



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Se adresseliste

Dato: 05.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201312138-3  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh:

Arkivkode: 512.1

---

**VIDERESENDING - BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - PETER  
MØLLERS VEI 13**

---

Plan- og bygningsetaten har mottatt din bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201312138.

For ytterligere informasjon om saksbehandlingen henvises det til etatens nettsider:  
[http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/omradeutvikling\\_og\\_planer/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/omradeutvikling_og_planer/)

På våre nettsider kan man også følge sakens fremdrift via Saksinnsyn:  
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens epostadresse:  
[Postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:Postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Dokumentsenteret  
Avdeling 1

Likelydende brev sendt til:

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

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

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)



**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

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

## Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:  
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:  
PBE002-NPZZ

## Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 13.09.2013 09:01

## Innlogging

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

Innlogget hos ID-porten som	PER HENRIK SVALASTOG
-----------------------------	----------------------

## Ansvarlige

### Fagkyndig

Firma	Hille Melbye Arkitekter AS
Organisasjonsnummer	929655478
Adresse	Hausmanns gate 16
Postnummer	0182
Poststed	Oslo
Telefonnummer	23 32 72 63
E-post (kvittering sendes hit)	firmapost@hmark.no
Gjenta e-post	firmapost@hmark.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Per Henrik Svalastog

### Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	Axellus AS
Organisasjonsnummer	986519904
Adresse	Peter Møllers vei 13





# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

## Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0585
Poststed	Oslo
Telefonnummer	22094700
E-post (kvittering sendes hit)	roar.strand@axellus.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Roar Strand

### Innledende informasjon om forslaget

#### Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	124
Bruksnummer	50
Adresse/Stedsnavn	Peter Møllers vei 13
Eiers navn	Orkla ASA
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Bedriften har behov for utvidet lager. Kommunen avslår byggesøknad om utvidelse av lager fordi virksomhet er i strid med formål i KDP. Dette utlyser krav om ny reguleringsplan. Kommunen har gitt tillatelse til lagring utendørs i midlertidige plasthaller i påvente av omregulering av planområdet. Eksisterende formål i reguleringsplan, industri, ønskes opprettholdt, i tillegg foreslås lagerformål. Utnyttelsen ønskes øket til 120%.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Grad av utnyttelse, byggegrenser, høyder, eventuelt andre føringer for planområdet.

### Karttjeneste

<b>Vedlegg</b>
 Oslokart.pdf





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

### Bestilling av oppstartsmøte

## 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 15 skal gjelde foran reguleringsbestemmelser vedtatt før 2001. Denne definerer planområdet (Bn) som bolig/næring (forretning, kontor), off. allmennyttig formål. Tillatt utnyttelsesgrad mellom TU 100% og TU 150%. KDP tilsier at det skal etableres parkbelte på 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Planforslaget foreslår endret formål til industri og lager med utnyttelse ca 120%.
---	--

### Gjeldende regulering \*

	I henhold til gjeldende regulering S-2864 fra 14.05.86. er formålet industri. Maks gesimshøyde 10 m, største takhøyde 13 m, bebyggelsen skal plasseres 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgrad ikke over 0,8.
--	--

### Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Ikke registrert noen konflikt med naturmangfold. Det er t-banestasjon på Økern og bussforbindelse på ring 3 og i Lørenveien.
--	--

### Eksisterende bebyggelse og bruk \*

	Planområdet er i dag regulert til industri og bebygd med eldre fabrikkbygning som er påbygd med produksjonslokaler og lagerbygning i flere etapper. Sist utvidet med midlertidige plashaller for kaldlagring i påvente av omregulering. Større deler av planområdet er asfaltert kjøreareal for atkomst og manøvrering for levering med stor bil. Eksisterende og lite hensiktsmessig lagerskur fra 50-tallet i nord ønskes revet og erstattet med ny og større løsning som også erstatter bruken av midlertidige plashaller.
--	---

### Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Planområdet ligger ca 100 meter sør for ring 3 og ca 500 meter øst for Økernkrysset. Det er del av større industri-/næringsområde som er under transformasjon. I nord støter planområdet mot industri og kontorbebyggelse, i nord-øst mot regulert boligbebyggelse, i sør-øst mot kontorbebyggelse, i sør mot bolig/forretning/kontor-bebyggelse og i vest mot bebyggelse regulert til bolig/forretning/bevertning. Området er avsatt til bolig/næring (forretning, kontor) i KDP 15. Kort vei til overordnet trafikknett.
---	--





## Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Analyse stor situasjon.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)	Eksisterende formål i regulering, industri, ønskes opprettholdt. Lagerformål foreslås også innlemmet. Eksisterende lagerskur i nord skal rives for å gi plass til nytt lager som huser funksjonene som i dag dekkes i midlertidige plasthaller i tillegg til eksisterende og nytt lagringsbehov. Dette medfører ny atkomst for varelevering i nord-vest, i tillegg til eksisterende 3 innkjørsler fra vest.
--	---

## Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	Forslag ny bebyggelse.pdf
	Skisse ny lagerbygning.pdf

## Fakta om forslaget

### Arealstørrelse

Planområdet totalt:	10640m <sup>2</sup>
Arealbruk og foreslåtte formål	Næringsbebyggelse - formål industri og lager.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Det planlegges ikke uteoppholdsareal.








# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

### Bestilling av oppstartsmøte

Utnyttelse	Netto tomt = 10 640m <sup>2</sup> . Eksisterende BYA = ca 4 400m <sup>2</sup> . Nye BYA med ny lagerløsning = ca 5 200m <sup>2</sup> . Eksisterende BRA = ca 9 200m <sup>2</sup> . Nytt BRA = ca 12 000m <sup>2</sup> . Ny utnyttelse = ca 120% TU.
Høyde	Eksisterende høyder varierer fra 1 til 4 og 1/2 etasje. Maks høyde for nytt lager foreslås til 8 meter. Foreslåtte maks høyde på planområdet er 4 og 1/2 etasje.
Trafikk og parkering	Endringen innebærer en ny avkjørsel til planområdet for atkomst til nytt lager i nord. Parkering ihht norm, tett by, industri = 0,5 - 4 ppl/1000m <sup>2</sup> = 6 - 48 p-plasser. Det foreslås ca 25 p-plasser.

### Vedlegg

Vedlegg	
	Reguleringskart (2011).pdf
	KDP 15 plankart.pdf
	Flyfoto.pdf

### Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Prosjektet utløser ikke krav om konsekvensutredning.
Medvirkning i videre prosess	Plan- og bygningsetaten.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Strider mot definert formål i gjeldende komunedelplan.

