

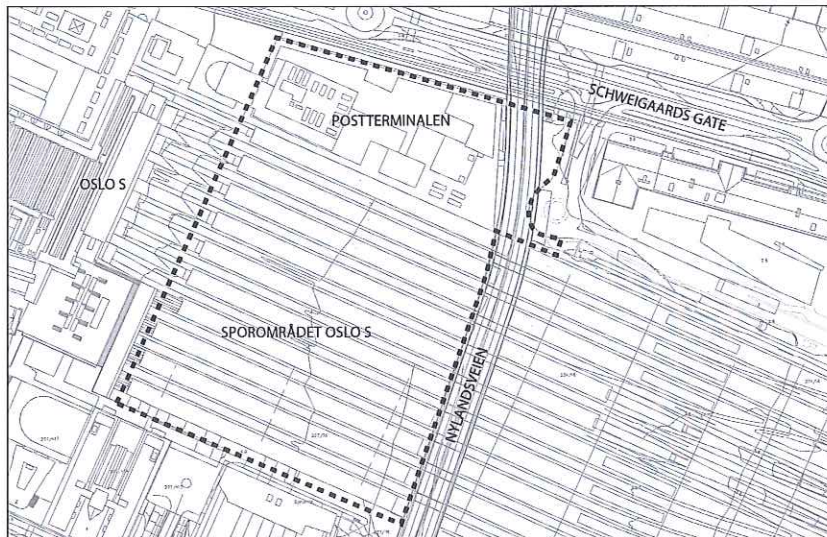
KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING OG PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN I OSLO

Det kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid og offentlig ettersyn av planprogram.

Bydel Sentrum (v/ Bydel St. Hanshaugen)

Planområdets adresse: **Biskop Gunnerus' gate 14 B**

klp Eiendom



Hensikten med planforslaget er omregulering av Biskop Gunnerus' gate 14 B fra offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus) til byggeområde for kontor, handel, bevertning, hotell og offentlige formål. Tiltaket bør ses i sammenheng med forslag til ny bussterminal på lokk over sporområdet på Oslo S. Forslaget innebærer revitalisering av området Biskop Gunnerus' gate og Schweigaards gate. Eksisterende postterminal rives og en ny bygning med høyde på ca. 100 meter oppføres ved Norges viktigste kollektivknutepunkt.

Reguleringsforslaget omfattes av krav om konsekvensutredning, og forslag til program for planarbeidet legges ut til høring.

Frist for å gi uttalelse er satt til **12.05.2011**.

Forslaget til planprogram kan sees på www.klpeiendom.no eller hos Arkitektfellesskapet Krystallklar, c/o Arkitektfirmaet C. F. Møller Norge AS, Dronning Mauds gate 15, Oslo.

Innspill til oppstart av planarbeid og til forslag om planprogram sendes:

Arkitektfellesskapet Krystallklar, c/o Arkitektfirmaet C. F. Møller Norge AS, Postboks 1347 Vika, 0113 Oslo, e-post poh@krystallklar.no, **innen 12.05.2011**.

Spørsmål rettes til sivilarkitekt Per-Olav Hagen, poh@krystallklar.no eller tlf. 21041102

Bydel sentrum
c/o Bydel St. Hanshaugen
Akersbakken 27
0130Oslo

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	5 APR 2011	Avskv.
Sak: 08/1360	Dok. 5	
Arkivkode	512.1	

Arkitektfirmaet C. F. Møller
Kristin Jarmund Arkitekter AS

Oslo, 29.03.2011

**KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING OG
PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN I OSLO**

Det kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid og offentlig ettersyn av planprogram.

Bydel Sentrum (v/ Bydel St. Hanshaugen)

Planområdets adresse: **Biskop Gunnerus' gate 14 B**

Hensikten med planforslaget er omregulering av Biskop Gunnerus' gate 14 B fra offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus) til byggeområde for kontor, handel, bevertning, hotell og offentlige formål. Tiltaket bør ses i sammenheng med forslag til ny bussterminal på lokk over sporområdet på Oslo S.

Forslaget innebærer revitalisering av området Biskop Gunnerus' gate og Schweigaards gate. Eksisterende postterminal rives og en ny bygning med høyde på ca. 100 meter oppføres ved Norges viktigste kollektivknutepunkt.

Reguleringsforslaget omfattes av krav om konsekvensutredning, og forslag til program for planarbeidet legges ut til høring.

Frist for å gi uttalelse er satt til **12.05.2011**.

Forslag til planprogram følger vedlagt. Det kan også sees på www.klpeiendom.no eller hos Arkitektfelleskapet Krystallklar, c/o Arkitektfirmaet C. F. Møller Norge AS, Dronning Mauds gate 15, Oslo.

Arkitektfirmaet
C. F. Møller Norge AS

NO 986 519 963

Tlf: +47 2413 3400
oslo@cfmoller.com

Kristin Jarmund
arkitekter as mhal

NO 957 528 333

Tlf: +47 2292 6060
post@kjark.no

Prosjektadresse:
Arkitektfirmaet
C. F. Møller Norge AS
Postboks 1347 Vik
0113 Oslo

BISKOP GUNNERUS' GATE 14 B FORSLAG TIL PLANPROGRAM



HØRINGSUTKAST 31.03.2011

INNHold

1	INNLEDNING	3
1.1	Bakgrunn for saken	3
1.2	Formål med planarbeidet og vurdering av utredningsplikt	3
1.3	Planområdets avgrensning	4
2	PROSESS OG MEDVIRKNING	5
2.1	Planprosess	5
2.2	Medvirkning	5
3	PLANOMRÅDET	6
3.1	Beskrivelse	6
3.2	Planstatus	8
4	BESKRIVELSE AV TILTAKET OG ALTERNATIVER	11
4.1	Mål og begrunnelse for tiltaket	11
4.2	Beskrivelse av tiltaket	12
4.3	Alternativer til tiltaket	14
4.3.1	0-alternativet	15
4.3.2	Alternativ 1 - hovedalternativet	16
4.3.3	Alternativ 2	17
4.3.4	Alternativ 3	18
5	PROGRAM OG METODE FOR KONSEKVENsutREDNINGER	19
5.1	Metode	19
5.2	Tema som konsekvensutredes	19

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for saken

KLP Eiendom (KLPE) kjøpte eiendommen Biskop Gunnerus' gate 14b i 2007. Eiendommen er bebygd i nesten hele tomteflaten, og ble frem til juli 2010 leid ut i sin helhet til Posten. Bebyggelsen er funksjonelt tilpasset postterminaldrift, og er lite egnet for annen virksomhet uten store inngrep.

Det har siden 2007 blitt lagt ned betydelig innsats fra KLPE for å utvikle en bygningsmessig løsning for eiendommen. Dette resulterte i et planinitiativ som ble sendt Plan- og bygningsetaten (PBE) den 25.11.2010.

Oslo S sporområde vest for Nylandsveien er etter planinitiativ blitt en del av planområdet. Utviklingen av Biskop Gunnerus gate 14b vil ses i sammenheng med forslag til ny bussterminal på lokk over sporområdet.

1.2 Formål med planarbeidet og vurdering av utredningsplikt

Formålet med planarbeidet er å omregulere eiendommen fra offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus) til byggeområde for kontor, handel, bevertning, hotell og offentlig formål. Forslaget innebærer at eksisterende postterminal rives og at en ny bygning oppføres. Tiltaket skal ses i sammenheng med omkringliggende bebyggelse og pågående planarbeid og planstrategier i nærområdet.

Planforslaget skal:

- Tilrettelegge for nybygg med høy utnyttelse ved Norges viktigste kollektivknutepunkt midt i Oslo sentrum.
- Utrede forslag til ny bussterminal på lokk over Oslo S sporområde.
- Bidra til revitalisering av området Biskop Gunnerus' gate og Schweigaards gate, blant annet ved publikumsrettede funksjoner på gateplan.
- Skape nye, offentlige møteplasser og forbindelser i byen. Et nytt plassrom mot syd vil henvende seg mot mulig fremtidig bussterminal på lokk over Oslo S sporområde.
- Legge til rette for grøntkorridor langs Akerselva og fremtidig gjenåpning av elven.
- Sikre en miljøvennlig bebyggelse med lavt energibehov i kombinasjon med høy arkitektonisk kvalitet.

