



Arkivsak: 201200126-3

Arkivkode: 512.1

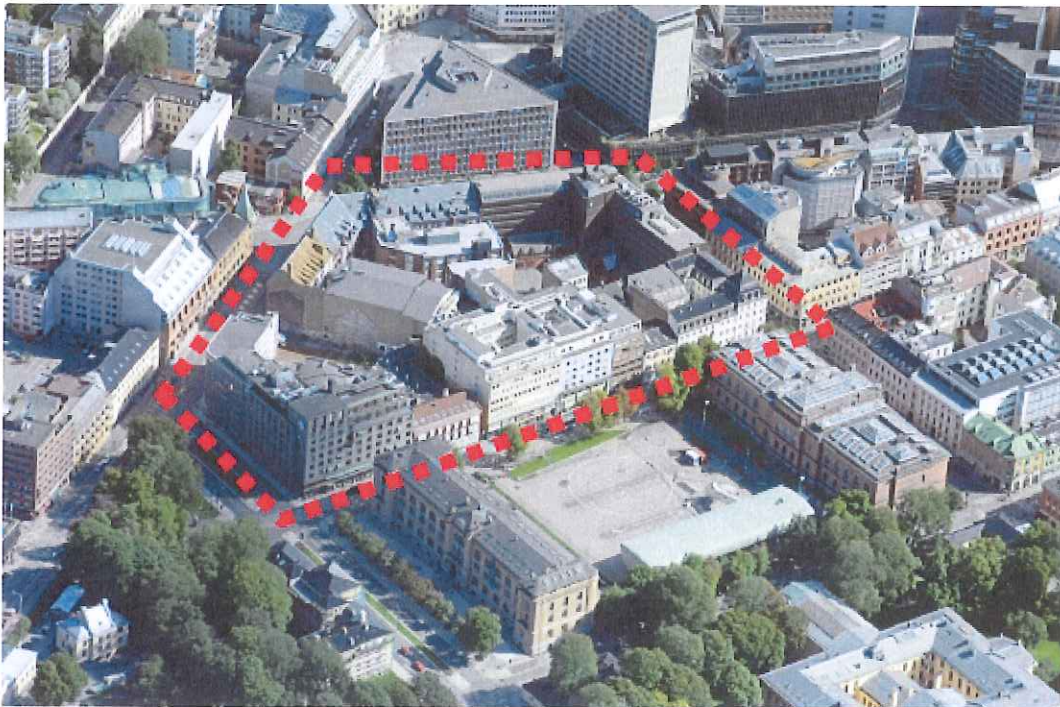
Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang
Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato
22.02.2012

PLANINITIATIV - INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN - TULLINKVARTALET

Bakgrunn for saken:



Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten mottatt planinitiativ fra forslagsstiller Rambøll Norge AS for Entra Eiendom AS.

Planområdet omfatter Tullinkvartalet i Sentrum, dvs kvartalet vest for Tullinløkka /Nasjonalmuseet som avgrenses av Kristian Augusts gate i sør, Universitetsgaten i øst, Frederiks gate i vest og av Ring 1 (St.Olavs gate og Pilestredet) i nord.

Bydel Frogner gis som nabobydel også anledning til å uttale seg til initiativet, og bydelen har derfor hatt samarbeid med Bydel Frogner i saken. I saksfremstillingen er tatt inn mye av dokumentasjonen som fremkommer i planinitiativet.

Planinitiativet vil bli etterfulgt av planprogram og konsekvensutredning, som vil bli lagt ut til offentlig ettersyn .

Planinitiativet er utløst av et behov for kontorlokaler for Universitetet i Oslo, til sammen på ca 25 000 m² og et større norsk konsern, Schibsted, på ca 39 000m².

Universitetet i Oslo (UiO) har vært til stede i Oslo sentrum siden universitetsbygningene på Karl Johan ble reist som et viktig element av nasjonsbygging i hovedstaden. De gamle lokalene huser i dag juridisk fakultet, men møter ikke vår tids behov verken i omfang eller funksjon. Fakultetet har derfor leieforhold i lokaler på 6-7 steder spredt i området. Forslagsstiller uttaler at dette er driftsmessig tungt, mange av lokalene er lite funksjonelle og spredningen svekker Universitetets tilstedeværelse som undervisnings- og kulturinstitusjon i Oslo sentrum. Det er derfor et betydelig behov for en utvidelse og samlokalisering av Juridiske fakultet. UiO har også et generelt ønske og behov for å utvikle seg i sentrum. Prosjektet gir et forslag til løsning på dette behovet. I tillegg søker prosjektet å finne rom innenfor samme plangrep til samlokalisering av et stort, norsk konsern. Denne virksomheten er også spredt på flere lokaliteter i Oslo sentrum.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Intensjon med planforslaget

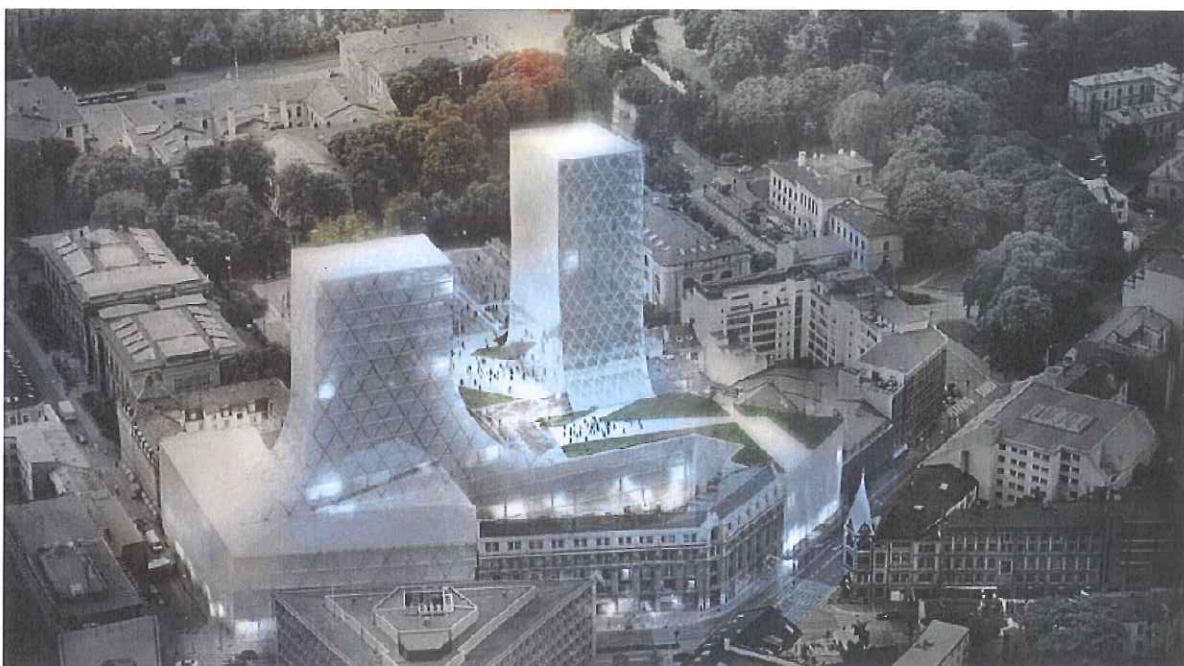
Forslagsstiller ser Tullinkvartalet som et strategisk viktig kvartal i en videreutvikling og revitalisering av sentrum-vest. Det er lite ny næringsetablering i dette området, og flere viktige kulturinstitusjoner har flyttet ut, eller planlegger flytting.

Forslagsstiller ønsker gjennom forslaget til ny bruk av området å legge til rette for en bedre organisering og utnyttelse av eiendommene i Tullinkvartalet. Eiendommene har i dag liten eller ingen funksjonell sammenheng utover at de ligger i samme kvartal. Området benyttes i dag til diverse virksomheter som kulturformål, kirke, skolevirksomhet, og en rekke ulike forretninger. Av andre næringsformål finnes det hotell og serveringsvirksomhet.

Dagens regulering gir en lav utnyttelse av tomteareal og forslagsstiller ønsker en høyere utnyttelse for å kunne utvikle og vitalisere området. Forslaget vil gi en mer arealøkonomisk bruk av området.

Målsetningen med planforslaget er :

- Gi byen noe den etterspør og har behov for
- Gi nytt liv til Universitetet i sentrum
- Forsterke og gjenskape en konsentrasjon av kunnskaps- og kulturinstitusjoner
- Vitalisere et sentralt beliggende kvartal



Hovedpunkter i planforslaget

Innenfor planområdet foreslås det tilrettelegging for etablering av universitet og kontor samt for regulering til bevaring (hensynssone). Det anses som viktig å regulere arealet i hele kvartalet. Bevaringsverdige bygninger danner viktig hjørner i kvartalet og sikres i reguleringens bevaringsvern. Et mål vil også være å gi alle deler av kvartalet en hensiktsmessig og fleksibel regulering tilpasset framtidig bruk.

