

200515022 Hollenderkvartalet, prosjektavklaring i planforum 10.12.2008

Adresse: Schweigaardsgate 40B
Avklaringstype: Reguleringsplan
Saksnummer: 200515022
Saksbehandler: Magnus Boysen

Konklusjon:

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Kompleks
Nivå for evt. senere avklaring:	Planforum

Prosess

Planforslag kan innsendes. Etaten vil utarbeide eget alternativ dersom forslagstillers alternativ innsendes som forslag til regulering slik det foreligger.

Det skal inngås utbyggingsavtale med eierne som blir berørt og med rekkefølgebestemmelser som sikrere gjennomføring. Prosess for behandling av Plansmias alternativ 3 må avklares.

Medvirkningsprosess må koordineres i samråd med EBY

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Ingen

Utredningsbehov

Dersom Plansmia vil innsende reguleringsforslag må det utredes prosess for å avklare mulig fremføring av Hovinbekken, jfr. Plansmias alternativ 3.

Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen

Bokvalitet i utearealer skal belyses og rommelighet i utearealer skal visualiseres og dokumenteres. Størrelsen på felles utearealer skal vurderes i forhold til kombinert bruk av fellesareal for barnehageformål.

Hvordan parkeringsbehov kan dekkes uten å grave opp fellesarealer F1 og F2.

Utbygging i forhold til fornminner i grunnen.

Belyse reguleringsformål i Hollendergata i forhold til innspill fra Samferdselsetaten og politiet.

Etatens føringer for området

- Det vises til område- og prosessavklaring.
- Volum og høyder mot Schweigaardsgate og Grønlandsleiret skal defineres innenfor høydene til tilliggende kvartaler mot vest og maks 6 + tilbaketrukket etasje. Høyder skal trappes ned mot gavl til Schweigaardsgate 50. Tverrfløyene mot gårdsrom sløyfes
- Høyde- skyggevirkingen mot Botsparken (Klosterenga park) skal være minimal.
- Utearealet i kvartalet må gi mulighet for utearealhierarki mellom oppdelte arealer og felles arealer for hele planområdet og med tilgjengelighet fra både eksisterende og nye boliger.
- Reguleringsformål for Hollendergata til gatetun må avklares i forhold til Samferdselsetatens og politiets uttalelser.
- Byantikvarens bevaringsalternativ kan legges til grunn. Schweigaardsgate 44 og Grønlandsleiret 59 forbygning skal bevares for å gi variasjon, vertikal oppdeling og varierte høyder til fasaderekkene langs disse gatene. Grønlandsleiret 59 bakbygning og Grønlandsleiret 73 skal vurderes bevart. Evt. forslag om riving av disse bygningene skal begrunnes i reguleringsforslag til offentlig ettersyn. Etaten mener det kan bygges flere boliger enn vist i Byantikvarens alternativ uten at dette går vesentlig ut over bevaring. Parallellbygninger til bygningsrekke langs Grønlandsleiret i dette forslaget bør sløyfes eller reduseres.

Etatens vurdering av prosjektet

Etaten kan ikke anbefale Alternativ 1 fordi dette forslaget overbelaster planområdet med boliger og parkeringsanlegg. Utearealene skal dekke behov for både eksisterende og nye boliger samt barnehage og blir helt utilstrekkelige for å dekke behov uten større brukskonflikter mellom barn og andre brukergrupper. Det er 148 leiligheter i området i dag. Disse benytter dagens fellesareal i midtområdet. Dette foreslås utgravd i alternativ 1 og 2 for å gi plass til parkeringsanlegg og med fellesareal på lokk. Etaten kan ikke se at dette inngrepet er nødvendig når det er mulig å legge parkering under de nye boligene. Felles garasjeanlegg i midtområdet vil også være mer krevende for gjennomføring fordi utgiftene skal forskutteres av flere utbyggingsprosjekter som ikke sikkert vil komme samtidig. Dette kan medføre at området kan bli en byggeplass uten fellesarealer for eksisterende boliger over meget lang tid.

Etaten mener at Byantikvarens alternativ 2 kan forenes med et større antall boliger uten at dette går vesentlig ut over verneinteresser og utearealbehov. Etaten vil bevare Schweigaardsgate 44 og slutter seg til å bygge volumreplika på Grønlandsleiret 55B og C, men mener bakbygning på Grønlandsleiret 55A må rives for å sikre boligmiljø og uteareal for blant annet Hollendergate 6. Etaten mener forbygning på Grønlandsleiret 59 og Schweigaardsgate 44 skal bevares for å gi tidsdybde til fasaderekken, mens Grønlandsleiret 59 bakbygning og Grønlandsleiret 73 må vurderes nærmere. Evt. forslag om riving av disse må begrunnes i reguleringsforslag til offentlig ettersyn.

Etaten vil vurdere å fremme alternativ etter offentlig ettersyn som tar opp i seg vesentlige trekk fra alternativ 1 og 2, men som reduserer antall boliger til et antall som kan gis parkeringsdekning etter normen uten å anlegge parkering under felles areal F1 og F2. Etter etatens foreløpige vurdering er dette antallet ca 200 leiligheter mot 290 i alternativ 1. Dette vil ivareta gode nok utearealer på bakken for boliger og barnehagen, biologisk mangfold med eksisterende trær, mulighet for å videreføre parsellhager og gir mulighet for å vurdere overvann i utearealet i en medvirkningsprosess fra beboerne. Etaten vil ikke anbefale Plansmias fremføring av Hovinbekken med gangvei gjennom gårdsrommet fordi gjenværende arealer i fellesområdet vil bli for knappe i forhold til antall leiligheter og uteareal for barnehage i alle alternativene.

Alternativ 1 har kvaliteter, men har for mange boliger i forhold til uteareal. Utnyttelse er for høy og gir en altfor bastant og ruvende virkning mot Grønlandsleiret. Bakfløyer inn mot gårdsrom må sløyfes i alternativ 1 for å sikre sol og bedre utearealhierarki og gi tilgjengelighet fra alle deler av kvartalet til fellesareal F1 og F2. Parallellbygninger til bygningsrekke langs Grønlandsleiret i Alternativ 2 bør sløyfes eller reduseres. Mulige bygningsvolumer inne i kvartalet kan vurderes. Fasaderekken langs Grønlandsleiret og Schweigaardsgate må gis en bedre variasjon og vertikal oppdelthet. Replikavolumer i 2 etasjer på Grønlandsleiret 55 og bevaring av Grønlandsleiret 59 forbygning er et bidrag til dette. Gesimshøyde i gateliv skal maks være 6 etasjer og kan i tillegg ha tilbaketrukket etasje på deler av bygningsrekken på Grønlandsleiret 61. Hjørnetomt Schweigaardsgate 40b kan økes med inntil 7 etasjer + tilbaketrukket, og utforming må avklares nærmere, og i forhold til høyder på motsatt side av Hollendergata (Landbrukskvartalet).

Boligsammensetning må være i overensstemmelse med bystyrevedtak av 26092007.