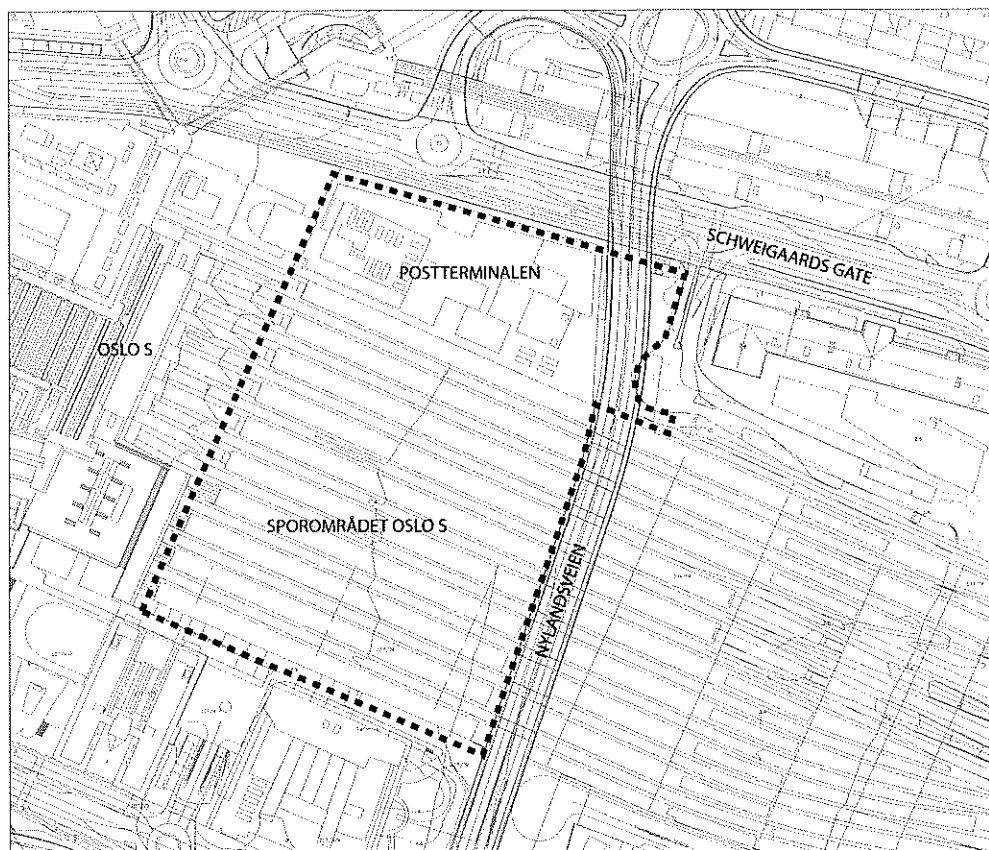
Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller inn under forskriftens § 3 punkt b jf. vedlegg II, punkt 1 og punkt 41 jf. forskriftens § 4 a.

Planinitiativet innebærer næringsbygg med et nytt bruksareal på mer enn 5000 m² og utløser dermed krav om konsekvensutredning i henhold til forskriftens § 3 punkt b jf. vedlegg II.

Det planlagte høyhuset har en utnyttelse på 69.000 m² BRA over bakken, og med en høyde på rundt 100 meter vil det bli et av Norges høyeste bygg.

Plan- og bygningsetaten har på delegert myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes.

1.3 Planområdets avgrensning



Planområdet ligger på Vaterland i Oslo sentrum. Det er avgrenset av Biskop Gunnerus' gate og Schweigaards gate i nord og inkluderer vestre del av Oslo S' sporområde i syd. Vest for planområdet ligger Postgirobygget og Oslo sentralstasjon. I øst går Nylandsveien i bro over Akerselvas kulvert. Planområdets østgrense går inntil Østre tangent.

2 PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Planprosess

Planprosessen skal følge Oslo kommunes rutiner for innsendelse av planer. Forslag til planprogram legges ut på høring våren 2011, med forventet fastsettelse før sommeren. Det utarbeides en planskisse med utkast til konsekvensutredninger parallelt, som sendes inn etter fastsettelse av planprogram. Et planforslag med endelige konsekvensutredninger forventes å sendes inn i november/desember 2011, forslaget vil legges ut til offentlig ettersyn i januar/februar 2012.

Planarbeidet er lagt opp med følgende forslag til prosess og fremdriftsplan:

Prosess detaljregulering med KU	Fremdrift
Innsendelse av planinitiativ	25. november 2010
Samråd (PBE)	29.november – 13. desember 2010
Oppstartsmøte (PBE)	18. mars 2011
Varsling av oppstart planarbeid	31. mars 2011
Høringsperiode planprogram	31. mars – 12. mai 2011
Åpent informasjonsmøte	Mai 2011
Innsendelse av planprogram	16. mai 2011
Fastsettelse av planprogram (PBE)	27. juni 2011
Innsendelse av planskisse med KU	30. juni 2011
Prosjektavklaring (PBE)	14. oktober 2011
Innsendelse av planforslag med KU	November/desember 2011
Vedtak om offentlig ettersyn (PBE)	Januar 2012
Høringsperiode planforslag	Januar – februar 2012
Oversendelse Byrådsavdeling for byutvikling	Juni 2012

2.2 Medvirkning

Planarbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Allmennheten og berørte parter vil først og fremst informeres gjennom kunngjøring av oppstart og høring av planprogram, samt ved offentlig ettersyn.

I forbindelse med kunngjøring av oppstart og høringsperioden for planprogrammet vil det avholdes et åpent informasjonsmøte i mai 2011. Det bidrar til at berørte parter får nødvendig informasjon til mer aktiv medvirkning, samtidig som forslagsstiller får mulighet til å få frem korrekt informasjon om tiltaket tidlig i prosessen. Beboere i nærliggende boligområder vil inviteres spesielt.

På KLP Eiendoms hjemmeside vil det legges ut informasjon om planarbeidet underveis i prosessen. Det vil også vurderes om sosiale medier som for eksempel Facebook kan benyttes i informasjonsøyemed.

Bydel Sentrum, samt nabobydeler Gamle Oslo og Grünerløkka, Ruter, Samferdselsetaten, Statens Vegvesen, Jernbaneverket og Byantikvaren skal involveres særskilt i det videre planarbeidet. Partene vil inviteres til å delta fra og med våren 2011. Planutformingen vil følges opp gjennom prosessen. Medvirkningen må tilpasses planens omfang samt planprosessen, slik at påvirkningsmulighetene blir reelle. Det vil legges opp til et begrenset, men tilstrekkelig antall møter, i tillegg kommer eventuelle temamøter ved behov.

3 PLANOMRÅDET

3.1 Beskrivelse

Vaterland er i dag ikke ansett som attraktivt byområde. De massive bygningsvolumene skaper et vindfullt område, og det er et stort behov for å revitalisere bydelen med gode byrom og aktivitetsskapende funksjoner.

Postterminaltomten

Oslo Postterminal er et industribygg fra 1976 i syv etasjer samt to kjelleretasjer. Bygningen har en høyde på ca. 30 m, en lengde på 129-153 m og en bredde på 50-67 m. Bruksareal BRA for bygningen over bakken er ca. 55.610 m². Se eget vedlegg som redegjør for dette. I tillegg har bygningen et bruksareal BRA på ca. 14.920 m² under bakken, som gir et totalt bruksareal BRA for bygningen på ca. 70.530 m². Arkitektonisk fremstår Postterminalen som et rasjonelt produksjonsbygg fra 70-tallet med et enkelt volummessig hovedgrep. Bebyggelsen er lukket mot gaten og tilfører ikke byrommet kvaliteter. I juli 2010 flyttet Posten brevsenter ut til nye og mer funksjonelle lokaler på Lørenskog.