Det foreslås at planavgrensningen legges i vegglivet av eksisterende bebyggelse. Det er flere årsaker til dette. De fysiske endringsbehovene er knyttet kun til kvartalet og det er der formålene skal endres for å få til ønsket transformasjon. Andre planarbeider er igangsatt på vei- og fortausareal som omkranser kvartalet. Dette gjelder Ruters plan for oppgradering av trikketraseen og ny holdeplass i Kristian Augusts gate og Statens vegvesens kollektivprioritering på Ring 1. Statsbygg er i startfasen med et planarbeid for utvikling av Tullinløkka / Nasjonalgalleriet / Historisk museum.

Teknisk infrastruktur som trikkespor og en 2x3 m rørkulvert i Kristian Augusts gate gjør bygging under Kristian Augusts gate og inn under Tullinløkka uaktuell. Det kommende planprogrammet vil beskrive konsekvensene på kvartal-, område- og bynivå.

Planavgrensningen har derfor ikke betydning for utredningsomfanget. Forslagsstiller mener utfordringene knyttet til avklaringer på Tullinløkka vil kvele prosjektet hvis de trekkes konkret inn i plansaken med endring av arealformål og anses derfor som prosjektkritisk, dvs. medfører at prosjektet må skrinlegges. Arealene utenfor vegglivet av bygningene er vei- og fortausareal og eies / forvaltes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen. Forslagsstiller uttaler at de ikke er rette instans for å ta ansvaret for planlegging og evt. omregulering av disse arealene.

Planens fysiske hovedgrep består av å etablere en bygningsstruktur som forholder seg til den historiske gesimslinjen og som bevarer den klassiske kvartalsstrukturen mot gateløpene. Det planlegges to tårn/høyhus inne i kvartalet, som tydelige markører og visuelle orienteringspunkter i bylandskapet. Gjennom å gi tårnene skulpturelle kvaliteter får UiO en tydelig identitet i sentrum og markerer kunnskapsbyen Oslo. Tårnene åpner for en arealøkonomisk utnyttelse uten å bryte med den karakteristiske kvartalstrukturen i området.

Følgende eiendommer eller bygninger foreslås regulert til hensynssone bevaring:

Kristian Augusts gate 23, hjørnebygget

Kristian Augusts gate 21, forbygningen til Treider

Kristian Augusts gate 11

Universitetsgata 11

St. Olavs gate 22, Alfheimkompleksets fasadebygg mot Ring 1

Både UiO og et stort norsk konsern har behov for store sammenhengende arealer.

Bygningsvolumene er derfor planlagt slik at basen i bygningene ivaretar denne åpenheten og sikrer god kommunikasjon og interne forbindelser som gir stor fleksibilitet.

Høyhusene vil bestå av kontoretasjer med høy kvalitet. Den vertikale kommunikasjonen i bygget gir en naturlig inndeling.

På plan 1 skal det legges til rette for butikker og utadrettet / publikums relatert virksomhet som bevertning, kultur og lignende.

Dette sørger for at kvartalet fylles med liv på gateplanet også på kveldstid.

Tabellen nedenfor viser planlagte bygningsvolumer i BTA for UiO og for et stort norsk konsern. I tillegg til arealene i tabellen kommer areal under bakkenivå og arealer til forretninger, serveringssteder o.l. på gateplan, samt nye arealer til eksisterende kulturelle/religiøse virksomheter og annen kontorvirksomhet.

Nøkkeltall	UiO	Stort, norsk konsern
Areal nybygg	25 000 m ²	34 000 m ²
Areal totalt	25 000 m ²	39 000 m ²
Etasjer	24	22
Høyde totalt	85 m	77 m
Gesims mot gater	25 m	25 m

Forslagsstiller anser at en realisering av prosjektet er knyttet til at disse to aktørene får nødvendig areal til disposisjon, og uttaler at utnyttelsen som foreslås er høyere en gjeldende regulering, men lavere enn KDP for Byutvikling og bevaring i indre Oslo (BB).

Kvartalet vil bestå av to åpne rom med flere mulige passasjer gjennom. I dag er kvartalet lukket med uklare passasjer. Både nåsituasjonen og fremtidige muligheter for rom og passasjer vises i vedlegg til planinitiativet.

Kvartalets hovedatkomst vil bli via Universitetsgata.

Bydelsdirektørens vurdering:

Planområdet er omfattet av flere gjeldende reguleringsplaner. Størstedelen av området er regulert i S – 2255, med en utnyttelsesgrad på 1,5 – 2,5, og S – 4074 som tillater en høyde på 8 etasjer.

Området omfattes av Kommunedelplan for byutvikling og bevaring som ligger til politisk behandling. Hvis den blir vedtatt vil den åpne for langt større utnyttelse og høyder mellom 42 og 30 meter over bakkeplan i dette området. (ca 10 – 14 etasjer).

Bydelsdirektøren mener det er et godt forslag å samle flere av universitetets funksjoner omkring Tullinløkka. Tullinkvartalet ligger nært Universitetets historiske eiendommer og kan samvirke godt med dem.

For å forholde seg til den historiske gesimslinjen og bevaring av den klassiske kvartalsstrukturen mot gateløpene foreslås i planinitiativet å beholde gesimslinjen på 6-8 etasjer i sokkelen på den nye bygningsmassen. Begge leietagere har behov for store sammenhengende flater som tenkes lagt til denne sokkelen. Som kompensasjon for å holde en lav gesimslinje i prosjektet planlegges det

derfor opp til to høyhus /tårn inne i kvartalet. De to markante høyhusene/tårnene foreslås med høyder på henholdsvis 85 og 77 meter eller 24 og 22 etasjer.

Bydelsdirektøren ser at forslagsstiller ønsker å kompensere den "lave sokkelen" i prosjektet med bygging av 2 høyhus/ tårn, for å oppnå ønsket totalareal for de to hovedleietagere i prosjektet.

Bydelsdirektøren mener de to foreslåtte høyhusene, med sin høyde og bredde vil dominere store deler av det historiske bysentrum, og at oppgaven må løses på en annen måte med en større forståelse for de historiske rammene. Bydelsdirektøren ser imidlertid at dersom Kommunedelplan for byutvikling og bevaring blir vedtatt som forslått, vil også den åpne for langt større utnyttelse og høyder mellom 42 og 30 meter over bakkeplan i dette området (ca 10 – 14 etasjer).

En intensjon i prosjektet er at kvartalet skal åpne en gangforbindelse mellom Tullinløkka og Pilestredet nordover. Bydelsdirektøren ser at kvartalet foreslås utformet med to innvendige åpne rom med flere mulige passasjer.

Bydelsdirektøren mener en gangpassasje gjennom Tullinkvartalet vil gi en god forbindelse fra Universitetet og Oslo sentrum mot Pilestredet og Høgskolen i Oslo og Akershus og som kan bli vitaliserende for området. Imidlertid vil løsningen med åpent innvendig areal og passasjer redusere utnyttelsen i sokkelen.

Bydelsdirektøren mener det må utarbeides alternative løsninger for prosjektet, for å belyse hvordan prosjektet kan gjennomføres uten de to markante høyhusene inne i kvartalet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener det er et godt forslag å samle flere av universitetets funksjoner omkring Tullinløkka. Tullinkvartalet ligger nært Universitetets historiske eiendommer og kan samvirke godt med dem.
2. Bydelsutvalget ser at Tullinkvartalet foreslås utformet med to innvendige åpne rom med flere mulige passasjer. Bydelsutvalget mener en gangpassasje gjennom Tullinkvartalet vil gi en god forbindelse fra Universitetet og Oslo sentrum mot Pilestredet og Høgskolen i Oslo og Akershus og som kan være vitaliserende for området. Imidlertid vil løsningen med åpent innvendig areal og passasjer redusere utnyttelsen i sokkelen.
3. Bydelsutvalget registrerer at forslagsstiller for å oppnå ønsket totalareal for de to hovedleietagere i prosjektet ønsker å kompensere den "lave sokkelen" i prosjektet med bygging av 2 høyhus/ tårn. Bydelsutvalget mener de to foreslåtte høyhusene med sin høyde og bredde vil dominere store deler av det historiske bysentrum, og at oppgaven må løses på en annen måte med forståelse for de historiske rammene.
Bydelsutvalget mener det må utarbeides alternative løsninger for prosjektet, for å belyse hvordan prosjektet kan gjennomføres uten de to markante høyhusene inne i kvartalet.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:

Detaljregulering

Tullinkvartalet

Planområdet ligger i Oslo sentrum vest i bydel St. Hanshaugen. Planområdet omfatter kvartalet vest for Tullinløkka / Nasjonalmuseet og avgrensnes av Kristian Augusts gate i sør, Universitets gaten i øst, Frederiks gate i vest og av Ring 1 (St.Olavs gate og Pilestredet) i nord.

