



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Se adresseliste

Dato: 19.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201312378-3      Saksbeh:  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 512.1

---

**BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - THORVALD  
MEYERS GATE 68**

---

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201312378.

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](mailto:Postmottak@pbe.oslo.kommune.no). Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Dokumentsenteret  
Stab

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no)

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, [postmottak@bym.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no)

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bga.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bga.oslo.kommune.no)



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentraltbord: 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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

## Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:  
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:  
PBE002-NTZZ

## Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 18.09.2013 12:48

## Innlogging

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

Innlogget hos ID-porten som	TRINE HELLE
-----------------------------	-------------

## Ansvarlige

### Fagkyndig

Firma	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	929655478
Adresse	Hausmanns gate 16
Postnummer	0182
Poststed	Oslo
Telefonnummer	23327218
E-post (kvittering sendes hit)	trine.helle@hmark.no
Gjenta e-post	trine.helle@hmark.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Trine Helle

### Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	Torshov Eiendom AS
Organisasjonsnummer	993946346
Adresse	postboks 412 Sentrum





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

### Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0103
Poststed	Oslo
Telefonnummer	95733756
E-post (kvittering sendes hit)	martin.helse@torshoveiendom.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Martin Hesle

### Innledende informasjon om forslaget

#### Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	509
Adresse/Stedsnavn	Thorvald Meyers gate 68
Eiers navn	Torshov Eiendom AS

#### Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	228
Bruksnummer	507
Adresse/Stedsnavn	Thorvald Meyers gate 66
Eiers navn	Torshov Eiendom AS
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Eiendommene ønskes utviklet til boligformål med utadrettet virksomhet i 1. etasje. TM gate 66 ønskes revet for å gi plass til flere boliger og utnytte 1. etasje til bevertning. TM gate 60 ønskes bebygget med forretning i 1. etasje og boliger over. Det er ønskelig med høyere utnyttelse av eiendommen og en annen leilighetsfordeling.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Plassering, høyde, utnyttelse, leilighetsfordeling





## Karttjeneste

Vedlegg	
	Oslokart.pdf
	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 13 Indre Oslo
---	-------------------

### Gjeldende regulering \*

	S-4545 Byggeområde for bolig, bevertning: maks BRA=1400m <sup>2</sup> maks mønehøyde k=29,1 maks ges.høyde mot gate k=25,1 maks ges.høyde mot gårdsrom k=26,7 leilighetsfordeling 50% 3-roms min. 62-64m <sup>2</sup> og 50% 4-roms min. 73-75m <sup>2</sup> Gjennomgående leiligheter 13 parkeringsplasser Felles avkjørsel, felles uteareal S-2963 Byggeområde for boliger: 4 etasjer + innredet loft Biloppstilling etter norm Forretning i 1. etasje
--	--

### Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Felles avkjørsel er avklart Støy fra trafikk Thorvald Meyers gate må hensyntas
--	---





### Eksisterende bebyggelse og bruk \*

	TM gate 68 er ubebygget TM gate 66 er bebygget med gammel murgård i 3 etasjer+loft
--	---

### Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	<p>Området er preget av kvartalsbebyggelse i 2-7 etasjer, bestående av eldre og nyere murbygninger med varierende gesimshøyder. De eldste bygningene har høye etasjer, slik at en 3 etasjes bygning kan ha gesimshøyde tilsvarende en nyere 4. etasjes bygning. Bebyggelsen nord og øst for Schous plass består hovedsaklig av bygninger i 5-6 etasjer med tilbaketrasket ekstra etasje, mens det langs TM gate er bygninger i 2-4 etasjer. Det ligger et 6 etasjes bygg i Nordre gate nær krysset med TM gate.</p> <p>Kvartalsstrukturen løser seg opp på Schous plass ved at kvartalet består hovedsaklig av parkområde med frittliggende bygninger; Deichmanske bibliotek fra 1914 samt 2 enkeltstående murbygninger fra perioden 1870-1900. Nordsiden av TM gate 70 består av en 1-etasjes sidebygning mot gaten. Ny bebyggelse på eiendommene TM gate 66+68 blir således å oppfattes som frittstående i forhold både til TM gate 70 og til Deichmanske bibliotek.</p> <p>De varierende høydene rundt kvartalet og oppløsningen av kvartalsstrukturen gir rom for en høyere og friere utførelse av nybygg på eiendommen.</p> <p>Gavlen på TM gate 66 ligger mot en plass hvor Deichmanske også vender sin sidegavl ut. Plassen er godt synlig, når man kommer sørover langs TM gate og danner et viktig element i byrommet. Plassen er samtidig inngangen til parken på Schous plass, har holdeplass for trikken og er et knutepunkt for myke trafikanter. Plassen er således viktig i bybildet og legger tilrette for aktiviteter og utforming utover det "vanlige". Utforming av gavlen på nybygg i TM gate 66 har muligheter til å gi karakter og utadrettet aktivitet til plassen.</p>
---	--

