



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 16.08.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201310705-3 Saksbeh:
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING -
SOFIENBERGGATA 19 - 23**

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201310705.

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
Dokumentsenteret
Stab

Likelydende brev sendt til:

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

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

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.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-JRZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 15.08.2013 12:50

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos ID-porten som	EMIL LOCKERTSEN
-----------------------------	-----------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	Kritt Arkitekter AS
Organisasjonsnummer	977528070
Adresse	St.Olavsplass 3
Postnummer	0130
Poststed	oslo
Telefonnummer	23326577
E-post (kvittering sendes hit)	emil@kritt.no
Gjenta e-post	emil@kritt.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Emil Lockertsen

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	AS AGRA INDUSTRIER
Organisasjonsnummer	910098071
Adresse	Postboks 4644 SOFIENBERG





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0506
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 37 84 90
E-post (kvittering sendes hit)	bjorn.brenna@agra.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Bjørn Brenna

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	382
Adresse/Stedsnavn	Sofienberggata 19-23
Eiers navn	AS AGRA INDUSTRIER

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	381
Adresse/Stedsnavn	Sofienberggata 17
Eiers navn	AS AGRA INDUSTRIER

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	110
Adresse/Stedsnavn	Kirkegårdsgata 2A-2B
Eiers navn	AS AGRA INDUSTRIER

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	112





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Adresse/Stedsnavn	Kirkegårdsgata 4A-4B
Eiers navn	AS AGRA INDUSTRIER

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	114
Adresse/Stedsnavn	Kirkegårdsgata 6A-6B
Eiers navn	AS AGRA INDUSTRIER
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Kvartalet søkes omregulert mtp fortetting og omregulering fra dagens industri, kontor og lager til boligbebyggelse m.fl. NB! GNR/BNR 228/110 228/112 228/114 er ikke en del av dette forslaget. grunnet tekniske problemer med siden er det ikke mulig å slette disse linjene (ref. Une Hoffgård pbe, 14.08.13)

Karttjeneste

Vedlegg
 Oslokart.pdf

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	KDP-BB, KDP-13, KDP-4, KDP-5 -Kommunedelplan for indre Oslo, infrastruktur, bystruktur, bymiljø -Kommunedelplan for Akerselva miljøpark -Fjordbruksplanen-kommunedelplan for fjorden og fjordområdene
---	--





Gjeldende regulering *

	Byggeområde for kontor, industri, lager S-3503, 28.6.95 T-BRA 13400m2. Maks gesimshøyde for tilbaketrukket teknisk oppbygg S.b. gata 17 C + 39.5. Arkitektonisk tilpasning til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse mot Schæffersgate forholde seg til tradisjonell tomtedeling. Maks utstrekning for enhetlig fasade ikke overstige 20m.
--	---

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Det er registrert naturmangfold innenfor planområdet, dette begrenser seg til flora/fauna registrert i Sofienbergparken. Tiltaket kan ikke tenkes å ha noen negativ innvirkning for dette. Sofienberggata-Schæffersgate og Kirkegårdsgata er relativt stille gater med lite gjennomkjøringstrafikk. Derimot er Toftesgate en trafikkert gate og støykart vil vise rød sone med spredning inn Sofienbergsgate og Schæffersgate. Alle leiligheter vil etterstribes å være gjennomgående med hvit sone inn mot gårdsrom supplert med godt isolerte vinduer. Pr idag er det noe trafikk med tyngre kjøretøyer i om kvartalets industrifunksjoner. Denne negative støy/ forurensningskilden vil reduseres ved en omregulering til andre mindre støybelastende virksomheter. Det er et godt kollektivtilbud innen gåavstand fra området. Et stadig bedre sykkelsti nettverk er også tilknyttet området. En omregulering til bolig vil være i tråd med strategien om fortetting av indre by i nærheten av kollektiv knutepunkt
--	---

Eksisterende bebyggelse og bruk *

	Planområdet er et etablert boligområde med tidstypisk karrebebyggelse fra begynnelsen av 1900-tallet. Noe blandet industri og kontorbebyggelse fra 1980 tallet, samt lager og parkeringsområde ut mot Schæffersgate. Det er ønskelig å lukke karreformen med boliger og noe kontor/ handel-servicebygg, samt opprette et indre privat/ halvprivat gårdsrom. Det er også tenkt å tilbys varer/ tjenester i 1 etg ut mot Sofienberggata og evt Schæffersgate, samt opprettelse av offentlig plass/ torg
--	---