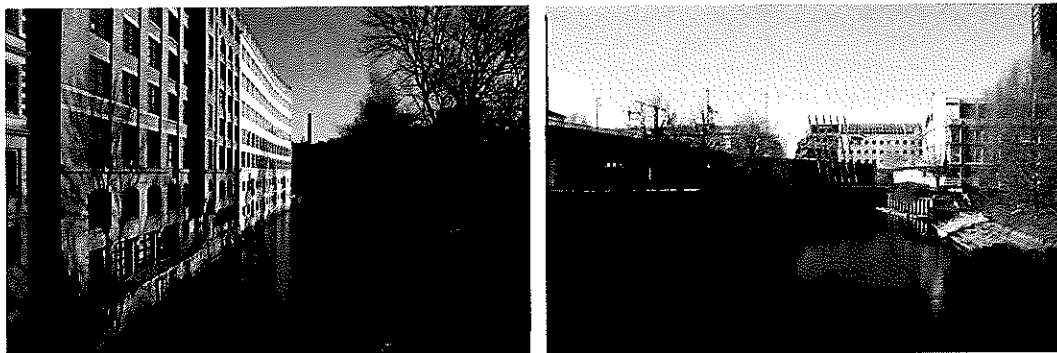
Biskop Gunnerus' gate / Schweigaards gate

Gaten har en svært sentral beliggenhet i sentrum der den går fra Jernbanetorget og ned til Grønland og Gamlebyen. Gaten er ikke tilrettelagt for handel, gateliv eller fotgjengere, og de lukkede fasadene gjør at det ikke oppleves som attraktivt å ferdes i området. Bebyggelsen kjennetegnes av Norges to høyeste bygninger, Oslo Plaza og Postgirobygget, samt Galleri Oslo som danner en tett vegg langs hele gatens nordre side.

Det er et sterkt behov for å revitalisere området for å oppnå en mer attraktiv og levende bydel. Bjørvika og sentrum øst er et tyngdepunkt for dagens byutvikling, og det planlagte prosjektet på Postterminaltomten er et positivt og viktig bidrag til bydelsutviklingen.

Akerselva

Elva går i dag ned i kulvert i enden av Vaterlandsparken, og er ikke synlig før den kommer ut i fjorden sør for sporområdet. Kulverten har en lengde på ca. 600 m og ligger i to parallelle løp der hvert løp har en bredde på 7,5 m og en høyde på 4,5 m. Det er tillatt å ferdes med båt i østre kulvertløp. Sør for sporområdet foreligger planer om å korte ned kulverten med ca. 100 m, og det er gjennom forslag til Oslo S områdeprogram ytret klare ønsker om en åpning av elveløpet også nord for sporområdet. Det ønskes en grønn korridor langs hele elveløpet, og dette legger føringer for ny bebyggelse langs elven.



Knutepunktet Oslo S

Sentralbanestasjonen er tyngdepunktet i området, med over 50 millioner besøkende hvert år. Prognosene for fremtiden tilsier at det vil bli en ytterligere økning av besøkstallet, og det er satt i gang omfattende utviklingsplaner for stasjonsbebyggelsen. Forslaget til ny løsning for Oslo S vil ha stor påvirkning på publikumsstrømmen i området, og en ny akse i nord-sør-retning mellom Sentrum Øst og Bjørvika vil gjøre plassen foran Postgirobygget og dermed også Biskop Gunnerus' gate viktigere i området. Dette bør videreutvikles i planene for Postterminaltomten.

Fremtidig bussterminal / lokk over sporområdet

Dagens bussterminal har nådd sin kapasitetsgrense og har ingen utvidelsesmuligheter. Det forventes at busstrafikken vil øke i årene fremover, og det utredes nye lokaliseringmuligheter for bussterminal i nærheten av Oslo S til erstatning for dagens Oslo bussterminal. Det har vært gjennomført flere mulighetsstudier og utredninger omkring plassering, og Postterminaltomten er i prosessen blitt vurdert som dårlig egnet. Å legge et lokk over sporområdet er en sannsynlig løsning på områdets fremtidige arealbehov. Et alternativ vil være å legge en fremtidig bussterminal til lokket over sporområdet. Prosjektforslaget på Postterminaltomten er ikke til hinder for en slik utvikling, uavhengig av om bussterminalen lokaliseres her.

Beliggenhet og løsning for ny bussterminal vil utredes i planprosessen.

Forbindelser og byrom

I dag sperrer Galleri Oslo og Postterminalen for naturlige forbindelser i nord-sørlig retning, både fysisk og visuelt. I tillegg er sporområdet en stor barriere. Realisering av den nye bydelen i Bjørvika vil føre til at Biskop Gunnerus' gate / Schweigaards gate får en ny og viktig funksjon som tilknytning mellom den gamle og nye byen i vest-øst-gående retning. I forslaget til kommunedelplan er Schweigaards gate foreslått som "Strøksgate", noe som innebærer betydelige endringer i formingen av vei og landskap/beplantning i gaten.

Trafikkforhold

Tomten for utbyggingen ligger i en kompleks trafikksituasjon. Schweigaards gate er under fysisk oppgradering. Samtidig er Østre Tangent under bygging som fører til at Nylandsveien får fjernet to av fire felt. Dette skjer allerede i 2011.

Forslag til Oslo S områdeprogram beskriver retningslinjer for trafikkavviklingen i området som avviker med gjeldende planer. Programmet beskriver en nedramping av Nylandsveien mot Schweigaards gate, som vil medføre en stor rundkjøring i møte med gaten. Det er uklart om områdeprogrammet blir vedtatt og hvilke konsekvenser det vil gi for trafikksituasjonen rundt eiendommen.

3.2 Planstatus

Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det bør legges vekt på løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmetoder.

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre sier at kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. For Oslo likestilles *KDP for lokalisering av varehandel* (se nedenfor).

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) har til formål at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.2009

Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2009. Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.08.2009.

Kommuneplan 2008. Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008

Kommuneplanen skal vise hvilke utfordringer kommunen står ovenfor, sette kommunens langsiktige mål og velge ut strategier for en ønsket utvikling. Boligbehovet i 2025 antas å øke og det beregnes et behov for 60 000 nye boliger frem mot 2025. Samtidig er det et mål i kommuneplanen at Oslo være en internasjonalt attraktiv by blant annet som landets ledende næringsområde, et attraktivt turistmål fra inn- og utland og en attraktiv kultur- og idrettsby. For at Oslo skal ha en bærekraftig utvikling, skal det tilrettelegges for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone. Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende miljø slik at Oslos utforming, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles. Høyhusstrategien om ikke å tillate ny bebyggelse med byggehøyde over 42 meter, fastholdes. Realisering av Fjordbyen med høy utnyttelse av arealene inntil Oslo S og andre attraktive sentrumsområder, skal gi Oslo posisjon som kunnskaps- og kulturby for "moderne næringer" og samtidig bidra til å styrke byens identitet og konkurranseevne.

Kommunedelplan for indre by (Kdp 13), vedtatt 02.12.1998

Et av hovedprinsippene for ønsket byutvikling i indre sone er at indre by skal befeste sin stilling som en god, urban boligby. Det er viktig for Oslo å ha levedyktige, sentrale boligstrøk. Byområdet skal utvikles innenfor rammene av den eksisterende by- og gatestruktur, og kvaliteter som har betydning for å opprettholde og sikre et levedyktig, framtidig boligmiljø skal tillegges stor vekt i byutviklingen.

Området er i kommunedelplanen definert som "arbeidsplass konsentrasjon". I transportsammenheng inngår området i det som er definert som "viktige strukturerende områder", mens Oslo S er definert som et "overordnet knutepunkt". Kommunedelplanen fastslår at næringsfunksjoner og flerfunksjonalitet er avgjørende kvaliteter ved sentrum. Strategisk viktige byplan-muligheter for å styrke sentrumsutviklingen, er blant annet til å utvikle arealpotensialet som finnes rundt sentralstasjonen.

Høyhus i Oslo: Strategi for videre arbeid, tatt til orientering i bystyret 31.08.2005

Høyhusstrategien ble utarbeidet av Plan- og bygningsetaten med bakgrunn i uttalelsene til høringsdokumentet Høyhus i Oslo – vurdering av prinsipper for høyhusstrategi av 11.06.2002. Plan- og bygningsetaten anbefaler en moderat og geografisk avgrenset høyhusstrategi. Høyhusstrategien som ble foreslått innebar et byplangrep med overordnet målsetning om å begrense og styre høyhusutvikling, samt forsterke byens karakter og bærekraft. Plan- og bygningsetaten mente at nye høyhus ikke skulle være høyere enn Oslos eksisterende høyhusbebyggelse, dvs. maksimum 117 meter tilsvarende Oslo Plaza. Det ble anbefalt at det blant annet området i tilknytning til Postgiro/Oslo Plaza, kan vurderes bygninger rundt 30 etasjer, maksimum 117 meter.

