



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-EEZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 14.06.2013 10:21

Innlogging

Altinn-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos Altinn NINA VON UBISCH
som

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma SJ ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer 879423392
Adresse Postboks 408 Sentrum
Postnummer 0103
Poststed OSLO
Telefonnummer 23 10 39 00
E-post (kvittering sendes hit) nina@sj-arkitekter.no
Gjenta e-post nina@sj-arkitekter.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig Nina Ubisch

Forslagsstiller/tiltakhaver

Firma ASP EIENDOM AS
Organisasjonsnummer 992298863
Adresse Postboks 2735 Solli

PBE002-EEZZ Side 1 av 6



Plan- og bygningsetaten

Postadr:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Telefonnummer
E-post:

23 49 10
postmottak@pbc.oslo.kommune.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer: 0204
Poststed: OSLO
Telefonnummer: 91166100
E-post (kvittering sendes hit): ma@geas.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller: Magnus Asp

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 152
Adresse/Stedsnavn: Hagegata 25
Eiers navn: Ragde Eiendom AS
Bydel: Bydel Gamle Oslo

Bakgrunn for og hensikt med prosjektet: Eiendommen ønskes omregulert med tanke på å rive dagens garasjeskur og etablere et nytt bygg mot Kolstadgata, i liv med tilstøtende bebyggelse i Hagegata 23. Hele eiendommen reguleres med formål bolig/kontor/forretning/bevertning/allmennyttig formål. Den verneverdige delen av eksisterende bebyggelse reguleres med hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Det planlegges ikke etablert parkeringsplasser på eiendommen. Hoveddelen av nybygg ønskes benyttet til kontor eller bolig, med utadrettet virksomhet på bakkeplan.

Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart? Se følgebrev

Karttjeneste

Vedlegg

 Oslokart.pdf





Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

I hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?

Se følgebrev

Gjeldende regulering *

Se følgebrev

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)

Det er enkelte bjerk på eiendommen, men ikke registrert prioriterte arter, truede arter, fremmede arter på eiendommen. Eiendommen har svært god kollektivdeknning, i tillegg til alle t-banens linjer stopper buss 20 (8 minutters-ruter) og buss 60 (20-minutters-ruter) i nærheten. Den sørvestre delen av eiendommen, der nytt bygg planlegges, ligger i et område der vegtrafikken varierer mellom 65 og 50 dB (Lden).

Eksisterende bebyggelse og bruk

Bakeribygget har vært brukt til forretning i 1. etasje, mens 2. etasje og loft er godkjent som bolig. Mellombygget benyttes til kontorformål (se sak 201206133). Bebyggelsen mot sørøst benyttes til lager og garasje, samt nedkjørsel til garasjekjeller for Hagegata 23.

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)

Eksisterende bebyggelse har uttalte historiske kvaliteter. For øvrig viser bebyggelsen i området flere ulike idealer: Mot Kolstadgata er det klare tegn til tradisjonell bymessig struktur, der bebyggelsen (eller basen til bebyggelsen) legges i kant med fortau i tett struktur. Det er regulert et bygg i Hagegata 27 med tilsvarende plassering, slik at plassering av nybygg kan vurderes som et infill-prosjekt. Lenger øst i Kolstadgata ligger nyere reguleringsplaner der større bygg er plassert som lameller med og uten base. Bebyggelsen her er noe lavere enn ved Tøyen Torg. Området viser en blanding av funksjoner, der ulike funksjoner har dominert til ulike tider. 1. etasje langs Kolstadgata er i stor grad henvendt mot publikum, på samme måte som 1. etasje mot Tøyen Torg.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg

område+grep.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utcarealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)

Bakeribygget og tilhørende industribygg er verneverdige, og foreslås regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Mot Kolstadgata etableres et nybygg i liv med Hagegata 23 og regulert bygg i Hagegata 27. Bygget legges i tilbørlig avstand til den verneverdige bebyggelsen. Nybygget skjermes utcarealer på bakken for støy, men gir samtidig utblikk mot parkeringsplass, nærbutikk og barnehage i sørøst. På bygget etableres takterrass, som vil ha gode solforhold.

Bebyggelsen ønskes regulert med publikumsrettede funksjoner i underetasjene mot Tøyen torg og Kolstadgata, ellers med en robust blanding av funksjoner som sikrer langsiktighet. Det planlegges ikke egne parkeringsplasser på eiendommen, slik at en bruksendring mellom formålene i liten grad vil påvirke naboe. Atkomst for gående vil være gjennom portrom fra Tøyen Torg (som i dag) og via regulert gågate på eiendom 231/154 via gårdsrom nær Kolstadgata.

Nytt bygg reguleres med lavere høyde enn hva gjeldende regulering åpner for, da dette gir en bedre avtrapping mot omkringliggende bebyggelse.

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg

snitt.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt: 1105m²

Arealbruk og foreslåtte formål

Eiendommen ønskes regulert til bolig/kontor/forretning/bevertning/allmenntilgjengelig formål. 1. etasje mot Kolstadgata og Tøyen torg forutsettes benyttet til publikumsrettet virksomhet. Øvrige etasjer i nybygg ønskes benyttet til kontor og/eller bolig. Den verneverdige bebyggelsen ønskes regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø.












Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Ca 40 % av BRA for maks utnyttelse bolig (14 nye leiligheter + 140 m2 BRA bolig i eksisterende bebyggelse).
Utnyttelse	ca 220 % BRA eller BYA = ca 72 %
Høyde	Ny bebyggelse er planlagt i 8. etasjer. Øverste gesims (topp av heisopphbygg) er planlagt til kote +52,7. Takrekkeverk planlegges ved kote +51,2, 25,7 meter over bakkenivå. I forhold til skala på omkringliggende bygg mener vi høyden vil formidle overgangen mellom høyhusene på Tøyensenteret og den lavere bebyggelsen sørover i Kolstadgata.
Trafikk og parkering	Atkomst til Hagegata 23 vil fremdeles skje over Hagegata 25, selv om denne blir overbygget av nytt bygg. Det planlegges ikke opprettet parkeringsplasser på eiendommen. Dagens garasjer ønskes revet. Dagens trafikksituasjon for øvrig vil forbli uendret.

Vedlegg

Vedlegg

-  folgebrev.pdf
-  fugleperspektiv.pdf
-  Illustrasjon_sor.pdf
-  kotehoyder.pdf
-  leilighetsfordeling.pdf
-  solstudier.pdf
-  utomhusplan.pdf

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Ikke krav etter forskriftens §§ 2, 3 og 4.
Medvirkning i videre prosess	Ingen utover lovpålagte





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Hvilke
hovedutfordringer har
forslaget?

Se «Særlige spørsmål som vi ønsker avklart».

I tillegg har vi følgende privatrettslige forhold: Hagegata 23 har vinduer i fasaden i eiendomsgrensen mot Hagegata 25. Det er ikke tinglyst rettighet til disse vinduene, vi forutsetter at disse tettes slik at vi kan legge bebyggelsen i nabogrensen.