Forslagsstiller: Rambøll Norge AS for Entra Eiendom AS

1. BAKGRUNN

1.1 Hva utløser planbehov

Universitetet i Oslo (UiO) har vært til stede i Oslo sentrum siden universitetsbygningene på Karl Johan ble reist som et viktig element av nasjonsbygging i hovedstaden. De gamle lokalene huser i dag juridisk fakultet, men møter ikke vår tids behov verken i omfang eller funksjon. Fakultetet har derfor leieforhold i lokaler på 6-7 steder spredt i området. Dette er driftsmessig tungt, mange av lokalene er lite funksjonelle og spredningen svekker Universitetets tilstedeværelse som undervisnings- og kulturinstitusjon i Oslo sentrum. Det er derfor et betydelig behov for en utvidelse og samlokalisering av Juridiske fakultet. UiO har også et generelt ønske og behov for å utvikle seg i sentrum. Prosjektet gir et forslag til løsning på dette behovet. I tillegg søker prosjektet å finne rom innenfor samme plangrep til samlokalisering av et stort, norsk konsern. Denne virksomheten er også spredt på flere lokaliteter i Oslo sentrum.

I søket etter å løse de aktuelle behovene for de to virksomhetene, har følgende innfallsvinkler vært lagt til grunn:

Byen - hva skjer med byen, hva trenger den av ny utvikling, hvilken rolle har og bør UiO ha i byen?

Området - hva er karakteren til området rundt dagens universitet på Karl Johan, hva kan en forsterket tilstedeværelse av undervisning og kulturrelaterte institusjoner ha i området?

Kvartalet - hvor kan en ønsket og realiserbar utvikling finne sted?

De aktuelle behovene er med andre ord definert på et by- og områdenivå mens løsningen er funnet på et kvartalsnivå. Sentralt for begge de aktuelle virksomhetene er at de stiller andre krav til bygningsfunksjonalitet og sammenhengende arealer enn hva den gamle kvartalsbebyggelsen med 1800-tallets eiendomsstruktur kan tilby.

Det er også gjort en analyse av ulike funksjoner i nærområdet til universitetet med utgangspunkt i spørsmålene:

Hva rommer området?

Hva karakteriserer området?

Hva avgrenser området?

Resultatet av denne analysen har gitt en avgrensning hvor det har vært naturlig å lete etter en tomt for ny lokalisering av UiO, men også et interessant område for et stort, norsk konsern. Det vises til vedlegg 2.

Forslagsstiller ønsker gjennom forslag til ny bruk av område å legge tilrette for en bedre organisering og utnyttelse av eiendommene i Tullinkvartalet, som avgrensnes av Frederiks gate i vest, St. Olavs gate i nord, Universitetsgata i øst og Kristian Augusts gate i sør. Dette vil gi en mer arealøkonomisk bruk av området. Dagens regulering gir en lav utnyttelse av tomteareal og forslagsstiller ønsker en høyere utnyttelse for å kunne utvikle området i henhold til planlagt prosjekt.

1.2 Intensjon med planforslaget

Forslagsstiller ser Tullinkvartalet som et strategisk viktig kvartal i en videreutvikling og revitalisering av sentrum-vest. Det er lite ny næringsetablering i dette området, og flere viktige kulturinstitusjoner har flyttet ut, eller planlegger flytting.

Målsetningen med vårt planforslag er :

Gi byen noe den etterspør og har behov for

Gi nytt liv til Universitetet i sentrum

Forsterke og gjenskape en konsentrasjon av kunnskaps- og kulturinstitusjoner

Vitalisere et sentralt beliggende kvartal

PLANINITIATIV

Planforslaget innebærer at det skapes muligheter for å videreutvikle UiOs tilstedeværelse i Oslo sentrum og realisere Byuniversitetet som en del av kunnskapsbyen Oslo. Gjennom en slik utvikling av UiO kan det skapes en kunnskapsinstitusjon av internasjonal betydning. I en forlengelse av dette legger også planen opp til samlokalisering av og med et stort, norsk konsern.

1.3 Hovedpunkter i planforslaget

Innenfor planområdet foreslås det tilrettelegging for etablering av universitet og kontor samt for regulering til bevaring (hensynssone). Det anses som viktig å regulere arealet i hele kvartalet. Bevaringsverdige bygninger danner viktig hjørner i kvartalet og sikres i reguleringens bevaringsvern. Et mål vil også være å gi alle deler av kvartalet en hensiktsmessig og fleksibel regulering tilpasset framtidig bruk.

Det foreslås at planavgrensningen legges i vegglivet av eksisterende bebyggelse. Det er flere årsaker til dette. De fysiske endringsbehovene er knyttet kun til kvartalet og det er der formålene skal endres for å få til ønsket transformasjon. Andre planarbeider er igangsatt på vei- og fortausareal som omkranser kvartalet. Dette gjelder Ruters plan for oppgradering av trikkestraseen og ny holdeplass i Kristian Augusts gate og Statens vegvesens kollektivprioritering på Ring 1.

Teknisk infrastruktur som trikkespør og en 2x3 m rørkulvert i Kristian Augusts gate gjør bygging under Kristian Augusts gate og inn under Tullinløkka uaktuell. Planprogrammet vil beskrive konsekvensene på kvartal-, område- og bynivå. Planavgrensningen har derfor ikke betydning for utredningsomfanget. Utfordringene knyttet til avklaringer på Tullinløkka vil kvele prosjektet hvis de trekkes konkret inn i plansaken med endring av arealformål og anses derfor som prosjektkritisk, dvs. medfører at prosjektet må skrinlegges. Arealene utenfor vegglivet av bygningene er vei- og fortausareal og eies / forvaltes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen. Forslagsstiller er ikke rette instans for å ta ansvaret for planlegging og evt. omregulering av disse arealene.

Planens fysiske hovedgrep består av å etablere en bygningsstruktur som forholder seg til den historiske gesimslinjen og som bevarer den klassiske kvartalsstrukturen mot gateløpene. Det planlegges to tårn/høyhus inne i kvartalet, som tydelige markører og visuelle orienteringspunkter i bylandskapet. Gjennom å gi tårnene skulpturelle kvaliteter får UiO en tydelig identitet i sentrum og markerer kunnskapsbyen Oslo. Tårnene åpner for en arealøkonomisk utnyttelse uten å bryte med den karakteristiske kvartalstrukturen i området.

Følgende eiendommer eller bygninger foreslås regulert til hensynssone bevaring:

Kristian Augusts gate 23, hjørnebygget
Kristian Augusts gate 21, forbygningen til Treider
Kristian Augusts gate 11
Universitetsgata 11
St. Olavs gate 22, Alfheimkompleksets fasadebygg mot Ring 1

Både UiO og et stort norsk konsern har behov for store sammenhengende arealer. Bygningsvolumene er derfor planlagt slik at basen i bygningene ivaretar denne åpenheten og sikrer god kommunikasjon og interne forbindelser som gir stor fleksibilitet. Høyhusene vil bestå av kontoretasjer med høy kvalitet. Den vertikale kommunikasjonen i bygget gir en naturlig inndeling.

På plan 1 skal det legges til rette for butikker og utadrettet / publikums relatert virksomhet som bevertning, kultur og lignende. Dette sørger for at kvartalet fylles med liv på gateplanet også på kveldstid.

Tabellen nedenfor viser planlagte bygningsvolumer i BTA for UiO og for et stort norsk konsern. I tillegg til arealene i tabellen kommer areal under bakkenivå og arealer til forretninger, serveringssteder o.l. på gateplan, samt nye arealer til eksisterende kulturelle/religiøse virksomheter og annen kontorvirksomhet.

NøkkeltallUiO Stort, norsk konsern

Areal nybygg 25 000 m² 34 000 m²

Areal totalt 25 000 m² 39 000 m²

Etasjer 24 22

Høyde totalt 85 m 77 m

Gesims mot gater 25 m 25 m

Forslagsstiller anser at en realisering av prosjektet er knyttet til at disse to aktørene får nødvendig areal til disposisjon.

Utnyttelsen som foreslås er høyere en gjeldende regulering, men lavere enn KDP for Byutvikling og bevaring i indre Oslo (BB).

Kvartalet vil bestå av to åpne rom med flere mulige passasjer gjennom. I dag er kvartalet lukket med uklare passasjer. Både nå-situasjonen og fremtidige muligheter for rom og passasjer vises som del av vedlegget til planinitiativet.

PLANINITIATIV

Kvartalets hovedatkomst vil bli via Universitetsgata. Bymiljøetaten ser for seg at Universitetsgata i framtiden vil ha form som en miljøgate/gågate.

Viktige tema i planprosessen vil være:

Bystrukturen (klassisk kvartalsstruktur, bevaringsverdige bygninger, Ring 1 som fysisk barriere)
Bygningsstrukturen (gesimshøyder, gårdsrom, tårn/høyhus, store gulvflater, antall m²)

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres ikke av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.