I byrådsak 105/04 fremgår det at Byrådet mener en geografisk avgrenset høyhusstrategi ikke tar nødvendige hensyn til de mange tunge argumentene mot høyhus, eller Oslos beliggenhet i en skålform foreslo byrådet at 42 meter skal være maksimal byggehøyde i Oslo. Byrådet foreslo at ved utarbeidelse av reguleringsforslag med byggehøyder over 42 meter, skal byggenes høyder og avtrapping av bygningsvolumer mot omkringliggende områder vurderes ut fra hensyn til fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forholdet til tilgrensende bebyggelse. Det skal alltid utarbeides et alternativt reguleringsforslag som viser byggehøyder på inntil 42 meter.

Bystyret behandlet saken 31.08.2005 og tok saken til orientering. Det ble fremmet endringsforslag til byrådets innstilling: Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for området Bjørvika, Bispevika og Vaterland, skal maksimal byggehøyde være 42 meter. Dette forslaget fikk ikke flertall.

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, vedtatt 27.11.2002

Sentrum/indre by trekkes frem som et av områdene hvor det kan tillates lokalisering av kjøpesentre med et samlet bruksareal over 4000 m². Sentrums rolle som handelssted har blitt vesentlig svekket, i første rekke på grunn av at befolkningstyngdepunktet og de bilbaserte kjøpesentra ligger i omegnen. Det er etablert flere kjøpesentre i Oslo sentrum de senere år, som til dels har brutt opp den gamle senterstrukturen og skapt nye tyngdepunkter. De ser også ut til å ta en økende andel av omsetningen på bekostning av den mer tradisjonelle byhandelen. Det kan bidra til at variasjonsrikdommen og det spesielle ved sentrumshandelen står i fare for å forsvinne. Et kriterium for lokalisering av kjøpesentre er at det ikke skal legges til rette for større regionale bilbaserte kjøpesentre. Etableringen av kjøpesentre skal skje i områder hvor kollektivdekningen er god og hvor det godt kunde grunnlag. Etablering av kjøpesentre skal ved sin lokalisering og utforming bidra til en god og helhetlig stedsutvikling samt sørge for at tilgrensende boligområder ikke belastes med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet. Møteplassene skal være inkluderende arenaer for mange og ulike brukere.

Planområdet ligger like utenfor kommunedelplanens avgrensning, Schweigaards gate er definert som "strøgsgate eller annen gate som skal tilrettelegges for møteplass" helt frem til planområdet. I nærheten av planområdet finnes også Olafiagangen som "eksisterende torg/møteplass", Akerselvaallmenningen og Stasjonsallmenningen som er markert som "ikke opparbeidet torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes", samt forbindelsen mellom Grønlandstorg og Stasjonsallmenningen som er vist som "nytt torg/møteplass- unntatt fra juridisk binding".

Kommunedelplan for Akerselva miljøpark, vedtatt 28.11.1990

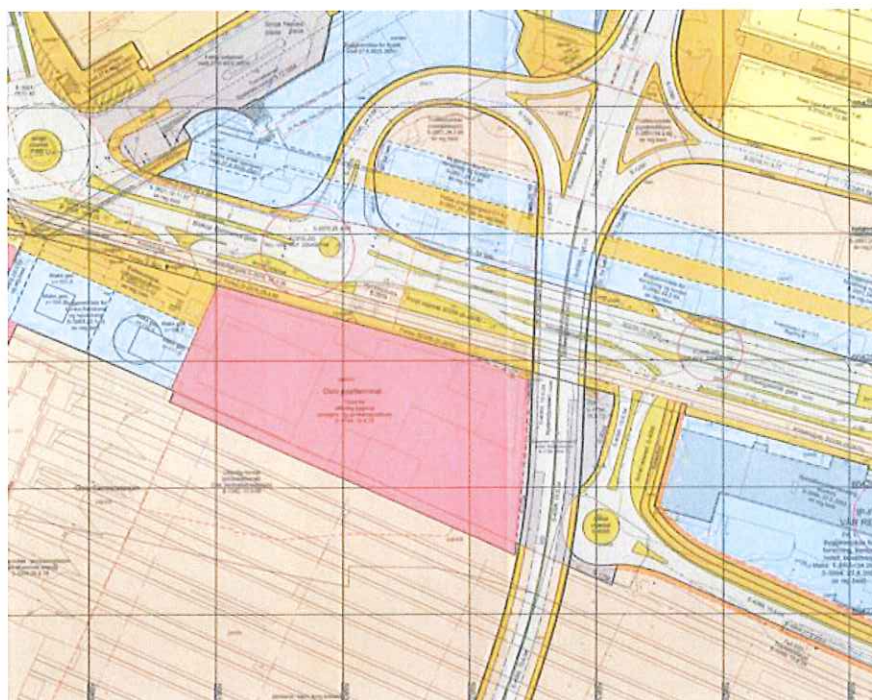
Målsettingen er at Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokal område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Kommunedelplanen avgrenses til Vaterland og planområdet omfattes ikke av planen.

Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen (Grøntplanen), vedtatt 15.12.1993

Prinsippplanen for den overordnede grøntstrukturen innenfor byggesonen har bevaring av naturområder og vassdrag som ett av tre hovedelementer. Akerselva er en av sju hovedvassdrag. Kommunedelplan for Akerselva miljøpark gjelder som gitte premisser for Grøntplanen.

Gjeldende regulering

Hovedeiendommen, Biskop Gunnerus gate 14 B, er regulert til tomt for offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus), S-1754, vedtatt 19.04.1972. Planavgrensningen omfatter også deler av fortau mot Biskop Gunnerus gate, regulert til fortau, S-2976, vedtatt 28.04.1988 (endring av fortau vedtatt i sak 303/89). Avkjørsel og kjøreareal under Nylandsveien og deler av Nylandsveien er regulert i S-1754, vedtatt 19.04.1972. Planene for Østre tangent (Håkon Vs gate) er regulert gjennom formålene offentlig veigrunn og annet veiareal i S-4099, vedtatt 15.06.2004 med endringer vedtatt 30.10.2006 (Endrede reguleringsbestemmelser for S-4099 Reguleringsplan for Bjørvika - Bispevika - Lohavn.).



Pågående planer

Forslag til Oslo S-områdeprogram

Forrige innsendte planinitiativ for Biskop Gunnerus gate 14B og flere andre innkomne og varslede planer i området høsten 2008 tilsa en vesentlig økning i utnyttelse og virkning på Oslos bylandskap. Av denne grunn ble det ved årsskiftet 2008/2009 igangsatt et områdeprogram for Oslo S-området. Forslag til områdeprogram ble oversendt Rådhuset 12.05.2010 og er ikke ferdigbehandlet. Hensikten med områdeprogrammet er å definere områdets fremtidige rolle, anbefale et helhetlig hovedplangrep og formulere føringer for romlige rammer for planarbeidet videre. Hovedpunktene i plangrepet er å styrke kollektivknutepunktet Oslo S, gjenåpne Akerselva nord for sporområdet, ombygge Nylandsbrua for å etablere et mer bymessig gatenett, flytte bussterminalen til over sporområdet, samt utvikle en mer bymessig bebyggelsesstruktur øst for Akerselva.

Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre by tar spesielt for seg bevaring, byutvikling og byform i sentrumsområdene. Planen skal angi rammer med tilstrekkelig rom for videreutvikling av indre Oslo som landets og regionens kraftsentrum for næringsutvikling og en variert urban bolig utvikling, samtidig som en representativ tidsdybde av indre Oslos kulturhistorie skal sikres. I hovedkartet er tomten vist som utviklingsområde U1 – område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Her legges det generelt opp til en byggehøyde på maks 42 meter og en boligandel på minimum 10 %. Planområdet er videre vist som et område med spesielle høydebestemmelser.

Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone (oversendt til politisk behandling 30.03.2010) omhandler grønnstrukturen innenfor Oslos byggesone. Hensikten med planen er å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur innenfor byggesonen i en situasjon med sterk befolkningsvekst og fortetting. Det slås fast at trær har en viktig økologisk, rekreativ og estetisk verdi og forslaget til kommunedelplan legger opp til å øke antall trær innenfor byggesonen. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær, eller hvor det er behov for supplering, skal det i forbindelse med større tiltak plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis, forutsatt at viktige bevaringshensyn samtidig ivaretas. Treplantingsprinsipper og artsvalg skal vurderes og begrunnes i forhold til landskaps-, byrom og kulturmiljøhensyn. Det settes også fokus på Akerselvas viktige funksjon som ventilasjonskanal. Plankart for indre by viser Schweigaards gate som viktig kommunikasjonsåre og prinsippråse for fremtidig elv langs planområdet.

Tiltaket sett i forhold til overordnede planer

I henhold til *Kommunedelplan for Indre by* legger tiltaket opp til en høy konsentrasjon av arbeidsplasser rundt det overordnede knutepunktet Oslo S. Tiltaket vil utvikle det arealpotensialet som finnes rundt sentralstasjonen.

I *Høyhustrategien for Oslo* ønsker Plan- og bygningsetaten en utvikling av høyhus ved Postgirobygget og Oslo Plaza på maksimum 117m, noe som tiltaket legger seg innenfor. Byrådet krever imidlertid i sin innstilling av reguleringsforslag med byggehøyder over 42m, også skal utredes med tanke på et alternativ som holdes innenfor grensen på 42m. Dette tas til følge i planarbeidet, se Alternativer kap.4.3.

Planforslaget er i tråd med *Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner* når det gjelder kriterier for lokalisering av nye kjøpesentre. Et kjøpesenter ved Oslo S vil være basert på kollektivtrafikk og ligge i et sentralt område med godt kundegrunnlag.

Tiltaket er i stor grad innenfor retningslinjene i *Forslag til Oslo S-områdeprogram*, hvor særlig Akerselvas grønnkorridor påvirker tiltakets form og utstrekning. Dette er i prosjektet ivarettatt. Høyhusets plassering på tomten er også i henhold til programmet, men tiltaket går ut over maksimal høyde på 90m. Det vil imidlertid utredes med også dette alternativet, se Alternativer kap.4.3.

4 BESKRIVELSE AV TILTAKET OG ALTERNATIVER

4.1 Mål og begrunnelse for tiltaket

En utvikling av eiendommen Biskop Gunnerus' gate 14b har flere målsetninger. Først og fremst skal en av de mest sentrale tomtene i Oslo utvikles fra utdatert industrivirksomhet til tidsmessig handels- og næringsvirksomhet. Det har skjedd en stor endring i transportstrukturen siden Postterminalen ble bygget i 1976, og dens beliggenhet inntil sentralbanestasjonen er ikke lenger nødvendig. Den funksjonsspesifikke bygningsmassen vurderes vanskelig å la seg utnytte til annen virksomhet, og det ønskes derfor å rive det eksisterende og bygge en ny bebyggelse av høy arkitektonisk kvalitet. Det er prosjektets intensjon å skape et topp moderne bygningskompleks som svarer til både tiltakshaver og de kommende sluttbrukeres forventninger med hensyn til kvalitet, anvendelighet og signalverdi.

Tiltaket skal bidra til den ønskede transformasjonen av området Biskop Gunnerus' gate / Schweigaards gate. Gaten er i dag en av de minst attraktive i Oslo sentrum, og tiltaket skal representere starten på en revitalisering av Vaterlandsområdet og dermed bli et positivt bidrag til gjennomføringen av fremtidige planer. Eksisterende bygningsmasse er i dag lukket ut mot gaten, mens tiltaket vil ha publikumsåpne funksjoner på gateplan. Dette vil bidra til en betydelig økning av aktivitet i gaten og dermed et tryggere og mer attraktivt bymiljø. Samtidig vil tiltaket skape nye møteplasser i byen gjennom bevisst formgivning av uterom, både innenfor selve tiltaksområdet og i overgangen mot Akerselvas planlagte grønnkorridor.

Tiltaket skal representere en miljøvennlig bebyggelse, og tiltakshaver har ambisjoner om at prosjektet skal bli et miljøbygg med lavt energibehov i kombinasjon med høy arkitektonisk kvalitet. I tillegg er prosjektets beliggenhet inntil Norges største kollektivknutepunkt og dens arealintensive virksomhet med høy

utnyttelse i seg selv bærekraftig. På den måten utnyttes kollektivknutepunktet maksimalt, noe som er i tråd med byens overordnede planer om fortetting i indre by.

Tiltaket på Postterminaltomten er ikke avhengig av ny plassering for bussterminal i Oslo. Men ettersom tiltaket stopper for noen av bussterminalens mulige plasseringer, er det hensiktsmessig at disse to tiltakene sees i sammenheng.

4.2 Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket medfører en komplett riving av Postterminalen i Biskop Gunnerus' gate 14b, da det er vurdert at bygningen lar seg ombygge til ønsket funksjon for eiendommen. Bygningen har ingen vernekrav.

Overordnet konsept ny bebyggelse

Prosjektet består av en sammenhengende bygningsmasse med en tårnlignende bebyggelse på østre del av tomten. I østre del er bebyggelsen trukket tilbake fra eiendomslinjen for å skape en avstand til Akerselva og den videre bebyggelsen i Schweigaards gate.

Bygningsvolumet omkranser en sydvendt plass som ligger på et hevet nivå med mulig overgang mot et fremtidig lokk over sporområdet. Gjennom bebyggelsen opprettes diagonale forbindelser fra gaten og opp til plassen. I nordvestre hjørne, mot Postgirobygget, skapes en innvendig forbindelse, mens det i nordøstre hjørne skapes en utendørs forbindelse gjennom bygningen. Dette gir god flyt mellom den sydvendte plassen og grønnkorridoren langs den gjenåpnede Akerselva. Samtidig er det mulighet for en diagonal forbindelse opp til Nylandsveien.



Høyhus

I henhold til *Forslag til Oslo S-områdeprogram* åpnes det for høyhusbebyggelse på Postterminaltomten. Eiendommen er spesielt egnet for høyhus, da den med sin beliggenhet nært opptil Postgirobygget og Oslo Plaza vil skape et bebyggelsesmessig tyngdepunkt i sentrum av byen. Høyhuset er plassert på tomtens østre del, med den korteste fasadelinjen ut mot fjorden. På den måten skaper bygningen en triangellignende komposisjon sammen med de to øvrige høyhusene, samtidig som det gir best mulig utsyn fra byen og ut mot fjorden i nord-sørlig retning i tråd med det strukturelle valget for Barcode.

Høyhuset vil foreslås med en høyde på ca. 100 m, som er noe lavere enn Postgirobyggets 108 m og Oslo Plazas 117 m. Med denne høyden skilles bygningen fra maksimalhøyden i Barcode på ca. 80 m og det skapes en sammenheng med de to øvrige høyhusene ved Knutepunktet. Høyden er viktig for det arkitektoniske uttrykket, samtidig som den tydeliggjør bygningens betydning i overgangen mellom sentrum og byens østlige bydeler.

Arkitektonisk uttrykk

Den nye bebyggelsen vil få et tydelig arkitektonisk uttrykk som gir identitet til bebyggelsen og til området. Bygningsvolumet har et stramt formspråk ut mot gaten, der fasadene har en rytmisk komposisjon av lukkede og åpne flater og hvor bygningen på gateplan inviterer publikum inn. Mot plassrommet søkes det en mer oppbrutt fasade der det skapes variasjoner i flaten med forskutte volumer.

Den høyere delen av bygningsvolumet skal ha en arkitektonisk bearbeidelse av de øverste etasjene. Det vil i den forestående prosjekteringsfasen fokuseres på den skulpturelle kvaliteten til høyhuset. Dette vil sees i sammenheng med de to andre høyhusene i området, samt byens silhuett for øvrig.

Funksjonsfordeling

De to nederste etasjene og første underetasje vil inneholde publikumsrettet virksomhet. De publikumsrettede funksjonene på gateplan vil skape en åpenhet ut mot gaten samtidig som det i sør vil bli mulighet for visuell kontakt ut mot sporområdet.

Bebyggelsen omkranser den sydvendte plassrommet. Det vil på dette planet innpasses publikumsrettede funksjoner ut mot plassen i kombinasjon med næringsvirksomhet.

