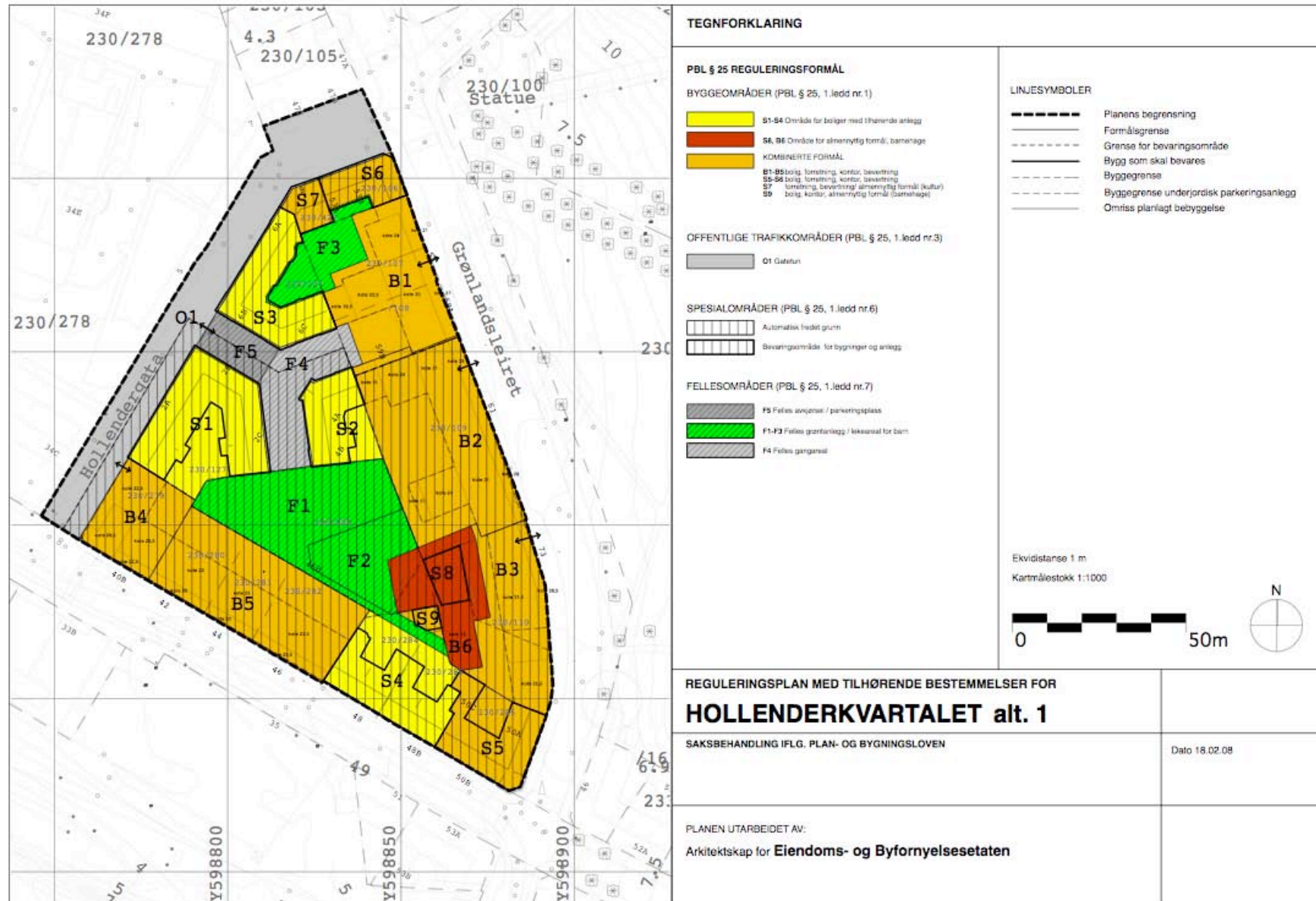
# PLANENS AVGRENSNING



## EKSISTERENDE SITUASJON



# PLANSKISSEN - REGULERINGSKART ALT 1



# INNSENDE PLANSKISSER - FØR/ETTER-SITUASJON



Eksisterende



Alt 1



Alt 2

## PLANSKISSENE - AREALSAMMENSTILLING

### Alt 1

- **Sum BTA arealer nybygg i planforslaget  
(eks kjeller og parkering under terreng)** **26.802 m<sup>2</sup>**
- **Sum BRA for bebyggelse  
(eks kjeller og parkering under terreng)** **29.484 m<sup>2</sup>**
- **Samlet nytt %BRA for hele kvartalet (nytt + eksisterende)** **ca 300%**

### Alt 2

- **Sum BTA arealer nybygg i planforslaget  
(eks kjeller og parkering under terreng)** **13.133m<sup>2</sup>**
- **Sum BRA for bebyggelse  
(eks kjeller og parkering under terreng)** **17.936 m<sup>2</sup>**
- **Samlet nytt %BRA for hele kvartalet (nytt + eksisterende)** **ca 230%**