2.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- T-5/93 Areal- og transportplanlegging
- T-1/95 Barn og planlegging

T-5/93

Prosjektet fremmer en mer arealøkonomisk utnyttelse. Nærhet til eksisterende infrastruktur som kollektivtransport (Nasjonalteateret stasjon) og Ringvei åpner for en høyere utnyttelsesgrad (jfr. RPR 2. mål: Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen).

T-1/95

Planområdet inneholder i dag kulturfunksjoner for barn og unge i form av Bårdar Danseinstitutt. Prosjektet ivaretar og viderefører de eksisterende funksjonene og skisserte prosjekt inneholder et flerbruksareal som er mer formålstjenelig enn eksisterende lokaliteter. Et flerbruksareal på 800 m² vil også gi muligheter for en utvidelse av kulturtilbudene innenfor planområdet.

2.3 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

Ingen gjeldende områdereguleringer, kun kommunedelplaner. Se punkt "Planvedtak betydning planforslaget" nedenfor.

Gjeldende regulering for foreslått planområde:

S-2256 vedtatt 28.07.1977. Byggeområde for boliger, forretning og kontor. Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2937 vedtatt 01.10.1987.

S-2937 vedtatt 01.10.1987. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser (ny paragraf 7) for sentrum og indre sone.

S-3298 vedtatt 03.03.92, Felles avkjørsel i Universitetsgata 7.

S-4074 vedtatt 28.06.06. Byggeområde for kontor, forretning, bevertning, hotell og allmennyttig formål.

Gjeldende regulering for tilgrensende planområde:

Tilgrensende områder er regulert til vei og fortau, S-2888 vedtatt 16.12.86, S-2845 vedtatt 22.02.86, S-1528 vedtatt 23.04.69 og S-3610 vedtatt 17.02.88.

Følgende annet planarbeid av betydning er i gang i området:

Statsbygg er i startfasen med et planarbeid for utvikling av Tullinløkka / Nasjonalgalleriet / Historisk museum. Dette har fremkommet gjennom den innledende prosessen høsten 2011.

Det er annonsert oppstart av reguleringsplan for Kristian Augusts gate mellom St. Olavs gate og Pilestredet. Reguleringsplanen omfatter oppgardering av trikketraseen og ny høystandard holdeplass ved Tullinløkka.

Det er igangsatt et overordnet planarbeid knyttet til kollektivprioritering på Ring 1.

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB):

PLANINITIATIV

Planen skal gi handlingsrom for bymessig utvikling og fortetting, og ivareta kommuneplanens arbeidsplass- og bolig mål. Samtidig skal den sikre viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Mil erstatte Soneplanen dersom vedtatt. Reguleringsplan kan likevel kreves.

Tullinkvartalet = utviklingsområde i sentrum (U1)

Blandet arealbruk og publikumsrettet virksomhet i 1. etasje.

Byggehøyder: Inntil 42 m langs Ring 1, ellers inntil 30 m inkl 2 tilbaketrunkne etasjer.

∅ BRA maks 700%

Minst 10 % boligandel

Enkelte bygninger i kvartalet er definert som bevaringsverdige

Tidligere planvedtak/andre politiske vedtak har betydning for planforslaget:

Kommunedelplan for indre Oslo 02.12.1998:

Tullinkvartalet er del av sentrumsranden. Modernisering må innebære supplering av sentrumskjernen, fremfor å svekke den.

Bestående bygningsstruktur kan begrense utvikling, vurderinger av bevaringshensyn må gjøres.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP), 22.04.2009:

En bør ved tiltak bidra til at eksisterende plasser og møtesteder (som Tullinløkka) utvikles positivt, f.eks gjennom etablering av publikumsrettede funksjoner.

Høyhusstrategien, Bystyrevedtak 31.08.2005:

Ikke juridisk bindende, men klar politisk føring

Høyhus = hus høyere enn 42 m over bakkeplan

42 m = maks byggehøyde i Oslo, unntatt Bjørvika, Bispevika og Vaterland.

Der det foreslås bebyggelse over 42 m, skal det alltid utarbeides alternativt reguleringsforslag

Byrådets tiltredelseserklæring, innhold:

Kunnskapshovedstaden

Den blå-grønne byen

Bærekraftig transport

Skapende og moderne by

Oslo i verden

Kulturbyen Oslo

Idrettshovedstaden

Byutvikling

Trygg by

Valgfrihet og verdighet

2.5 Konsekvensutredning

Planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning § 2, Vedlegg 1.

Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

Følgende temaer vil bli utredet i konsekvensutredningen:

- Risiko og sårbarhet
- Bærekraftig utvikling
- Universell utforming
- Barns interesser
- Landskap
- Estetikk og byggeskikk
- Sosial infrastruktur
- Teknisk infrastruktur
- Trafikkforhold
- Verneinteresser
- Stedsutvikling

Jf. Kap 4.3, 5.2 og 6.2

Det foreligger ikke forslag til planprogram.

2.6 Utbyggingsavtale

Det er behov for utbyggingsavtale.

PLANINITIATIV

Uavklart. Økt kapasitet i offentlig ledningsnett og endringer på nærliggende offentlig gategrunn kan være aktuelle tema for slik avtale.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Stedangivelse: Planområdet ligger i Oslo sentrum vest i bydel St. Hanshaugen. Planområdet omfatter kvartalet vest for Tullinløkka / Nasjonalmuseet og avgrenses av Kristian Augusts gate i sør, Universitets gaten i øst, Frederiks gate i vest og av Ring 1 (St.Olavs gate og Pilestredet) i nord..

Planområdets størrelse: 16,1 dekar.

Dagens bruk av området: Planområdet utgjør en del av den klassiske kvartalsstrukturen i Oslo sentrum. Tullinkvartalet inneholder i dag bygningstypologier fra ulike epoker som strekker seg fra 1840-1990, med mange grunneiere med ulike interesser og ulik bruk. Eiendommene har liten eller ingen funksjonell sammenheng utover at de ligger i samme kvartal. Området benyttes i dag til diverse virksomheter som kulturformål, kirke, skolevirksomhet, og en rekke ulike forretninger. Av andre næringsformål finnes det hotell og serveringsvirksomhet..

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det foreligger interesse motsetninger innen planområdet.

PLANFORSLAG

FAKTAARK

Tullinkvartalet

Planområdet ligger i Oslo sentrum vest i bydel St. Hanshaugen. Planområdet omfatter kvartalet vest for Tullinløkka / Nasjonalmuseet og avgrenses av Kristian Augusts gate i sør, Universitets gaten i øst, Frederiks gate i vest og av Ring 1 (St.Olavs gate og Pilestredet) i nord.

FAKTAARK

Detaljregulering

Forslagsstiller:

Oppdragsgiver:

Entra Eiendom AS
981698266
Biskop Gunnerus gate 14
0508 OSLO
ved: Paul Haarek Hotvedt
tlf: 21 60 51 00
mobil: 90 53 14 07
epost: paul.hotvedt@oec.no

Fagkyndig:

Rambøll Norge AS
915251293
Hoffveien 4
0213 OSLO
ved: Jostein Øverby
tlf: 22518000
mobil: 415 31 420
epost: jostein.overby@ramboll.no

Eieropplysninger:

Gnr: 209 Bnr: 158 Eier: Per Pedersen og Liv Stangeby
Gnr: 209 Bnr: 160 Eier: OMS Eiendom AS
Gnr: 209 Bnr: 162 Eier: Entra Eiendom AS
Gnr: 209 Bnr: 163 Eier: Tullingården AS
Gnr: 209 Bnr: 164 Eier: Entra Eiendom AS
Gnr: 209 Bnr: 165 Eier: Entra Eiendom AS
Gnr: 209 Bnr: 259 Eier: Pilestredet 27 ANS
Gnr: 209 Bnr: 261 Eier: St. Olavs gate 24 ANS
Gnr: 209 Bnr: 263 Eier: Smarthotel St Olavs gate Eiendom AS
Gnr: 209 Bnr: 265 Eier: ST OLAVSGT 28 - 30 AS
Gnr: 209 Bnr: 285 Eier: PILESTREDET 27 ANS
Gnr: 209 Bnr: 388 Eier: Entra Eiendom AS
Gnr: 209 Bnr: 39 Eier: PILESTREDET 35 AS

Planområde:

Planområdet totalt: 16,1 dekar.