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Kvartalet er sentralt plassert mot den populære Sofienbergparken og rett i nærheten av handlegaten Thorvald Meyersgate og Markveien. Populæriteten til Grunerløkka kjennetegnes av bevertningsfunksjonene samt mindre, uavhengige butikker, kontorer og forretninger. Tendensen peker mot etablering av større virksomheter og kjedebutikker og andre virksomheter med større betalingsevne, som har ført til at virksomhetene som blir fortrent etablert seg andre steder i byen. Kvartalet kan bli en sentral utvidelse av de populære områdene på Grunerløkka, med utadrettet virksomhet mot Sofienbergsgata og Schæffersgate. Kvartalet lider idag under en delvis uinteressante og utilgjengelige fabrikklokaler, men med innslag av tradisjonell karrebebyggelse som er en tydelig
---	--





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

identitet for Grunerløkka/ Sofienberg. En utvikling av kvartalet vil kunne være med på å styrke denne delen av Grunerløkka samt gi gode ringvirkninger for omkringliggende kvartaler som ligger noe "i skyggen" av de mer populære områdene på Grunerløkka. En mer detaljert sosiokulturell steds/ mulighetsanalyse er foretatt av firmaet tegn_3 og vil ligge til grunn for de strategier som vil bli gjennomført.

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	oversiktskart_off_transport.pdf
	oversiktskart_1.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)	Kvartalet er historisk sett en lukket karre som er typisk for området. Forslaget er tenkt løst slik at eksisterende bygg i Sofienberggata 23 rives/ evt transformeres til boligformål, med handel/ servicefunksjoner i 1 evt 2 etg. Det er tenkt å søke om omregulering for andre typer formål i dette bygget, deriblant hotell/konferanse og/eller kultur/idrettsformål. I Sofienberggata 19/21 er det tenkt et tilbaketrukket påbygg over to etasjer. Mot Schæffersgate er det tenkt et tilbaketrukket boligbygg, også evt med handel/ servicefunksjoner i 1- evt 2 etg. I tillegg er det tenkt et ikke regulært lamellbygg med rent boligformål, samt en transformasjon av eksisterende lager/industri/kontorbygg til boligformål. Utviklingen av lamellbygget vil ha som fokus å gi best mulig sol/ utsiktsforhold for leilighetene og tilstøtende leiligheter samt nabobygg. Atkomst til p-kjeller er tenkt fra Schæffersgate og/eller Sofienberggata. Det er tenkt en blanding av delvis offentlige og private uterom i bakgården, evt med supplerte utearealer på tak.
--	---

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	historisk.pdf
	hovedgrep_1.pdf
	hovedgrep_2.pdf
	snitt.pdf