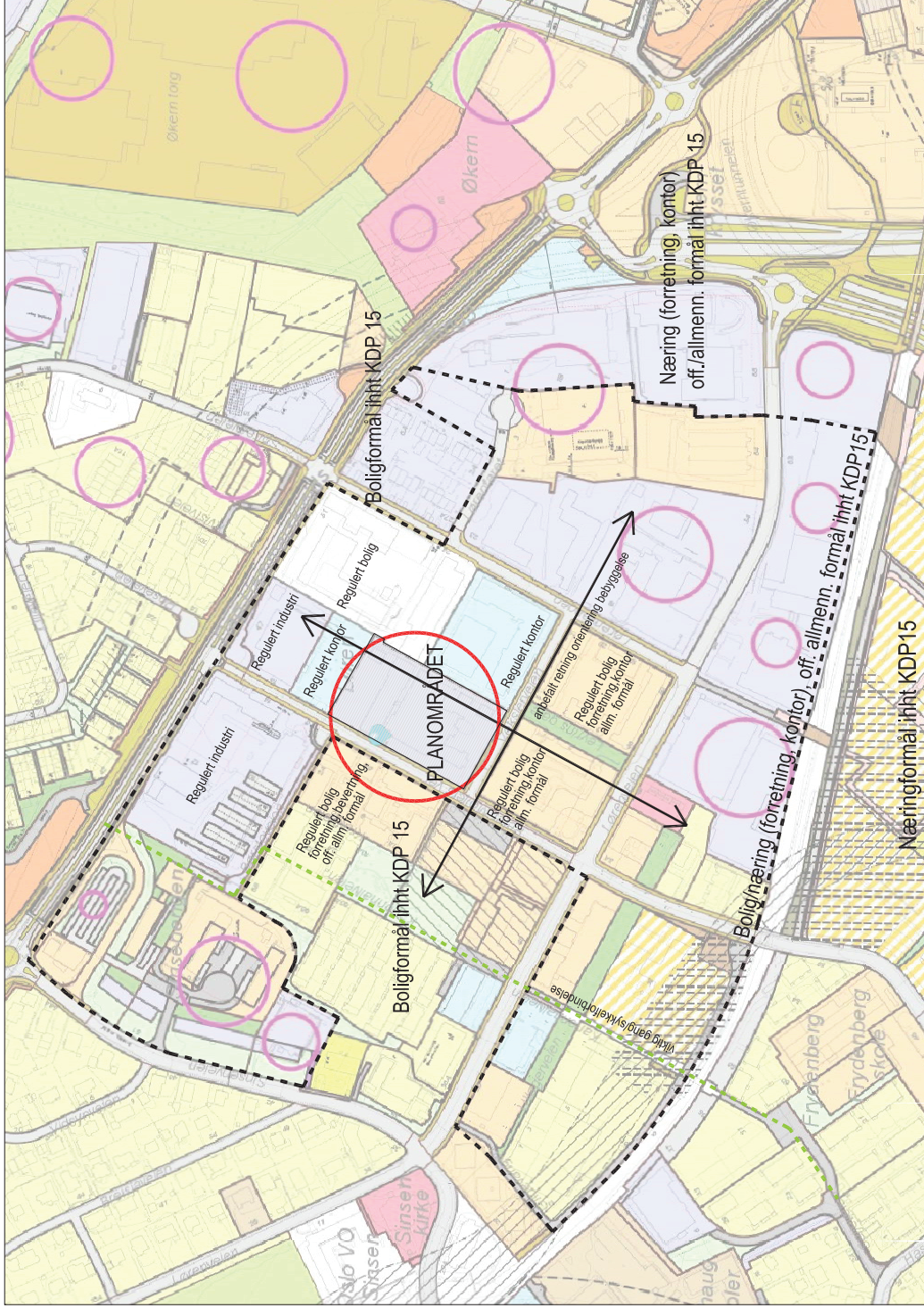


Oversiktskart

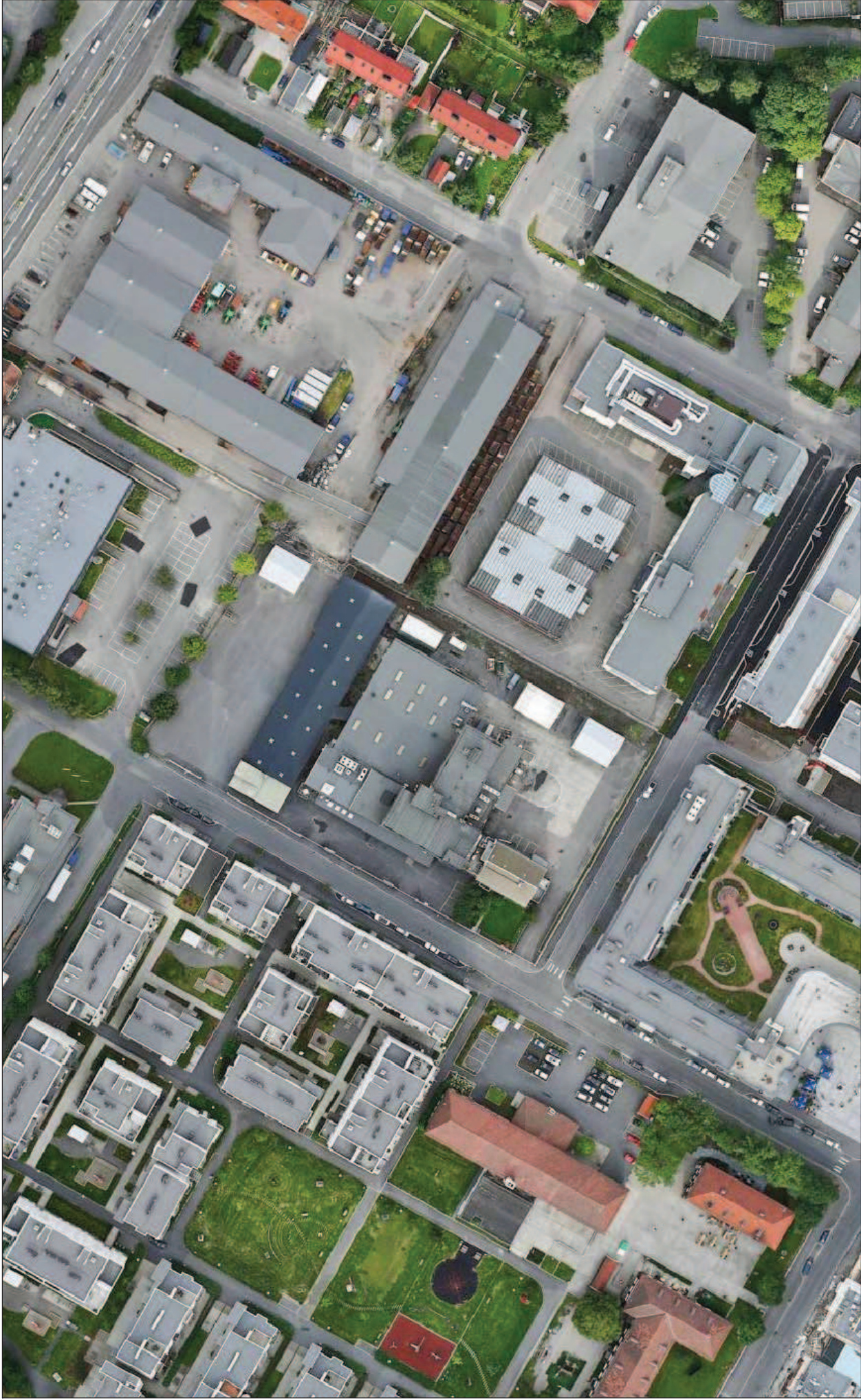


Gårdsnummer: 124 Bruksnummer:50