Oppdragsgiver
Entra eiendom AS

Rapporttype
Planprogram

2011-01-18

TULLINKVARTALET

SKISSE TIL

PLANPROGRAM



RAMBOLL

MAD

entra

TULLINKVARTALET SKISSE TIL PLANPROGRAM

Oppdragsnr.: 1110948
 Oppdragsnavn: Entra eiendom AS
 Dokument nr.:
 Filnavn: 2012-01-18-skisse-Planprogram_Tullinkvartalet.docx

Revisjon	0	1		
Dato	2011-11-18			
Utarbeidet av	Kristian Ribe	Kristian Ribe		
Kontrollert av	Jostein Øverby	Jostein Øverby		
Godkjent av	Jostein Øverby	Jostein Øverby		
Beskrivelse	Planprogram utkast før planinitiativ til PBE	Planprogram utkast som vedlegg til planinitiativ til PBE		

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	2011-01-18	Forslag utredningstemaer til diskusjon

INNHold

1.	PLANPROGRAMMETS HENSIKT	5
1.1	Hensikt med planprogrammet	5
1.2	Krav om konsekvensutredning	5
1.3	Tilbakemeldinger og fastsetting	5
2.	BESKRIVELSE AV TILTAKET	6
2.1	Prosjektet	6
2.2	Målsetningen med planen	6
2.3	Bebyggelsesstruktur	6
2.4	Formål.....	6
2.5	Torg og møteplasser; sammenhenger internt og eksternt.....	6
2.6	Handel og service.....	6
2.7	Trafikale forhold.....	6
3.	PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	7
3.1	Områdebeskrivelse	7
3.2	Virksomheten i dag.....	7
3.3	Eiendomsforhold	7
3.4	Topografi, landskap og bybilde	8
3.5	Trafikale forhold.....	8
3.6	Miljøforhold	8
4.	OPPLEGG FOR MEDVIRKNING OG DIALOG	9
4.1	Aktører	9
4.2	Tidsrom	9
4.3	Innhold i medvirkningsprosessen	9
5.	PLANPROSESS OG FRAMDRIFT	9
5.1	Avtale mellom Entra og øvrige grunneiere.....	9
5.2	Planskisse og planforslag.....	9
5.3	Framdriftsplan	9
6.	PLANSTATUS	10
6.1	Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer	10
6.2	Gjeldende overordnede planer.....	10
6.3	Andre overordnede føringer	10
6.3.1	Kommunedelplan for indre Oslo 02.12.1998:.....	10
6.3.2	Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP), 22.04.2009:.....	10
6.3.3	Høyhusstrategien, Bystyrevedtak 31.08.2005:.....	10
6.3.4	Byrådets tiltredelseserklæring:.....	11
6.4	Gjeldende regulering	11
6.5	Pågående planarbeid	11

6.5.1	Statsbygg	11
6.5.2	Trikk i Kristian Augusts gate	11
6.5.3	Kollektivtrafikk Ring 1	12
6.5.4	Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB).....	12
7.	FØRINGER FOR PLANARBEIDET	13
7.1	Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger ved planinitiativ ...	13
7.2	Innspill fra høringsinstanser ved planinitiativ	13
7.2.1	Bydel.....	13
7.2.2	Omsorgsbygg	13
7.2.3	Bymiljøetaten Divisjon samferdsel (tidl Samferdselsetaten)	13
7.2.4	Renovasjonsetaten	13
7.2.5	Bymiljøetaten Divisjon trafikk (tidl Trafikketaten).....	13
7.2.6	Byantikvaren	13
7.2.7	Undervisningsbygg	13
7.2.8	Sta tens vegvesen (SVRØ).....	13
7.2.9	Oppsummering høringsuttalelser, forslagsstillers vurdering.....	13
7.2.10	Fylkesmannen i Oslo og Akershus	13
7.2.11	Statens vegvesen.....	13
7.2.12	Bymiljøetaten, Divisjon samferdsel (tidl Samferdselsetaten)	13
7.2.13	Helse- og velferdsetaten.....	13
7.2.14	Bymiljøetaten, Divisjon trafikk (tidl Trafikketaten).....	13
7.2.15	Undervisningsbygg	13
7.2.16	Bymiljøetaten, Divisjon friluft (tidl Friluftsetaten)	13
7.2.17	Renovasjonsetaten	13
7.2.18	Byantikvaren	13
7.2.19	Bydel.....	13
7.3	Tematisk drøfting av høringsuttalelsene til planprogrammet	13
7.3.1	Planprogrammets føringer vedrørende ny bebyggelse:.....	13
7.3.2	Trafikale forhold:.....	13
7.3.3	Medvirkning	13
8.	PLANOMRÅDETS AVGRENSNING	14
8.1	Valg av planavgrensning	14
9.	UTREDNINGSMETODER	15
9.1	Bakgrunn for utredningsalternativene.....	15
9.2	0-alt. (referansealt.): Dagens utnyttelse – bevaringsalternativet	15
9.3	Alt. 1: Utnyttelse og høyder som i KDPBB, høringsutkast	15
9.4	Alt. 2: Universitets- og kunnskapsbebyggelse.....	15
10.	OVERSIKT UTREDNINGSTEMAER OG UTREDNINGSMETODER	16
11.	SAMMENSTILLING AV IKKE-PRISSATTE KONSEKVENSER.....	19
11.1	Verdi	19
11.2	Omfang	19
11.3	Konsekvens.....	19

1. PLANPROGRAMMETS HENSIKT

1.1 Hensikt med planprogrammet

Hensikten med planprogrammet er å beskrive formål, innhold og prosess (fremdrift, deltakere, medvirkning) for detaljregulering av Tullinkvartalet.

I planprogrammet defineres utredningsbehov og premisser for utredningene.

Planprogrammet definerer hva som skal utredes i planfasen. Definerte utredninger skal ha relevans for beslutning om gjennomføring av tiltak. Gjennom arbeid med reguleringsplan og tilhørende konsekvensutredning skal de fysiske forhold og konsekvenser av tiltak avklares.

Planprogrammet skal omfatte alle forhold og tema av betydning for gjennomføringen av tiltaket. Utredninger knyttet til reguleringsplanarbeidet skal gi et komplett bilde av konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn.

1.2 Krav om konsekvensutredning

Planinitiativet legger opp til et bruksareal på ca 64.000 m² over bakken. Bruksareal for industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging vil samlet være større enn 15 000 m².

Oslo kommune som ansvarlig myndighet besluttet at planinitiativet skal konsekvensutredes.

1.3 Tilbakemeldinger og fastsetting

Planprogrammet legges på offentlig ettersyn i perioden _____. Planprogrammet fastsettes av Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) på delegert fullmakt. På grunnlag av et fastsatt planprogram skal det utarbeides reguleringsplan med nødvendige utredninger for hele tiltaket.

Fastsatt planprogram avklarer hvilke alternativer som skal utredes videre.

I høringsperioden ber forslagsstiller særlig om tilbakemelding på:

- Utredningsalternativene som foreslås
- Grupper som er relevante å sørge for å inkludere i medvirkningsprosessen

2. BESKRIVELSE AV TILTAKET

2.1 Prosjektet

Universitetet i Oslo (UiO) har vært til stede i Oslo sentrum siden universitetsbygningene på Karl Johan ble reist som et viktig element av nasjonsbygging i hovedstaden. De gamle lokalene huser i dag juridisk fakultet, men møter ikke vår tids behov verken i omfang eller funksjon. Fakultetet har derfor leieforhold i lokaler på 6-7 steder spredt i området. Dette er driftsmessig tungt, mange av lokalene er lite funksjonelle og spredningen svekker Universitetets tilstedeværelse som undervisnings- og kulturinstitusjon i Oslo sentrum. Det er derfor et betydelig behov for en utvidelse og samlokalisering av Juridiske fakultet. UiO har også et generelt ønske og behov for å utvikle seg i sentrum. Prosjektet gir et forslag til løsning på dette behovet.

I tillegg søker prosjektet å finne rom innenfor samme plangrep til samlokalisering av et stort, norsk konsern. Denne virksomheten er også spredt på flere lokaliteter i Oslo sentrum.

Forslagsstiller ser Tullinkvartalet som et strategisk viktig kvartal i en videreutvikling og revitalisering av sentrum-vest. Det er lite ny næringsetablering i dette området, og flere viktige kulturinstitusjoner har flyttet ut, eller planlegger flytting.

Planforslaget innebærer at det skapes muligheter for å videreutvikle UiOs tilstedeværelse i Oslo sentrum og realisere Byuniversitetet som en del av kunnskapsbyen Oslo. Gjennom en slik utvikling av UiO kan det skapes en kunnskapsinstitusjon av internasjonal betydning. I en forlengelse av dette legger også planen opp til samlokalisering av og med et stort, norsk konsern.

2.2 Målsetningen med planen

Ny plan for Tullinkvartalet skal:

- Gi byen noe den etterspør og har behov for
- Gi nytt liv til Universitetet i sentrum
- Forsterke og gjenskape en konsentrasjon av kunnskaps- og kulturinstitusjoner
- Vitalisere et sentralt beliggende kvartal

2.3 Bebyggelsesstruktur

Tiltaket legger opp til en kvartalsmessig utbygging og en videreføring av gesimslinjene i kvartalet. Kvartalet åpnes tydelig mot Tullinløkka.