### Illustrasjoner til stedsanalyse

<b>Vedlegg</b>	
	Enkel stedsanalyse.pdf
	Fotografier eksisterende situasjon.pdf

### Forslagets hovedgrep

#### Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter	TM gate 66 og 68 får en samlet bebyggelse i 6 etasjer + loftsetasje. Den skrå takflaten følger uttrykket i omkringliggende bebyggelse, men skjæres over og danner
--	---





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

### Bestilling av oppstartsmøte

skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomte (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	avgrensning for takterrassen. Det er foreslått balkonger mot gaten i vest og parken i øst, da balkonger anses som et vesentlig positivt tilskudd til boliger. Noen større vinduer mot plassen i nord skal skape variasjon i fasaden. Vi ønsker å bearbeide fasaden mot plassen videre, da vi mener at denne kan gi rom for et spesielt uttrykk. 1. etasje består av inngang til boligene samt arealer for bevertning og forretninger. Det ønskes mulighet for uteservering på torget mellom TM 66 og Deichmanske bibliotek, da dette anses å gi positiv aktivitet til området. Det foreslås 12 stk leiligheter 35-50 m2, 12 stk leiligheter 50-70 m2 og 15 stk leiligheter 70+ m2, totalt 39 leiligheter. 2 eller 3 kjelleretasjer siker nødvendig plass til parkering og bodareal. Krav til p-plasser etter norm er 28 bilplasser og 72 sykkelplasser. MUA=20% tilsvarer 445 m2. Uteareal er ca. 300m2 i bakgård og ca. 300 m2 på takterrasse.
---	--

### Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	Situasjonsplan.pdf
	Arealplan 1 etasje.pdf
	Arealplan 3 etasje.pdf
	Arealplan 4 etasje.pdf
	Arealplan overkjeller.pdf
	Arealplan underkjeller.pdf
	Snitt.pdf
	3D perspektiv small.pdf

### Fakta om forslaget

#### Arealstørrelse

Planområdet totalt:	940m <sup>2</sup>
Arealbruk og foreslåtte formål	Byggeområde for bolig, forretning og bevertning





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

### Bestilling av oppstartsmøte

Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	MUA=min. 20%
Utnyttelse	Grunnflate ca 500 m <sup>2</sup> BRA i 7 etasjer. Totalt ca 3500 m <sup>2</sup> BRA. Forretning ca 450 m <sup>2</sup> BRA. Boliger utgjør ca 85% av BRA. Kjellere kommer i tillegg.
Høyde	Gj.snitt kote rundt bygget er k=12,7. Gesimshøyde mot gate ca. 18 m, tilsv. k=30,7 Mønehøyde (skrå takkant mot takterrasse) ca 3,2 m over gesims tilsv. k=33,9 Takoppbygg for trapp ca 1,7 m tilsv. k= 35,6 og heis ca 3 m over mønehøyde tilsv. k=36,9
Trafikk og parkering	Parkering skjer etter kommunens norm i 2-3 parkeringskjellere. Det planlegges bilheis. Avkjørsel blir i tråd med godkjent regulering.

### Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Nei
Medvirkning i videre prosess	Det legges ikke opp til medvirkning utover det som kreves i loven. Forhåndsuttalelser vil vise om det er problemstillinger som må tas opp med kommunale etater.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Høyde og utnyttelse som går utover gjeldende reguleringsplaner. Fasade nordgavl mot plass.