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

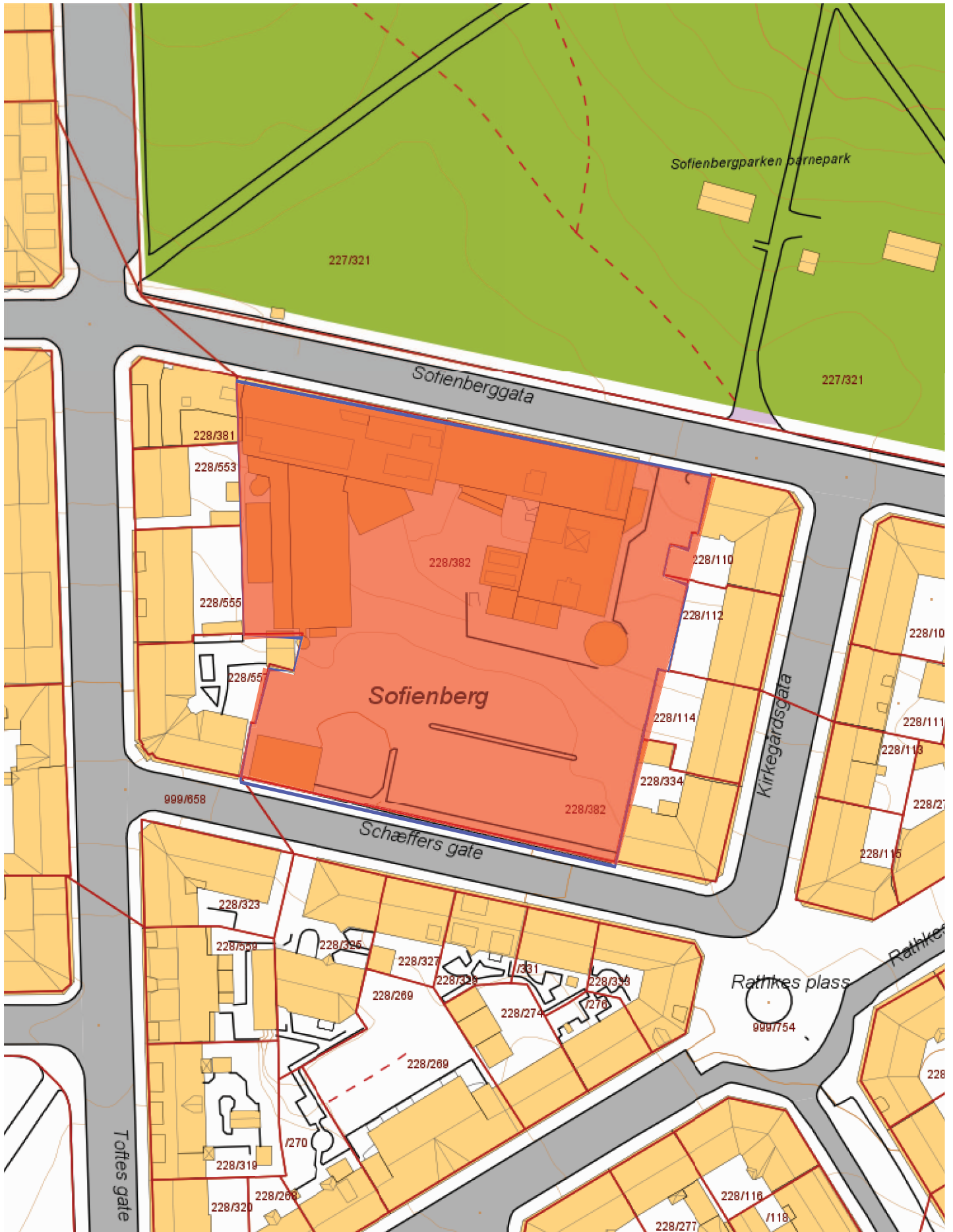
Planområdet totalt:	6671m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	ca 15% kontor ca 10-25% handel/service ca 60-75% bolig
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	ca 2500m ² privat uteoppholdsareal på terreng i tillegg til uteoppholdsareal på tak.
Utnyttelse	400% TU
Høyde	2 etg mot Sofienberggata med tilbaketrukket påbygg C+43,5 (maks) 7-8 etg mot Sofienberggata med tilbaketrukket toppetasje C+41,5 7 etg i bakgård C+32,5 5-6 etg mot Schæffersgate, med tilbaketrukket toppetasje C+29,5
Trafikk og parkering	Parkeringskjeller i 1 evt 2 etg under bakkenivå etter gjeldende normer for parkering i indre by. Inn/ utkjøring vil ikke gi endrede kjøremønstre ift dagens.

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Iflg §4 skal det vurderes om tiltaket skal konsekvensutredes da tiltaket berører utvikling av by- og tettstedsområder. Tiltaket vil ikke automatisk måtte konsekvensutredes da samlet areal til offentlig eller privat tjenesteyting er beregnet til å ha et samlet areal under 15 000m ² eller en investeringskostnad på 500 mill kroner.
Medvirkning i videre prosess	Tiltaket vil være et positivt byutviklingsgrep da området er tenkt transformert fra kontor/ industri og lager til mer urbane formål. En begrenset naboorientering utover lovpålagt nabovarsling kan være aktuelt.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Det er et ønske å utvikle kvartalet til et attraktivt sted for etablering av handel/ servicefunksjoner. Kvartalet ligger henvendt mot Sofienbergparken som er en populær og godt besøkt del av Grunerløkka/ Sofienberg. Dette er tenkt som et førende argument for å kunne tilrettelegge for en urbanisering i det som idag blir oppfattet som en lite attraktiv/ kjedelig del av Grunerløkka/Sofienberg.