2.4 Formål

Forslagsstiller legger foreløpig opp til følgende formål:

- Undervisning
- Kontor
- Forrenting og bevertning
- Forsamlingslokale
- Hensynssone bevaring

2.5 Torg og møteplasser; sammenhenger internt og eksternt

2.6 Handel og service

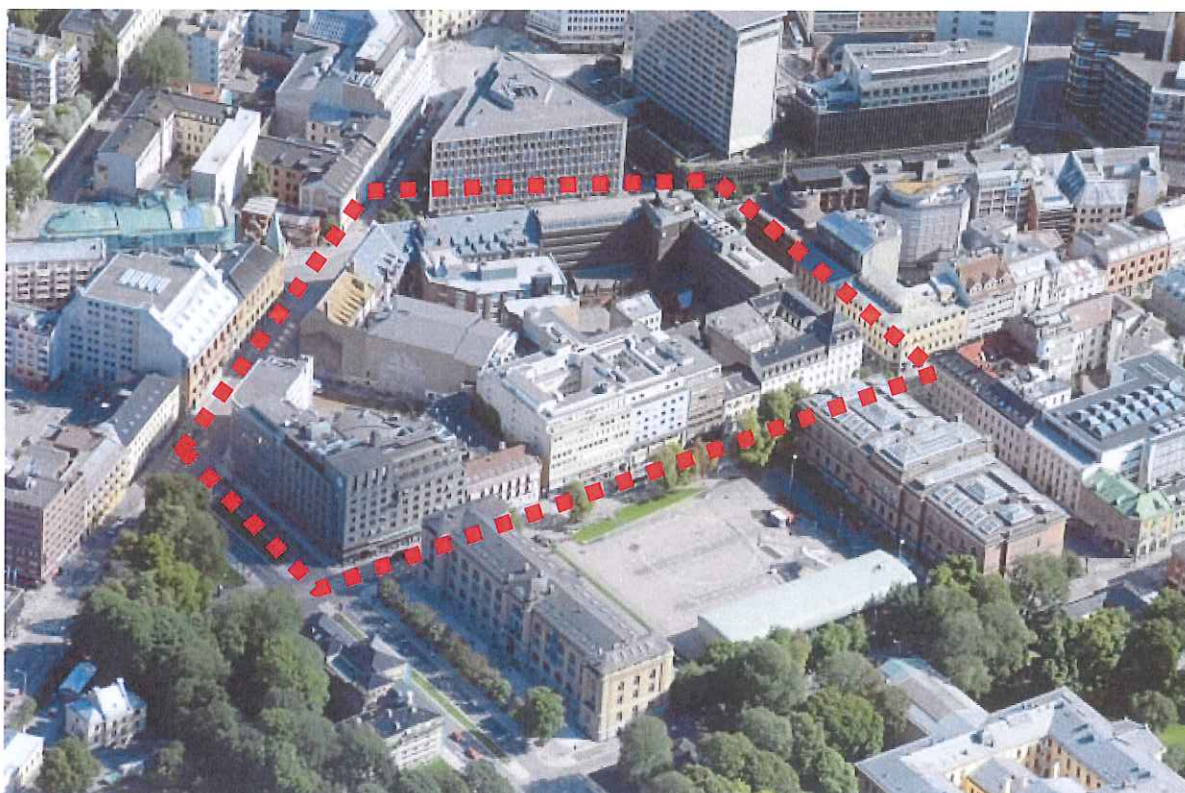
2.7 Trafikale forhold

Atkomsten til kvartalet, med trikk og Ring 1 på fire av fem sider, er utfordrende. Dette er ett av flere konsekvensutredningstemaer.

3. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

3.1 Områdebeskrivelse

Planområdet utgjør en del av den klassiske kvartalsstrukturen i Oslo sentrum. Tullinkvartalet inneholder i dag bygningstypologier fra ulike epoker som strekker seg fra 1840-1990.



Skråfoto av området (Mapaid as), planområdet antydnet med rød stiplet linje.

3.2 Virksomheten i dag

TUL består i dag av en rekke ulike funksjoner som Bårdar Danseinstitutt, Filadelfiamenigheten, Treider privatgymnas og en rekke ulike forretninger. Av andre næringsformål finnes det hotell og serveringsvirksomhet. Tullinkvartalet representerer et viktig sentrumskvartal og har et funksjonsmangfold som forslagsstiller ønsker å videreføre og videreutvikle.

3.3 Eiendomsforhold

Eiendommene innen planområdet har følgende eiendommer:

- Kristian Augusts gate 11, gnr. 209 / bnr. 158
- Kristian Augusts gate 13, gnr. 209 / bnr. 160
- Kristian Augusts gate 15A-15B, gnr. 209 / bnr. 162
- Kristian Augusts gate 19, gnr. 209 / bnr. 163
- Kristian Augusts gate 21, gnr. 209 / bnr. 164
- Kristian Augusts gate 23, gnr. 209 / bnr. 165
- St. Olavs gate 22, gnr. 209 / bnr. 259
- St. Olavs gate 24, gnr. 209 / bnr. 261

- St. Olavs gate 26, gnr. 209 / bnr. 263
- St. Olavs gate 28 og 30, gnr. 209 / bnr. 265
- Pilestredet 27, gnr. 209 / bnr. 285
- Pilestredet 25/Universitetsgaten 7-9, gnr. 209 / bnr. 388
- Universitetsgaten 11, gnr. 209 / bnr. 39

3.4 Topografi, landskap og bybilde

3.5 Trafikale forhold

Tullinkvartalet har Ring 1 på to av fem sider av kvartalet, og det er trikketrasé i Kristian Augusts gate.

3.6 Miljøforhold

Tullinkvartalet er en del av den tette, etablerte byen. Forslagsstiller er ikke kjent med at det er særlige miljøutfordringer i kvartalet.

4. OPPLÉGG FOR MEDVIRKNING OG DIALOG

4.1 Aktører

Det skal gjennom planprosessen sikres aktiv medvirkning fra og dialog med relevante grupper. Grupper og interessenter som ikke kan delta direkte, skal sikres muligheter for medvirkning på annen måte. Bydel St. Hanshaugen (for sentrum), Statens vegvesen, Bymiljøetaten (Divisjon samferdsel, trafikk og friluft), KTP og Ruter vil involveres særskilt i arbeidet.

4.2 Tidsrom

Medvirkningsprosessen gjennomføres i forbindelse med planarbeidet, etter at planprogrammet er fastsatt. Medvirkning og dialog må sees i sammenheng med og være fundert i mulig utvikling av området. Prosessene må også tilpasses bredden av aktører og interessenter. Forslagsstiller vil avveie disse hensyn underveis i prosessen.

4.3 Innhold i medvirkningsprosessen

Foruten formelle kanaler, som samrådsinnspill fra berørte myndigheter, varsling, høring og innkomne høringsuttalelser, vil forlagsstiller vurdere behovet for bredere medvirkning i samråd med bydelen. Aktuelle måter å gjennomføre dette på vil være åpne informasjonsmøter, utstillinger eller henvendelser til og møter med ulike grupperinger, som lag og foreninger og næringsdrivende.

5. PLANPROSESS OG FRAMDRIFT

5.1 Avtale mellom Entra og øvrige grunneiere

5.2 Planskisse og planforslag

Når planprogram er vedtatt, vil forlagsstiller og konsulenter utarbeide et utkast til planforslag med beskrivelse, bestemmelser, plankart og utredninger, og oversende denne til Plan- og bygningsetaten til prosjektavklaring som en såkalt «planskisse».

Etter tilbakemeldinger på planskissen fra planmyndigheten, vil planskissen bli ferdigstilt og omarbeidet til et ferdig planforslag. Dette forslaget skal planmyndigheten sende på offentlig ettersyn.

5.3 Framdriftsplan

Det arbeides etter følgende framdriftsplan:

- Planinitiativ januar 2012
- Høring av planprogram april-mai 2012
- Innsending av planprogram juni 2012
- Fastsetting av planprogram oktober 2012
- Utarbeidelse av planskisse januar 2012 – november 2012
- Medvirkningsaktiviteter august-september 2012
- Innsendelse av planskisse til PBE november 2012
- Utarbeidelse av planforslag desember 2012 – februar 2013
- Offentlig ettersyn av planforslag med utredninger mars 2013 – april 2013
- Saksbehandling og politisk behandling våren/høsten 2013
- Vedtak reguleringsplan høsten 2013

6. PLANSTATUS

6.1 Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

- T-1/95 Barn og planlegging
Planområdet inneholder i dag kulturfunksjoner for barn og unge i form av Bårdar Danseinstitutt. Planinitiativet ivaretar og viderefører de eksisterende funksjonene og skisserte prosjekt inneholder et flerbruksareal som er mer formålstjenelig enn eksisterende lokaliteter. Et flerbruksareal på 800 m² vil også gi muligheter for en utvidelse av kulturtilbudene innenfor planområdet.
- T-5/93 areal- og transportplanlegging
Planinitiativet fremmer en mer arealøkonomisk utnyttelse. Nærhet til eksisterende infrastruktur som kollektivtransport (Nasjonalteateret stasjon) og Ringvei åpner for en høyere utnyttelsesgrad (jfr. RPR 2. mål: Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen).