## PLANSKISSENE - BEREGNING CA ANTALL NYE BOLIGER

- **Kategori 1 (små leiligheter):** Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m2 BRA
- **Kategori 2 (middels leiligheter):** Minimum 30 % leiligheter med 50 - 75 m2 BRA
- **Kategori 3 (store leiligheter):** Minimum 50 % leiligheter med over 80 m2 BRA

### Alt 1:

- **BRA m2 bruksenhet bolig 20.895 m2:**
- **Kategori 1:** 58 leiligheter (basert på snittstørrelse på 45m2 BRA)
- **Kategori 2:** 87 leiligheter (basert på snittstørrelse på 60m2 BRA)
- **Kategori 3:** 145 leiligheter (basert på 80m2 BRA)
- **Sum nye leiligheter (anslag):** 270-290 leiligheter
- **Eksist leiligheter som beholdes i planforslaget :** 148 leiligheter
- **Sum leiligheter total (nye + eksisterende anslag):** 418-438 leiligheter

### Alt 2:

- **BRA m2 bruksenhet bolig 9.775 m2:**
- **Kategori 1:** 27 leiligheter (basert på snittstørrelse på 45m2 BRA)
- **Kategori 2:** 40 leiligheter (basert på snittstørrelse på 60m2 BRA)
- **Kategori 3:** 68 leiligheter (basert på 80m2 BRA)
- **Sum nye leiligheter (anslag):** 135 leiligheter
- **Eksist leiligheter som beholdes i planforslaget :** 174 leiligheter
- **Sum leiligheter total (nye + eksisterende anslag):** 309 leiligheter

## HOVEDKONKLUSJONER FRA PBE/PLANFORUM 10.12.08

- PBE fraråder alternativ 1 med begrunnelsen at forslaget har alt for høy utnyttelse, for lite utearealer og for mye parkering, forutsatt 290 nye leiligheter som vist i planen. PBE antyder en kritisk grense for omfang av ny bebyggelse til ca 200 nye leiligheter. PBE mener at boligantallet i alt 2 kan økes noe. PBE fraråder Plansmias forslag til ”gjenåpning” av Hovinbekken utfra en vurdering av forslagets konsekvenser for arealtilgangen i fellesarealet F1/F2. PBE anbefaler en reduksjon av parkeringsløsninger.
- **PBEs forslag til konkrete endringer av alt 1**
- Redusere maks byggehøyde på ny bebyggelse langs Grønlandsleiret med 1 etasje
- Fjerne foreslåtte bakfløyer på ny bebyggelse på Grønlandsleiret 55/59 og 61
- Bevaring av Schweigaards gate 44, og Grønlandsleiret 59a og 73 (forbygninger)
- Nybygg på Grønlandsleiret 55 b og c (forbygninger) begrenset til 2 etasjer
- Fjerne parkering under F1/F2
- Større variasjon i fasadeforløp for nybygg langs Grønlandsleiret og Schweigaards gate
- I tillegg anbefaler PBE at bakbygningene på Grønlandsleiret 55a og 59b rives

# ILLUSTRERT KONSEKVENSN AV KONKLUSJONER FRA PBE/PLANFORUM



## TILPASNING AV ALT 1 TIL ANBEFALINGER FRA PBE/PLANFORUM

- Redusere byggehøyder på ny bebyggelse langs Grønlandsleiret til maks 6 etasjer + 1 tilbaketrukket toppetasje
- Fjerne foreslått søndre bakfløy på ny bebyggelse på Grønlandsleiret 61
- Bevaring av Schweigaards gate 44
- Fjerne parkering under F1/F2
- Vurdere muligheter for lav p-dekning for ny bebyggelse, begrenset til bygging av 1 p-etasje for hver utbyggingseiendom
- Større variasjon i fasadeforløp for nybygg langs Grønlandsleiret og Schweigaards gate
- Opprettholde forslag til at bakbygningene på Grønlandsleiret 55 og 59 rives
- Redusere totalt antall nye leiligheter til ca 200

# ILLUSTRASJON AV EBY'S TILPASNING TIL PBE/PLANFORUM



## INNSENDT PLANSKISSE ALT 1, AKSONOMETRI



## NOEN MULIGE ALTERNATIVE STRUKTURER SOM VURDERES



## **VIDERE PROSESS**

**Planforslagets alternativ 1 revideres i mai/juni og om mulig sendes inn til PBE før sommerferien for utleggelse til offentlig ettersyn**

**Muligheter for innpassing av mini-gjenbruksstasjon skal utredes i mai og evt tas inn i planforslaget som nytt underformål på en av kommunens eiendommer langs Schweigaards gate**

**EBY vil som et eget prosjekt arbeide videre med konkretisering av utforming og bruk av fellesområdene i kvartalet, herunder evt blå kvaliteter. Dette arbeidet vil pågå parallelt med den kommunale planbehandlingen**

**Det skal også arbeides parallelt med konkretisering av miljøtiltak, og med utbyggingsavtaler.**

**Det utarbeides nye illustrasjoner til planen, herunder nye sol/skyggediagrammer**