Oversiktskart



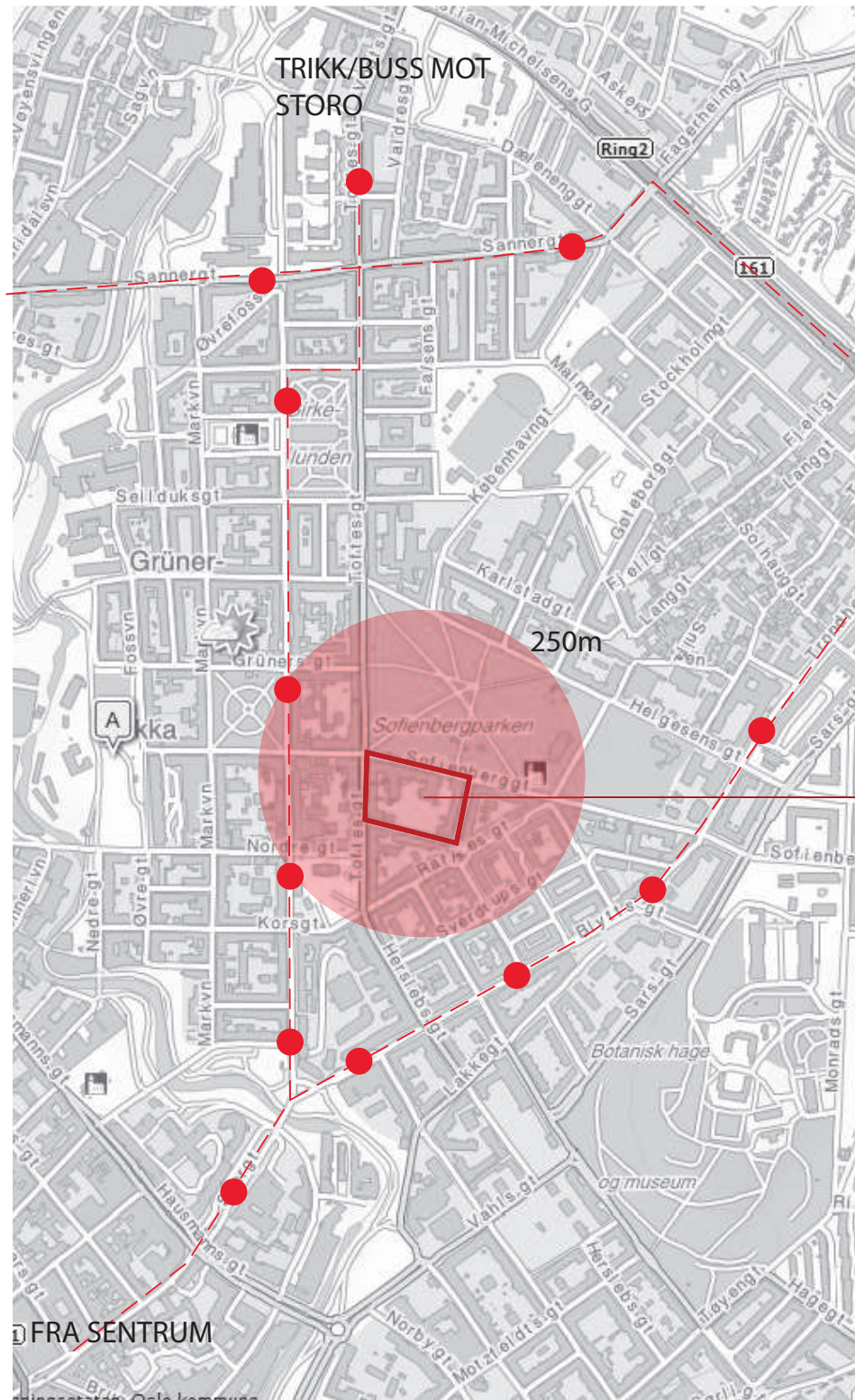
Gårdsnummer: 228 Bruksnummer:382

Dato: 13.08.2013

- Copyright (C) Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

0 10 20 30m





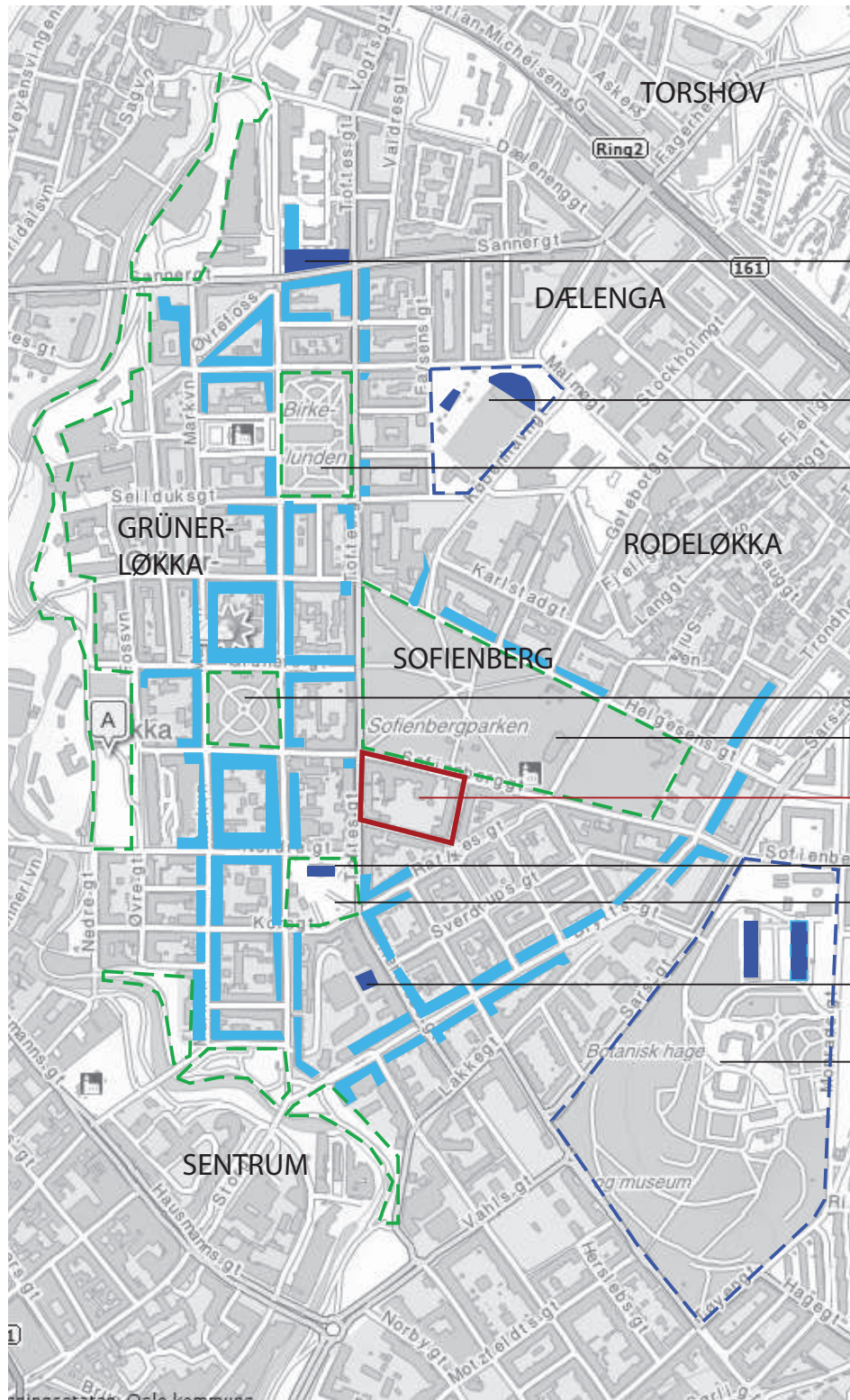
TRIKK/BUSS MOT STORO

BUSS MOT CARL BERNER

TRIKK/BUSS MOT CARL BERNER

AGRA KVARTALET

FRA SENTRUM



TORSHOV

Ring2

161

DÆLENGA

GRÜNER-LØKKA

RODELØKKA