Fra 4. etasje vil bygningen inneholde næringsvirksomhet. Det vil bli flere leietakere i bygget som vil ha ulik fordeling av arealer. Det er på det nåværende tidspunkt ikke klart hvem som blir leietakere i bygningen.

Høyder

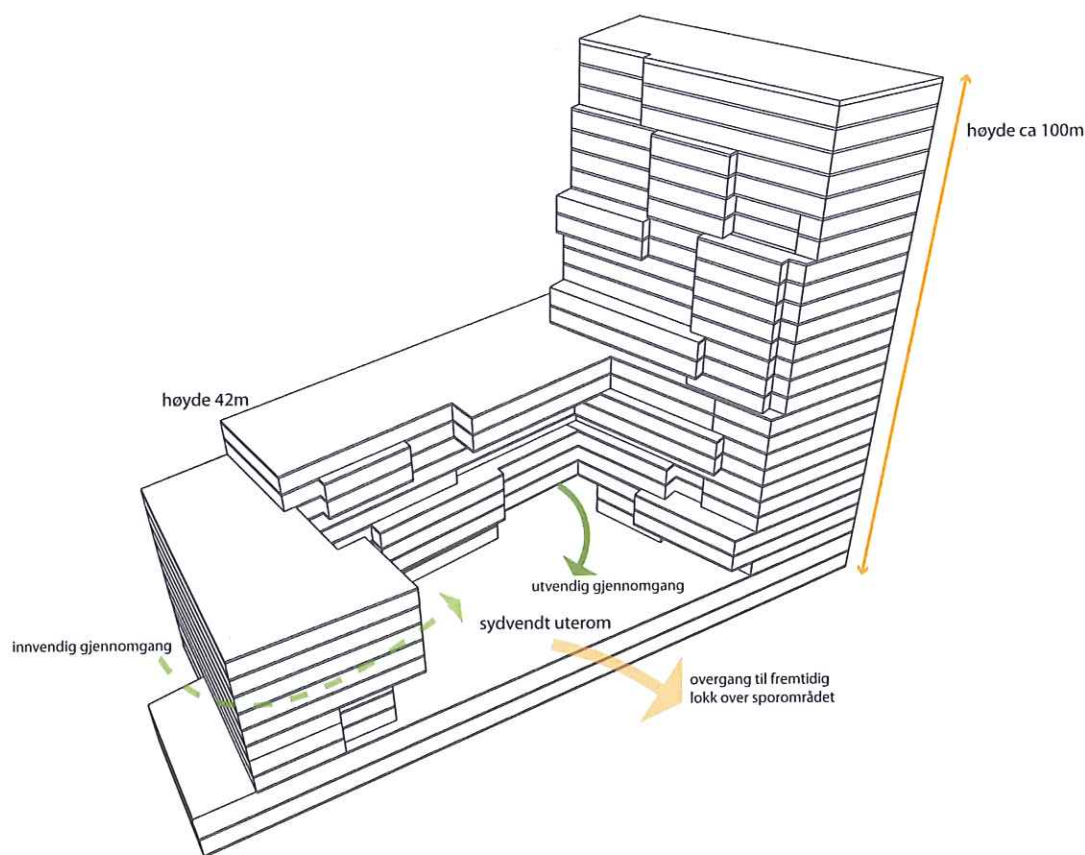
Bygningen vil fra gaten fremstå i to høyder. Forslaget viser hvordan det laveste bygningsvolumet er tilpasset byens generelle bygningshøyde på ca. 42 m. For prosjektets høyeste del på østre side av tomtens foreslås det at bygningen går opp til ca. 100 m over bakkenivå, med utgangspunkt i et ønske om at det høye volumet skal knytte seg opp imot de to andre høye bygningene i området, Oslo Plaza og Postgirobygget. På den måten vil området få et reelt tyngdepunkt av tre høye bygninger i sentrum. Fra sporområdet vil de to nederste etasjer med publikumsrettet virksomhet fremstå som et eget volum med en høyde på ca. 10 m over bakken.

Utnyttelse

Den eksisterende bebyggelsen har 55.610 m² BRA over bakken. Dette er innefor et samlet volum på syv etasjer som strekker seg fra Postgirobygget i vest til Nylandsveien i øst, og fra sporområdet i sør til Biskop Gunnerus gate i nord.

Det nye tiltaket foreslår en utnyttelse av tomten på ca. 69.000 m² BRA. Økningen er begrunnet i den intensiverte betydning Sentralbanestasjonen har fått som Norges viktigste kollektivknutepunkt siden

nåværende bebyggelse ble reist. Det har også vist seg at en slik utnyttelse er forsvarlig innenfor en løsning som gir betydelige kvaliteter til området. Tiltaket skaper et offentlig sydvendt uterom, en tilbaketrekking fra Akerselva som gir mulighet for en grønn korridor langs elveløpet, og mulige forbindelser gjennom og langs med eiendommen som tidligere ikke har vært mulig.



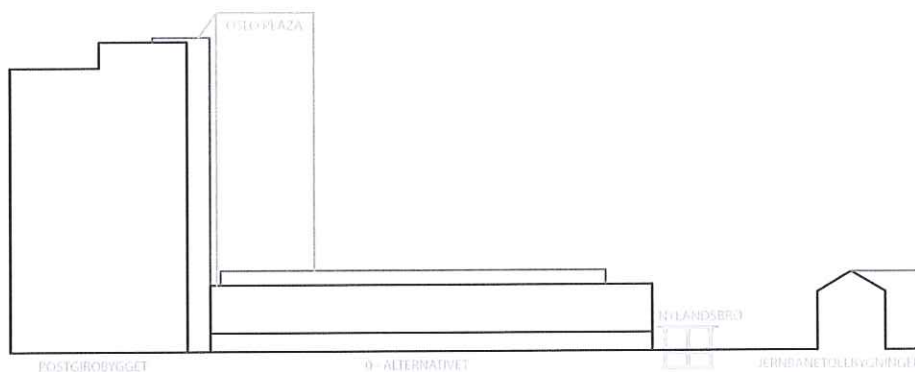
4.3 Alternativer til tiltaket

I planprosessen vil nedenstående alternativer konsekvensutredes i henhold til temaer i kapittel 5. Planarbeidet søkes konkludert med et mest mulig omforent hovedalternativ som fremmes som detaljreguleringsplan. Det skal imidlertid før den tid være en prosess med flere alternativer, slik at virkninger for området og byen kan vurderes på best mulig måte.

4.3.1

0-alternativet

0-alternativet defineres som forventet utvikling dersom tiltaket ikke gjennomføres. Eiendommen er i dag bebygd i henhold til reguleringsformålet "Tomt for offentlig bygning (postgiro – og jernbaneposthus)", men ettersom Posten flyttet ut sommeren 2010 står bygningen i dag tom. 0-alternativet må vurderes ut ifra at eksisterende bebyggelse blir stående med samme størrelse (BRA over terreng ca. 55.000 m²), men at tomten reguleres til andre formål. Aktuelle formål kan være byggeområde for kontor, handel, bevertning, offentlig formål og garasjeanlegg. Enhver formålsendring vil medføre noe ombygging, men det vil i dette alternativet søkes å gjøre dette til et minimum.



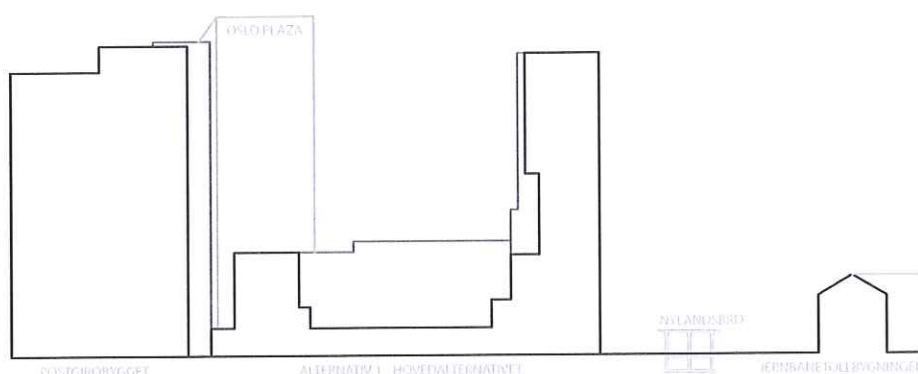
Snitt som viser 0-alternativet sett fra sporområdet.



