



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201309344-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 08.07.2013

Arkivkode: 512.1

**BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - JOHAN
THRONE HOLSTS PLASS 1**

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201309344.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Likelydende brev sendt til:

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-BBZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato:05.07.2013 13:03

Innlogging

Altinn-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos Altinn som	TRINE AAGAARD
--------------------------	---------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	MOSKING UTVIKLING AS
Organisasjonsnummer	988664065
Adresse	Caspar Storms vei 16
Postnummer	0664
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 16 64 16
E-post (kvittering sendes hit)	trine@mosking.no
Gjenta e-post	trine@mosking.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Trine Aagaard

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	MOSKING BOLIG AS
Organisasjonsnummer	983598889
Adresse	Caspar Storms vei 16





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0664
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 16 34 85
E-post (kvittering sendes hit)	post@mosking.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Hans Kristian Aamodt

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	227
Bruksnummer	478
Adresse/Stedsnavn	Johan Throne-Holts plass 1, 0566 OSLO
Eiers navn	Mosking Bolig AS
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Freia skal flytte ut av sine lokaler, og eiendommen er solgt til Mosking Bolig AS. Eiendommen er regulert til industri i dag, men ny tiltakshaver ønsker å utvikle området til hotellvirksomhet. For å få til dette må området omreguleres.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Vi ønsker at byggesaksprosessen kjøres parallelt med reguleringsprosessen, og ønsker informasjon om hvordan det praktiske løses i den forbindelse.

Karttjeneste

Vedlegg	
 Oslokart.pdf	

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for	- Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer
---------------------------------------	---------------------------------------------------





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

<p>planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?</p>	<p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge samt Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging vil være retningsgivende for prosjektet.</p> <ul style="list-style-type: none">- Kommuneplanen 2009 <p>Planområdet er avsatt til allsidig bymiljø med stor andel boliger i Kommuneplanen 2009.</p> <ul style="list-style-type: none">- KDP 13 i Kommunedelplan for Indre Oslo i infrastruktur, bystruktur, bymiljø. <p>Planområdet er avmerket på plankartet som «Den bærekraftige byen» i boligbyen i oppgraderingsområde bolig. Dette er et svært sammensatt område med vekslende kvalitet i bebyggelse og ytre miljø. Det rommer bebyggelse og byplaner av høy bevaringsverdi, de fleste byfornyelsesområdene, og spenner fra attraktive områder til nedslitte bystrøk. Det er stedvis behov for fornyelse. I deler av området finnes en opphoping av forhold som bidrar til dårligere levekår og ustabile boligmiljøer. Forbedringer og ringvirkninger i det totale livsmiljø skal stå i fokus ved byutvikling og trafikktiltak i området, slik at det kan tilføres kvaliteter som tiltrekker bredere gruppe besøkende enn i dag.</p> <ul style="list-style-type: none">- KPP for byutvikling og bevaring. (under arbeid) <p>Planområdet er avsatt til Utviklingsområde (U3) i Område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Min 50 % boligandel i området, utnyttelse 400 % BRA, 16/20 % uteareal av BRA, høyde 30 m med høydetillegg 2 etasjer (6-7 m) ved god kvalitet.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gjeldende regulering *

	<p>Området er regulert til byggeområde for industri i reguleringsplan S-2561 vedtatt 20.10.1981.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Eksisterende miljøsituasjon

<p>(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)</p>	<p>Det vises til vedlegg</p>
---------------------------------------------------	------------------------------





Eksisterende bebyggelse og bruk

	<p>Bygget (1898 ÷ 1960) har tidligere vært Freias hovedkontor, laboratorium og sjokoladefabrikk (fram til ca 1984). Bygningen har 6 etasjer med delvis inntrukket 7. etasje i tillegg til kjeller og underkjeller. Bygningen ble i 1986 ombygd til ren kontorvirksomhet i tillegg til laboratorium. En etasje har vært brukt til møterom og arealer for trening, aktivitetsrom og fagforeningsarbeid. I tillegg til dette bygget er det en parkeringskjeller med 70 p-plasser i nabobygg (eget gnr/bnr) -adgang gjennom kulverter på kjellernivå.</p> <p>Det første bygget ble innflyttet i april 1918. Siden har det vært tilbygg og ombygginger fram til 1960 (hoved etapper 1934, 1935, 1946) (smaksrom i 7. etg bygd i 1992). Produksjon ble avsluttet ca 1984, og bygget ble i 1986 tatt i bruk som kontorer.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Det vises til vedlegg.
---------------------------------------------------------------------	------------------------

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Stedsanalyse.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, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Det vises til opplastede vedlegg.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------





Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	Hovedgrep.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	3277m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Tomten tenkes regulert til leilighetshotell. Boligformål ønskes også tatt inni reguleringsbestemmelsene slik at man kan ha mulighet for å bruke til en slik bruk ved en senere anledning.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Det foreløpige skisseprosjektet vil gi et samlet uteoppholdsareal på x kvm: Takterrasse i 7. etasje: 460 kvm Takterrasse i 2. etasje: 191 kvm Hager ved gate: 424 kvm Areal i bakgård: 418 kvm Det er foreløpig ikke tatt stilling til hvordan krav til minste uteoppholdsareal skal fastsettes.
Utnyttelse	Bebyggelsens BYA er 1598,4 kvm. Areal regulert til byggeområde for industri er ca. 2235 kvm. Av areal regulert til byggeområde for industri utgjør dette %-BYA = 71 % Bebyggelsens samlede BRA er i dag 8244,8 kvm. Det legges opp til en størst mulig bevaring av eksisterende bygningsmasse, med unntak av 7. etasje der nye bygningsvolumer skal adderes på det eksisterende. Fastsettelse av maksimal utnyttelse av tomta må ses i forhold til eksisterende situasjon.
Høyde	Bebyggelsen er i dag på 6 etasjer med delvis inntrukket 7. etasje. 7. etasje tenkes oppgradert og ombygd i slik som vedlagte illustrasjoner viser. Regulerte høyder foreslås fastsatt etter dagens høyder - det vil si til 7 etasje, eller til dagens kotehøyde. Ansvarlig søker foreslår at det legges inn en bestemmelse om at 7. etasje skal bebygges med inntil 80 % av underliggende etasjers BRA - dette for å sikre at bebyggelsen i toppetasjen ikke blir for tung og dominerende.
Trafikk og parkering	Seilduksgata vil åpnes for gang- og sykkeltrafikk. Da det ikke vil være noen gjennomkjøring i denne gaten, ser vi for oss at gaten benyttes til hager og gangareal inntil veien åpnes for biltrafikk. Det ønskes regulert en enveiskjørt gate slik at hager utenfor 1. etasje kan bli en permanent ordning. Bebyggelsen har krav på å benytte 70 parkeringsplasser i kjeller på nabobygården iht. tinglyst erklæring. Adkomsten til parkeringsplassene er gjennom en kulvert under gaten.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Prosjektet faller ikke inn under tiltak som utløser krav om konsekvensutredning.
Medvirkning i videre prosess	Ansvarlig søker planlegger å ta kontakt med Byantikvaren direkte samtidig som det anmodes om oppstartsmøte. Dette for å få en dialog rundt håndtering av eventuelle bevaringsverdier.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Hensynet til bevaringsverdier



FREIA

Johan Throne-Holts plass 1
gnr. 227 bnr 478
detaljregulering

stedsanalyse

Mosking Utvikling AS



Eksisterende bebyggelse og bruk

Bygget (1898 – 1960) har tidligere vært Freias hovedkontor, laboratorium og sjokoladefabrikk (fram til ca 1984). Bygningen har 6 etasjer med delvis inntrukket 7. etasje i tillegg til kjeller og underkjeller. Bygningen ble i 1986 ombygd til ren kontorvirksomhet i tillegg til laboratorium. En etasje har vært brukt til møterom og arealer for trening, aktivitetsrom og fagforeningsarbeid. I tillegg til dette bygget er det en parkeringskjeller med 70 p-plasser i nabobygg (eget gnr/bnr) -adgang gjennom kulverter på kjellernivå.

Det første bygget ble innflyttet i april 1918. Siden har det vært tilbygg og ombygginger fram til 1960 (hoved etapper 1934, 1935, 1946) (smaksrom i 7. etg bygd i 1992). Produksjon ble avsluttet ca 1984, og bygget ble i 1986 tatt i bruk som kontorer.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen i nærområdet er til dels preget av store industristrukturer som bare delvis forholder seg til gatenettet. Generelt representerer området en variasjon av bebyggelse fra forskjellige tidsepoker med hensyn til bygningstyper, høyder og volum, formspråk og materialbruk.

I nærområdet pågår transformasjon av flere tidligere områder for småindustri til i hovedsak boligutbygging, med innslag av kontorer og forretninger. I samme kvartal som planområdet samt i de tiliggende kvartalene, er flere boligprosjekter ferdigstilt de siste årene.



Flyfoto av tomta. Bildet er fra noen år tilbake og flere av naboeiendommene er i dag utviklet til boliger.

Grøntstruktur

I nærheten finnes gode rekreasjons- og lekeområder i Freiiparken, Sofienbergparken, på Dælenenga idrettsplass og på lekeplassen i Langgata/Karlstadgata. Innen bydelen finnes også større parkområder langs Akerselva, Botanisk hage og Tøyenparken med Tøyenbadet, som er lett tilgjengelige fra planområdet.