SOFIENBERG

SENTRUM

RINGEN KINO

GRÜNER STADION

BIRKELUNDEN

OLAV RYES Plass

SOFIENBERGPARKEN

AGRA KVARTALET

DEICHMANN BIBLIOTEK

SCHOUS Plass

SCHOUS KULTURBRYGGERI

BOTANISK HAGE

HANDEL/SERVICE

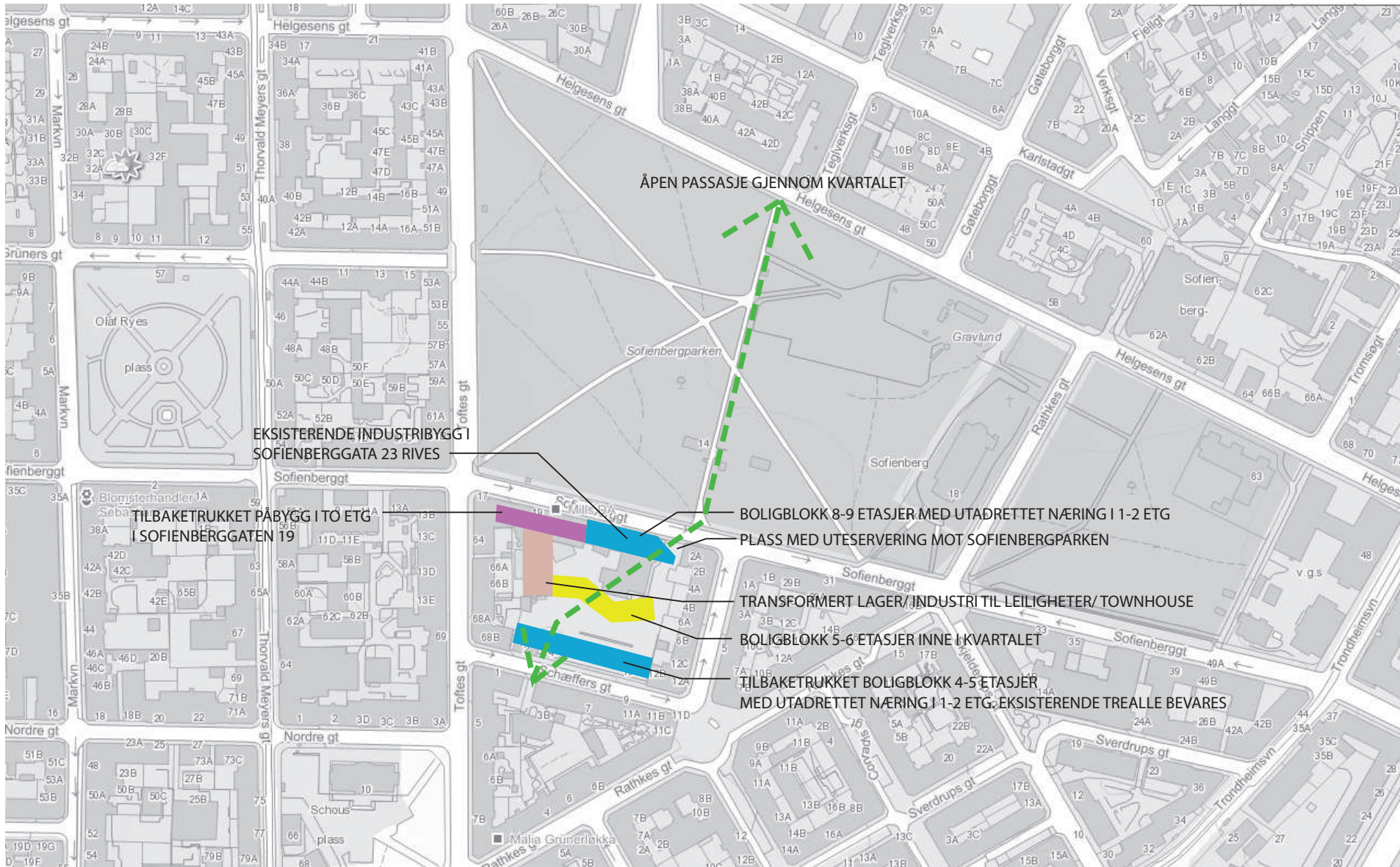
KULTURTLIBUD



FRA 1937
BEBYGGELSES-STRUKTUR FRAM TIL CA. 1975
KVARTALET VAR NESTEN EN REGULÆR KARRE



IDAG



ÅPEN PASSASJE GJENNOM KVARTALET

EKSISTERENDE INDUSTRIBYGG I SOFIENBERGGATA 23 RIVES

TILBAKETRUKKET PÅBYGG I TO ETG I SOFIENBERGGATEN 19

BOLIGBLOKK 8-9 ETASJER MED UTADRETTET NÆRING I 1-2 ETG
PLASS MED UTESERVERING MOT SOFIENBERGPARKEN

TRANSFORMERT LAGER/INDUSTRI TIL LEILIGHETER/ TOWNHOUSE

BOLIGBLOKK 5-6 ETASJER INNE I KVARTALET

TILBAKETRUKKET BOLIGBLOKK 4-5 ETASJER
MED UTADRETTET NÆRING I 1-2 ETG. EKSISTERENDE TREALLE BEVARES