6.2 Gjeldende overordnede planer

Forslagsstiller mener følgende temaer fra Kommuneplanen 2008-2025 er relevante for planen:

Mål 1: Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen:

- Kultur- og idrettsby med kvalitet, tradisjon og mangfold.
- Internasjonal ledende kunnskapsregion.
- En av Europas mest miljøvennlige og bærekraftige hovedsteder.

Mål 5: Bærekraftig byutvikling:

- Knutepunktbasert utbygging
- Forutsigbar arealberedskap for næring og service
- Energi- og miljøeffektive bygninger og bygningsmiljøer
- Bærekraftig forvaltning av kulturarv
- Ta vare på nasjonale kulturminneverdier

6.3 Andre overordnede føringer

6.3.1 Kommunedelplan for indre Oslo 02.12.1998:

Tullinkvartalet er del av sentrumsranden. Modernisering må innebære supplering av sentrumskjernen, fremfor å svekke den. Bestående bygningsstruktur kan begrense utvikling, vurderinger av bevaringshensyn må gjøres.

6.3.2 Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP), 22.04.2009:

En bør ved tiltak bidra til at eksisterende plasser og møtesteder (som Tullinløkka) utvikles positivt, f.eks gjennom etablering av publikumsrettede funksjoner.

6.3.3 Høyhusstrategien, Bystyrevedtak 31.08.2005:

- Ikke juridisk bindende, men klar politisk føring
- Høyhus = hus høyere enn 42 m over bakkeplan
- 42 m = maks byggehøyde i Oslo, unntatt Bjørvika, Bispevika og Vaterland.

- Der det foreslås bebyggelse over 42 m, skal det alltid utarbeides alternativt reguleringsforslag

6.3.4 Byrådets tiltredelseserklæring:

- Kunnskapshovedstaden
- Den blå-grønne byen
- Bærekraftig transport
- Skapende og moderne by
- Oslo i verden
- Kulturbyen Oslo
- Idrettshovedstaden
- Byutvikling
- Trygg by
- Valgfrihet og verdighet
- Muligheter for alle

6.4 Gjeldende regulering

- S-2256 vedtatt 28.07.1977. Byggeområde for boliger, forretning og kontor. Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2937 vedtatt 01.10.1987.
- S-2937 vedtatt 01.10.1987. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser(ny paragraf 7) for sentrum og indre sone.
- S-3298 vedtatt 03.03.92, Felles avkjørsel i Universitetsgata 7
- S-4074 vedtatt 28.06.06. Byggeområde for kontor, forretning, bevertning, hotell og allmennyttig formål
- Tilgrensende områder er regulert til vei og fortau, S-2888 vedtatt 16.12.86, S-2845 vedtatt 22.02.86, S-1528 vedtatt 23.04.69 og S-3610 vedtatt 17.02.88.

6.5 Pågående planarbeid

6.5.1 Statsbygg

Statsbygg er i startfasen med et planarbeid for utvikling av Tullinløkka / Nasjonalgalleriet / Historisk museum. Dette har fremkommet gjennom den innledende prosessen høsten 2011.

6.5.2 Trikk i Kristian Augusts gate

Det er annonsert oppstart av reguleringsplan for Kristian Augusts gate mellom St. Olavs gate og Pilestredet. Reguleringsplanen omfatter oppgardering av trikketraseen og ny høystandard holdeplass ved Tullinløkka.

6.5.3 Kollektivtrafikk Ring 1

Det er igangsatt et overordnet planarbeid knyttet til kollektivprioritering på Ring 1.

6.5.4 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB).

Planforslag ligger til behandling hos byrådet. Planen skal:

- Definere handlingsrom for bymessig utvikling og fortetting, og ivareta kommuneplanens arbeidsplass- og bolig mål
- Samtidig sikre viktige kulturminner og kulturmiljøer
- Erstatte Soneplanen ved vedtak, men reguleringsplan kan likevel kreves

Ifølge utkast til denne planen defineres området som utviklingsområde i sentrum (U1), som innebærer:

- Blandet arealbruk og publikumsrettet virksomhet i 1. etasje.
- Byggehøyder: Inntil 42 m langs Ring 1, ellers inntil 30 m inkl 2 tilbaketrukne etasjer.
- % BRA maks 700%
- Minst 10 % boligandel
- Enkelte bygninger i kvartalet er definert som bevaringsverdige

7. FØRINGER FOR PLANARBEIDET

7.1 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger ved planinitiativ

7.2 Innspill fra høringsinstanser ved planinitiativ

7.2.1 Bydel

7.2.2 Omsorgsbygg

7.2.3 Bymiljøetaten Divisjon samferdsel (tidl Samferdselsetaten)

7.2.4 Renovasjonsetaten

7.2.5 Bymiljøetaten Divisjon trafikk (tidl Trafikketaten)

7.2.6 Byantikvaren

7.2.7 Undervisningsbygg

7.2.8 Statens vegvesen (SVRØ)

7.2.9 Oppsummering høringsuttalelser, forslagsstillers vurdering

7.2.10 Fylkesmannen i Oslo og Akershus

7.2.11 Statens vegvesen

7.2.12 Bymiljøetaten, Divisjon samferdsel (tidl Samferdselsetaten)

7.2.13 Helse- og velferdsetaten

7.2.14 Bymiljøetaten, Divisjon trafikk (tidl Trafikketaten)

7.2.15 Undervisningsbygg

7.2.16 Bymiljøetaten, Divisjon friluft (tidl Friluftsetaten)

7.2.17 Renovasjonsetaten

7.2.18 Byantikvaren

7.2.19 Bydel

7.3 Tematisk drøfting av høringsuttalelsene til planprogrammet

7.3.1 Planprogrammets føringer vedrørende ny bebyggelse:

7.3.2 Trafikale forhold:

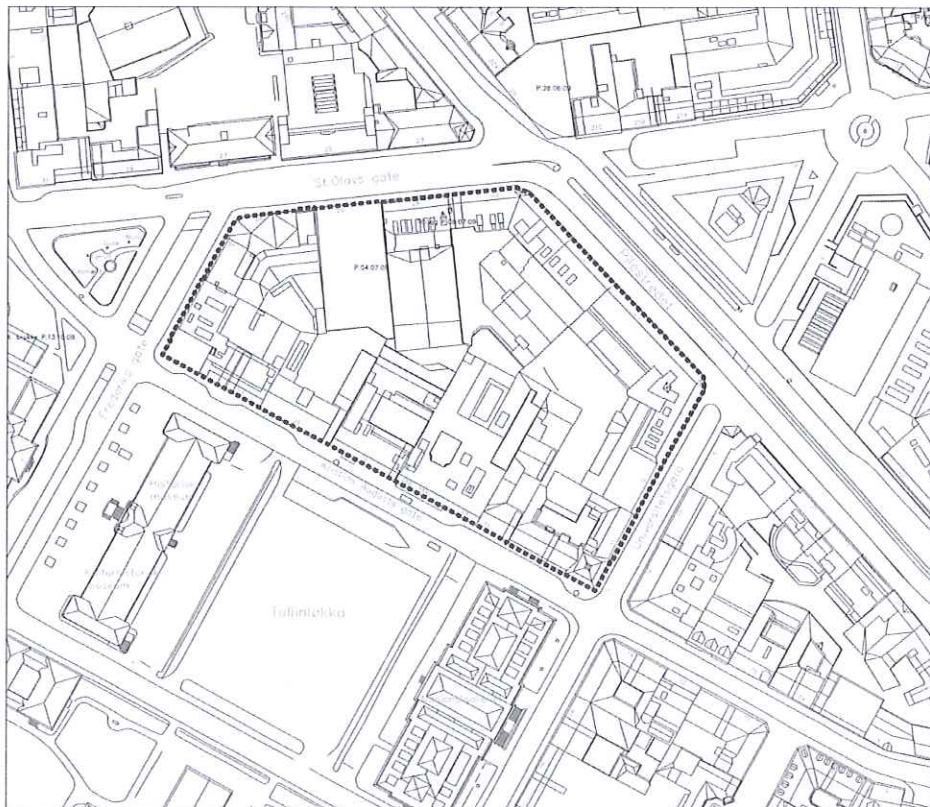
7.3.3 Medvirkning

8. PLANOMRÅDETS AVGRENSNING

8.1 Valg av planavgrensning

Planavgrensningen foreslås lagt i vegglivet av eksisterende bebyggelse. Det er flere årsaker til dette:

- De fysiske endringsbehovene er knyttet kun til kvartalet og det er der formålene skal endres for få til ønsket endring og vitalisering.
- Andre planarbeider er igangsatt på vei- og fortausareal som omkranser kvartalet. Dette gjelder Ruters plan for oppgradering av trikketraseen og ny holdeplass i Kristian Augusts gate og Statens vegvesens kollektivprioritering på Ring 1.
- Teknisk infrastruktur som trikkespor og en 2x3 m rørkulvert i Kristian Augusts gate gjør bygging under Kristian Augusts gate og inn under Tullinløkka uaktuell.
- Konsekvensutredningen vil beskrive konsekvensene på kvartal-, område- og bynivå. Planavgrensningen har derfor ikke betydning for utredningsomfanget.
- Utfordringene knyttet til avklaringer på Tullinløkka vil "kvele" prosjektet hvis de trekkes konkret inn i plansaken med endring av arealformål og anses derfor som prosjektkritisk, dvs. medfører at prosjektet må skrinlegges.
- Arealene utenfor vegglivet av bygningene er vei- og fortausareal og eies/forvaltes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen. Forslagsstiller er ikke rette instans for å ha ansvaret for planlegging og evt. omregulering av disse arealene.