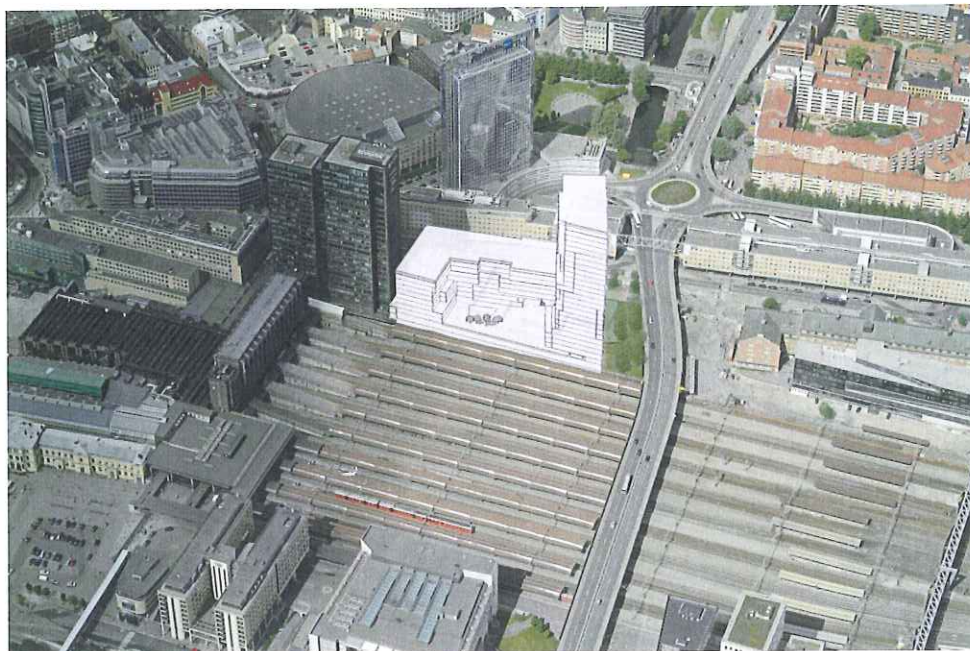
Perspektiv som viser 0-alternativet, det vil si eksisterende bebyggelse.

4.3.2 Alternativ 1 - hovedalternativet

Tiltaket som beskrevet i pkt. 4.2 er planarbeidets hovedalternativ. Alternativet tar utgangspunkt i at eksisterende bygning rives og at det reises et nybygg på tomten med høyde ca. 100 m. Det anslås en utbygging på tomten til ca. 69.000 m² BRA over terreng. Aktuelle formål er byggeområde for kontor, handel, bevertning, hotell, offentlig formål og garasjeanlegg. Alternativets bygningsmasse er trukket tilbake fra elven og åpner for et mulig fremtidig grøntdrag langs elven.



Snitt som viser alternativ 1 - hovedalternativet - sett fra sporområdet.



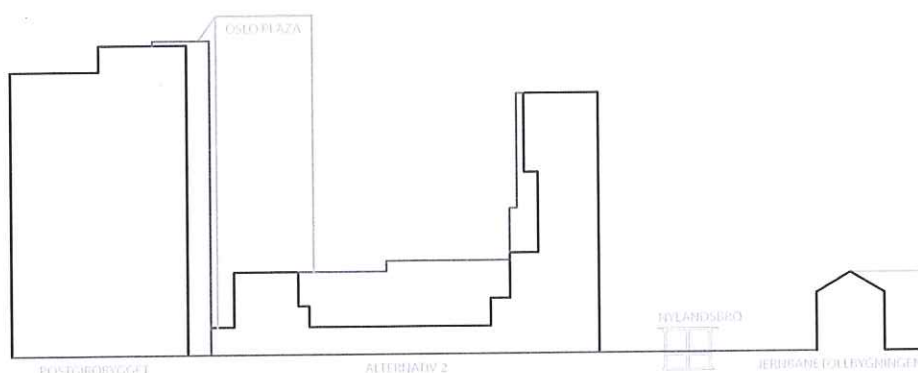
Perspektiv som viser hovedalternativet.

4.3.3

Alternativ 2

Alternativet tar utgangspunkt i hovedalternativets løsning, men med maksimal høyde på 90 m og utbygging av tomten redusert til 50.000 m² BRA over terreng. Tiltaket vil få samme formål som hovedalternativet. Alternativets bygningsmasse er trukket tilbake fra elven og åpner for et mulig fremtidig grøntdrag langs elven.

Alternativet er bestilt av Plan og bygningsetaten.



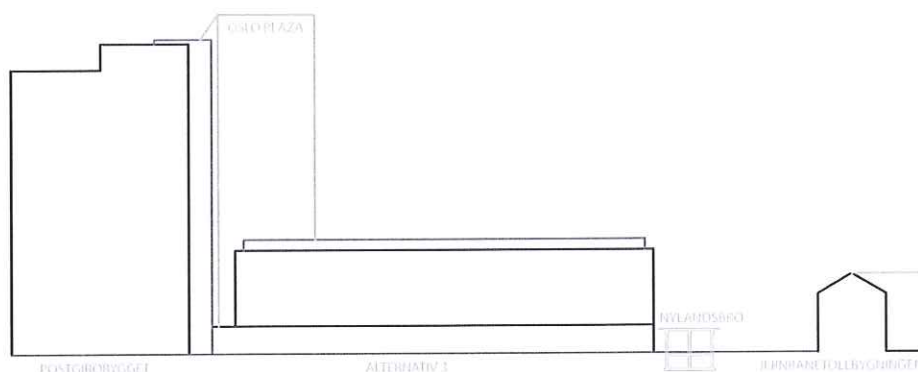
Snitt som viser alternativ 2 sett fra sporområdet.



Perspektiv som viser alternativ 2.

4.3.4 Alternativ 3

Alternativet skal holdes innenfor en byggehøyde på 42 m, i henhold til bystyrets behandling av høyhusstrategien for Oslo. Maksimal utbygging vil i dette alternativet være 50.000 m² BRA over terreng som i alternativ 2, og med samme formål. Alternativets bebyggelse har en utstrekning frem til Nylandsveien, da dette anses som nødvendig med tanke på en brukbar volumoppbygging på tomten.



Snitt som viser alternativ 3 sett fra sporområdet.



Perspektiv som viser alternativ 3.

5 PROGRAM OG METODE FOR KONSEKVENsutREDNINGER

5.1 Metode

Program for planarbeidet skal inkludere aktuelle problemstillinger knyttet til planens virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen bygger på en årsaks – virkningskjede, og bygges opp som en trinnvis prosess bestående av tre hovedtrinn for hvert fagtema som utredes:

- Informasjonsinnhenting og beskrivelse/verdivurdering av dagens situasjon
- Beskrivelse, beregning og vurdering av tiltakets effekter på de ulike temaene
- Beregning av tiltakets konsekvenser for det enkelte tema. Konsekvensene beregnes som en funksjon av verdier i området og tiltakets effekt.

Dersom det avdekkes betydningsfulle negative konsekvenser av tiltaket, vil det for hvert fagtema beskrives tiltak som kan gjøres for å redusere de negative konsekvensene.

Resultatene av de enkelte fagutredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planskissen. Dette vil bidra til en optimal løsning som medfører flest fordeler og færrest ulemper.

5.2 Tema som konsekvensutredes

Det er tatt utgangspunkt i mal for planskisse fra PBE for å definere tema som skal konsekvensutredes. Denne listen er kontrollert i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger, Vedlegg III samt supplert med egne tema.

Bylandskap og kulturmiljø

Bylandskap, nær- og fjernvirkning

Planforslagets og øvrige utbyggingsplaners konsekvenser for opplevelsen av bylandskapet vil utredes. Det vil lages illustrasjoner som viser planforslaget og de andre alternativene fra ulike standpunkt rundt omkring Oslo.

Siktlinjer

Viktige siktlinjer mellom omkringliggende landskap, høydedrag og fjorden vil utredes. Konsekvenser for siktlinjer ved innseilingen og viktige innfartsårer til Oslo, og fra Ekebergåsen, Akersryggen, Kampen, Tøyen kulturstasjon, Slottsplassen, Egertorget, Langkaia, Middelalderparken, Elgsletta og Løkkegata. Fra fjorden vil særlig konsekvenser fra Akershus festning dokumenteres.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Planforslagets konsekvenser for stedsutvikling, byforming og områdekarakter vil utredes. Dette gjelder også proporsjoner og samspill med øvrig bebyggelse.