Barns interesser

Planområdet er i dag avsperrert, og brukes ikke av barn og unge. Området ligger med nærhet til etablerte boligstrøk med mange typer servicetilbud. Barneskoler med SFO i nærheten er Grünerløkka skole og Lakkegata skole, ungdomsskole er Hersleb skole. Barnehage finnes blant annet i Seilduken barnehage i Seilduksgata, sør for Dælenenga idrettsanlegg. Nærmeste videregående skole er Elvebakken VGS.



Kollektivtrafikk

Området er godt dekket av kollektivtrafikk med trikk og buss i Thorvald Meyers gate og Trondheimsveien og med buss i Toftes gate og Fagerheimgata. Gangavstanden til holdeplassene er mellom 200 og 350 meter. Nærmeste T-banestasjon er Carl Berners plass.



Gang- og sykkeltraséer

Planområdet og Rodeløkka har god tilknytning til Oslos gang- og sykkelnett.



Støy

Mondelez international (tidligere Kraft foods) vil fortsette sin produksjon på området vest for det aktuelle planområdet. Produksjonen genererer noe støy, hovedsaklig fra ventilasjons- og kjøleanlegg, men også fra transport til og fra området og innen området. Som støykartet viser er det generelt lite trafikkstøy i planområdet.



Forurenset grunn

Planområdet er ikke registrert som et forurenset område i kommunens kartdata.





Gårdsnummer: 227 Bruksnummer:478



FREIA

Johan Throne-Holts plass 1
gnr. 227 bnr 478
detaljregulering

Beskrivelse av hovedgrep
Mosking Utvikling AS

Uteområde for virksomheten

Vi ser for oss at bakgården kan slås sammen med øvrige bakgårder i området for å skape et stort fellesareal.

Det etableres uteområder på taket over dagens inngangsparti samt på taket over 6. etasje.

Hensyn til bevaringsverdier

Bygningsvolumet tenkes bevart slik som det står i dag, og vil ikke ha konsekvenser for bebyggelsesstrukturen i området. Deler av bebyggelsen tenkes modernisert:

- 7. etasje - det etableres nye hotellrom (se neste side)
- 1. etasje åpnes mot Seildukgata med små forhager. (se neste side)
- Det etableres noen flere vinduer mot bakgård, og vinduer mot gate oppgraderes (tilbakeføres til tidligere godkjent situasjon).
- Det etableres svalgang langs deler av bakgård.

Arealformål

Eksisterende bebyggelse ønskes regulert til leilighetshotell. Tiltakshaver ønsker også å ta inn boligformål i reguleringen slik at man ved et senere tidspunkt har mulighet for å bruke endre til boligformål.

På side 3 har vi lagt ved foreløpige skisser av hvordan vi ser for oss at planløsningene vil bli.

Nye enheter på tak
- se neste side

Hager langs gate
- se neste side

Adkomst

Adkomsten til planområdet vil skje fra Seildukgata via Gøteborggata. Dagens hovedinnganger beholdes, og er på kartet vist med

Bebyggelsen tenkes delt i to hoveddeler med hvert sitt trapperom og heis. Alle rommene vil ha adkomst til begge trapperom for å sikre rømningshensyn.

Hager langs gate

Det ønskes etablert forhager ut mot Seilduksgata. Som følge av at Freia flytter, kan kvartalet åpnes for gangtrafikk slik at man kan gå rundt hele kvartalet. Vi ser det imidlertid ikke som hensiktsmessig å åpne gaten for biltrafikk slik situasjonen er i dag, og mener derfor at forhager vil være godt egnet her.

Seilduksgata er i dag beplantet med gamle trær som vi ønsker å bevare og som vil bli en del av forhagene. Dagens vinduer vil erstattes med dører med tilpasset utforming slik som perspektivet viser. Fargen på vinduer og dører tilbakeføres til det opprinnelige.

Ny bebyggelse på tak

Bebyggelsens 7. etasje består i dag av tekniske rom, utformet som lukkede teglkonstruksjoner. De tekniske rommene er av generelt lav standard og er derfor dårlig egnet for boliger slik de står idag. Nye tekniske installasjoner tenkes plassert i kjeller, hvilket vil gi mulighet for annen bruk av øverste etasje. Dagens tekniske rom tenkes derfor erstattet av moderne enheter utformet som elementer satt sammen på ulike måter.

Vi ser for oss at elementene utformes i corten stålplater med store glassflater i "gavlveggene". Mot bakgård vil de henge utenfor bebyggelsens fasadeliv for å skape et moderne og dramatisk uttrykk, mens de mot gate er trukket tilbake fra fasadelivet for å ta hensyn til bevaringsverdiene. Det tydelige skillet i utforming og materialbruk mellom de nye elementene og dagens bebyggelse vil fremheve bygningens bevaringsverdi og særegenhet. Høy kvalitet i utforming og materialbruk vil vektlegges ved utforming av de nye elementene.