Saksnr.

3388-04

Tittel

Peter Møllers vei 13 regulering flyfoto

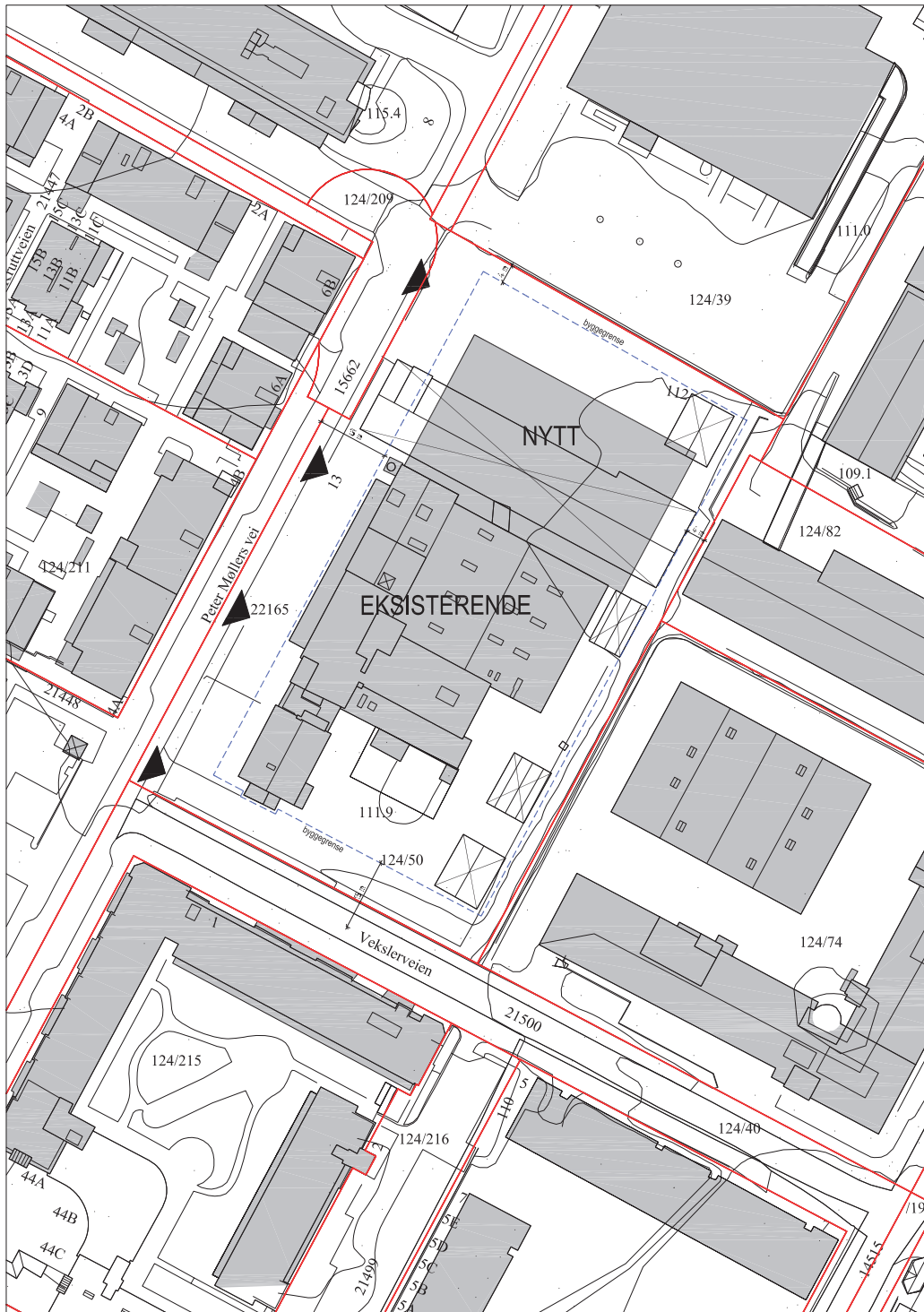
Saksbeh.