Aktuelle deltema:

- Bystruktur, plasser, uterom og gaterom, særlig Biskop Gunnerus gate / Schweigaards gate
- Bebyggelsens skala og proporsjoner, sett i forhold til gaterom og samspill med øvrig bebyggelse
- Bebyggelsens materialbruk og fargebruk

Landskap og naturmangfold

Tomten er i dag i sin helhet bebygget. På bakkeplan går bebyggelsen utover Akerselva som ligger i kulvert samtidig som den går under Nylandsveien. Fra 2.etasje ligger bebyggelsen helt inntil Nylandsveien.

Grunnforhold

Det planlegges å rive eksisterende bebyggelse ned til dagens nederste kjellernivå. Det vil ikke graves lengre ned i grunnen, men med tanke på ny bebyggelse vil det måtte gjøres vurderinger av grunnforhold.

Grønnstruktur og Akerselva

Akerselva går i dag ned i kulvert i enden av Vaterlandsparken, og er ikke synlig før den kommer ut i fjorden sør for sporområdet. Det er gjennom Oslo S områdeprogram ytret klare ønsker om en åpning av elveløpet nord for sporområdet. Det er også uttrykt ønske om en grønn korridor med ca. 80 m bredde langs hele elveløpet, som legger føringer for ny bebyggelse langs elven.

Det er knyttet mange problemstillinger til åpning av elva og opprettelse av en grønnkorridor. Både med tanke på tekniske løsninger og arealmessige utfordringer knyttet opp i mot trafikkløsning. Forholdene rundt Akerselva vil utredes i planarbeidet.

Utredning av naturmangfold i planområdet er obligatorisk.

Lokalklimatiske forhold/ befolkningens helse

Luftforurensing

Det skal gis en beskrivelse for luftforurensingssituasjonen i området. Dette skal vurderes i forhold til grenseverdiene i regelverket, med en sammenligning av situasjonen før og etter utbygging.

Lokalklima og klimaanalyse med vindsimulering

Oslo S områdeprograms ønske om grønnkorridor langs Akerselva tar utgangspunkt i antatt behov for utlufting av området. Det vil i planarbeidet utredes om det er et reelt behov for utlufting av området og om dette vil la seg gjøre gjennom en grønn korridor langs elva. Tiltakets effekt på utlufting av gaten vil generelt vurderes.

Samlet virking av planforslaget og øvrige utbyggingsplaner med tanke på vindforhold vil utredes. Dette gjelder spesielt bebyggelsens høyere del da det her anses som sannsynlig at bygningen vil skape endrede vindforhold på bakkeplan. Disse utredninger kan direkte påvirke bygningens form.

Sol og skyggeforhold

Planarbeidet skal redegjøre for planforslagets og øvrige utbyggingsplaners påvirkning på sol og skyggeforhold i området. Det vil ses på forhold som påvirkes innenfor selve tiltaket, på nabobygninger, samt på gaterom og uteområder. Dette til ulike tider i døgnet gjennom året.

Støyrapport

Tiltaket fører til endret trafikkbelastning til eiendommen, se punkt om trafikkforhold under. Det antas at støy fra trafikk til eiendommen vil reduseres, men dette vil utredes nærmere i planarbeidet.

Støy fra omkringliggende funksjoner som påvirker tiltaket vil måtte utredes. Støysituasjonen i området må derfor beskrives i det videre planarbeidet, samt en beregning av støynivå etter utbygging. Det skal redegjøres for eventuelle støyreducerende tiltak.

Det er i Oslo S områdeprogram beskrevet krav til boliger innenfor planområdet. Det vil utredes om bolig er en mulig funksjon innenfor tiltaket med tanke på støyforhold.

Trafikkforhold

I det videre arbeidet vil det tas utgangspunkt i vedtatte planer for trafikkavviklingen i området. Dersom Oslo S områdeprogram blir vedtatt vil dette imidlertid føre til en generell vurdering av trafikksituasjonen som prosjektet vil måtte forholde seg til, men dette vil ikke utredes i planarbeidet før et eventuelt vedtak av programmet.

Som følge av tiltaket vil avkjørsel til eiendommen endres. Det forslås at avkjørsel skjer fra rundkjøringen i enden av Østre tangent, og følge sporområdet til den nye bebyggelsen.

Under trafikkforhold vil følgende tema utredes:

- Transportanalyse som beregner forventet belastning på nærliggende gater og riksveg
- Trafikksikkerhet (gater og jernbane)
- Kollektivtrafikk
- Parkering innenfor tiltaket; omfang og tilgang
- Adkomst, varelevering, renovasjon
- Mulig fremtidig adkomst med tanke på nedramping av Nylandsveien og elveåpning
- Ny bussterminal over sporområdet

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett

Aktuelle deltema:

- Gang- og sykkelveiforbindelser
- Forbindelser for gående gjennom og til/fra tiltaket; blant annet tilgang til det sydvendte uteområdet, eventuell passasje mellom bebyggelsen og Postgirobygget, forbindelse fra tiltaket til Oslo S sør for postgirobygget, kulvert under sporområdet og inn til eiendommen, tilgang til fremtidig bussterminal og Nylandsveien.
- Universell utforming.

Det vil gjøres egne utredninger med tanke på gående og syklende til og fra tiltaket og i nærmiljøet generelt.

Risiko og sårbarhet/Beredskap og ulykkesrisiko

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt utbygging. En risiko- og sårbarhetsanalyse tar sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlige disse er, samt å foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer. Det tas utgangspunkt i den sjekkliste Oslo kommune har laget for ROS-analyser. Resultatene av risiko- og sårbarhetsanalysen vil inngå i planskissen og planforslaget med tiltak som minimerer risikoen for ytre miljø og tredje part.

Aktuelle deltema:

- Flom og stormflo, medregnet høyere havnivå i 2100
- Kriminalitetsforebygging
- Eksplosjoner og annen virksomhetsfare
- Svikt i kritiske samfunnstjenester blant annet knyttet til transport

Varehandel og sosial infrastruktur

Aktuelle deltema:

- Tilgang til offentlige og andre servicetilbud
- Ved varehandelsarealer utover 4.000 m² skal det utarbeides en handelsanalyse

Barns interesser

Temaet vil belyses med tanke på leke- og oppholdsarealer for barn innenfor området.

Teknisk infrastruktur

Tiltaket vil utredes med tanke på vann og avløp, energitilførsel, og renovasjon. Det er i tillegg noen tekniske forhold som må utredes, blant annet i overgangen mot sporområdet.

Aktuelle deltema:

- Vann og avløp
- Energitilførsel; herunder tilknytning fjernvarme
- Renovasjon
- Jernbanelinjes kontaktledningsanlegg
- Ruters kontaktledningsanlegg for sporvogn

Forurensing, energiforbruk og energiløsninger

Tiltaket har høye ambisjoner med tanke på miljø, og det tas sikte på miljøklassifisering i henhold til Breeam. Det vil utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for prosjektet. Miljøforhold, konsekvenser for støy og luftforurensning samt avbøtende tiltak skal belyses.

Juridiske forhold

Det er tilknyttet flere servitutter til eiendommen. Dette omfatter for eksempel adkomst til sporområdet for Jernbanelinjen, adkomst til Postgirobygget gjennom eiendommen osv. Det vil i planarbeidet utredes hvilke servitutter som gjelder for eiendommen og hvilke konsekvenser dette har for tiltaket.

Utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser vedrørende offentlig rom og gate og åpning av Akerselva vil vurderes. Det er varslet behov for utbyggingsavtale fra Vann- og avløpsetaten vedrørende berørte VA-ledninger, fra Friluftsetaten i forbindelse med gjenåpningen av Akerselva, med grøntareal og turvei og planting av trær, samt generelt fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at opparbeiding av Akerselvas vestbredde blir gjennomført samtidig med bebyggelsen og at dette sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse.

Interessemotsetninger

Det knyttet interessomotsetninger til tiltakets høyder og utnyttelse.

Anleggsperioden

Planforslaget skal redegjøre for konsekvenser i anleggsperioden.