PHS



**HILLE MELBYE**  
ARKITEKTER

WWW.HIMARK.NO +47 23 32 72 00

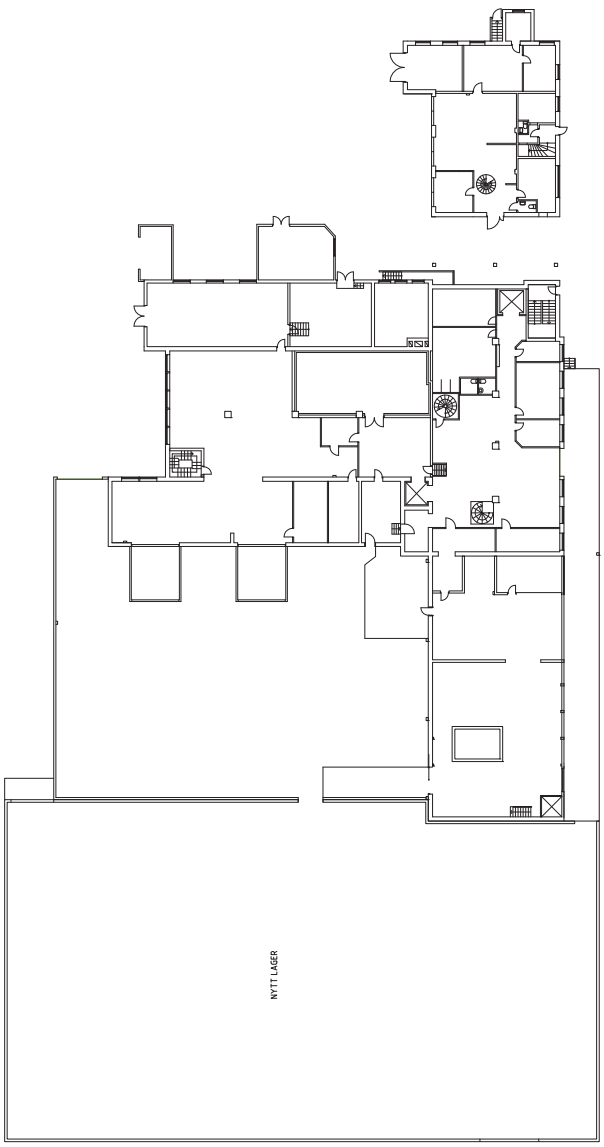
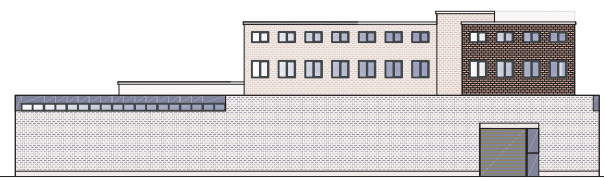


Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3388-04	Peter Møllers vei 13 - regulering	PHS	A3	1:1000 23.08.13.	-
Foreslått ny bebyggelse					

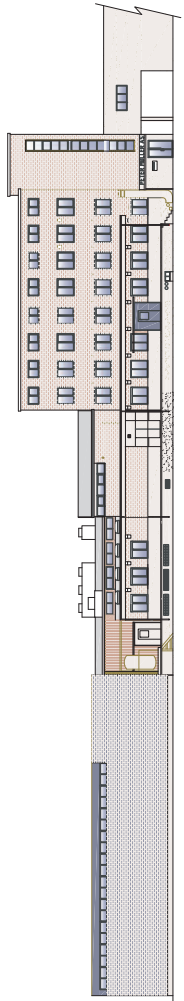




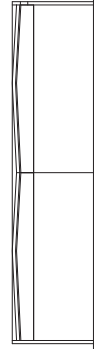
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



SMITT



Saksnr.

Tittel

Tegn.

Saksbeh.

Mål

Dato

Rev.

3388-04

Peter Møllers vei 13 regulering skisse ny lagerbygning

JH PHS

A3 1:500

23.08.13.

-