Forslag planavgrensning.

9. UTREDNINGSMALTERNATIVER

9.1 Bakgrunn for utredningsalternativene

- Planseminar
- PBEs innspill ved planinitiativ
- Forslagsstillers intensjoner: Planforslagets utgangspunkt er å tilfredsstille leietaker UiOs behov.

9.2 0-alt. (referansealt.): Dagens utnyttelse – bevaringsalternativet

Referansealternativet uten UiO m.m.

9.3 Alt. 1: Utnyttelse og høyder som i KDPBB, høringsutkast

9.4 Alt. 2: Universitets- og kunnskapsbebyggelse

10. OVERSIKT UTREDNINGSTEMAER OG UTREDNINGSMETODER

Utredningstemaer

Utredningene skal benyttes til å vurdere om planforslaget gir gode (eventuelt akseptable) løsninger, og om forslaget er en forbedring eller svekkelse i forhold til eksisterende situasjon.

Nedenfor er det oppsummer hva forslagsstiller *antar* er relevante utredningstemaer, i henhold til kjente planer i Oslo kommune. Oversikten viser også hvilke temaer forslagsstiller mener er relevant på de ulike nivåene byen – området – kvartalet.

Listen forutsettes omarbeidet etter tilbakemelding fra PBE, og skal detaljeres i metoder og grunnlag.

Innhold og metode

I oversikten skilles det mellom innholdet og metoden for utredningen, og grunnlaget. Innhold og grunnlag er forenklet til:

- Redegjørelse (dvs. en tekstlig oppsummering av grunnlaget)
- Vurdering (dvs. en tekstlig vurdering av temaet, evt. med illustrasjoner)
- Simulering/beregning (dvs. beregning av et gitt tema, ofte ved hjelp av egnet programvare)

Grunnlaget for utredningen er vist med grå tekst. Vi ønsker å skille mellom:

- Innhente eksisterende data, og
- Nyregistrering/kartlegging

Noen deler av utredningen benytter resultatet av andre utredningstemaer som grunnlag, for eksempel er trafikkanalysens beregninger av framtidig trafikk grunnlaget for støyanalysen. Planforslagets utredningsalternativer er grunnlag for de fleste utredningene, men nevnes spesifikt i noen sammenhenger.

Vekting

I den endelige konsekvensutredningen vil det blir gjort en vekting av de ikke-prissatte konsekvensene (se egen omtale). I første omgang ser forslagsstiller det som sentralt å identifisere de *prosjektkritiske* temaer. Dette er temaer som, gitt et negativt utfall, kan innebære at prosjektet må skrinlegges.

Planavgrensning	byen	området	kvartalet	
		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	prosjekt-kritisk
Verneinteresser	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	prosjekt-kritisk
Miljøfaglige forhold	byen	området	kvartalet	
Luftforurensning			<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Eksisterende data 	
Støy fra trafikk		<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Trafikkanalyse 	<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Trafikkanalyse 	

Forurenset grunn			<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Lokalklima (vind)		<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Eksisterende data
Sol- og skyggeforhold		<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Eksisterende data
Trafikkforhold	byen	området	kvartalet
Vegstandard		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Forhold til hovedveier		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Kapasitet		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Trafikktall		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Trafikksikkerhet		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Gang- og sykkelvei		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Snarveier		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Avkjørsel			<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Varelevering			<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Parkering			<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Kollektivtrafikk			<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Sosial infrastruktur	byen	området	kvartalet
Off. servicetilbud		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Teknisk infrastruktur	byen	området	kvartalet
Vann		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data
Avløp		<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data

Energi				<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	
Renovasjon				<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering • Eksisterende data 	
Estetikk og byggeskikk	byen	området	kvartalet		
Fjernvirkning	<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Simulering • Planforslaget 		prosjekt-kritisk
Fortettingspotensiale	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Bebyggelsesstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Bebyggelsesmønster	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Volum (skala+proporsjon)		<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		prosjekt-kritisk
Bygningstype		<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Formspråk			<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Uterom		<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Riving		<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Stedsutvikling	byen	området	kvartalet		
Byutvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 				
Områdeutvikling		<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Barns interesser	byen	området	kvartalet		
Erstatningsareal	<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 				
Universell utforming	byen	området	kvartalet		
Uterom			<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget 		
Økonomiske konsekvenser	byen	området	kvartalet		
Offentlige			<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget • Eksisterende data 		
Private			<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget • Eksisterende data 		prosjekt-kritisk
Juridiske forhold	byen	området	kvartalet		
Rekkefølgekrav		<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget • Eksisterende data 			

Utbyggingsavtale			<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget • Eksisterende data
Rettigheter			<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget • Eksisterende data
Interessemotsetninger	byen	området	kvartalet
Eksisterer/blir det interessemotsetning?			<ul style="list-style-type: none"> • Vurderinger • Planforslaget • Eksisterende data

11. SAMMENSTILLING AV IKKE-PRISSATTE KONSEKVENSER

11.1 Verdi

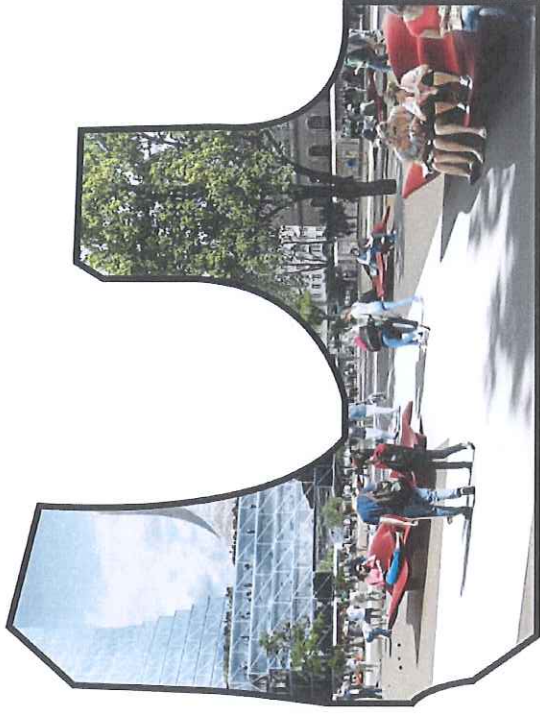
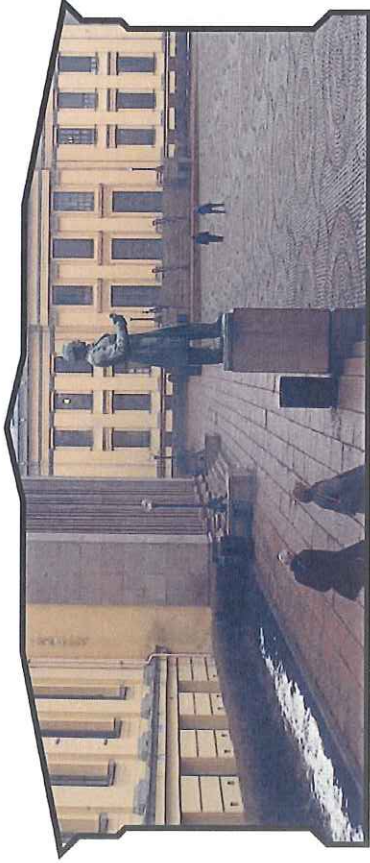
Det gjøres verdivurderinger av de områdene som kan bli berørt av tiltaket. Verdien angis på en tredelt skala: liten – middels – stor. Verdikriteriene for de ulike fagtemaene samkjøres i størst mulig grad, slik at stor verdi for et tema skal kunne være sammenlignbart med stor verdi for et annet tema. Verdivurderingene for hvert tema angis på en skala fra liten til stor verdi, og vises på en figur.

11.2 Omfang

Omfang er en vurdering av hvilke konkrete endringer tiltaket antas å medføre for de ulike områdene. Omfanget vurderes for de samme områdene som er verdivurdert, og vurderes i forhold til referansealternativet. Omfanget angis på en femdelt skala: svært negativt – negativt – lite/intet – positivt – svært positivt. Omfanget angis på en skala fra svært negativt til svært positivt omfang, og vises på en figur.

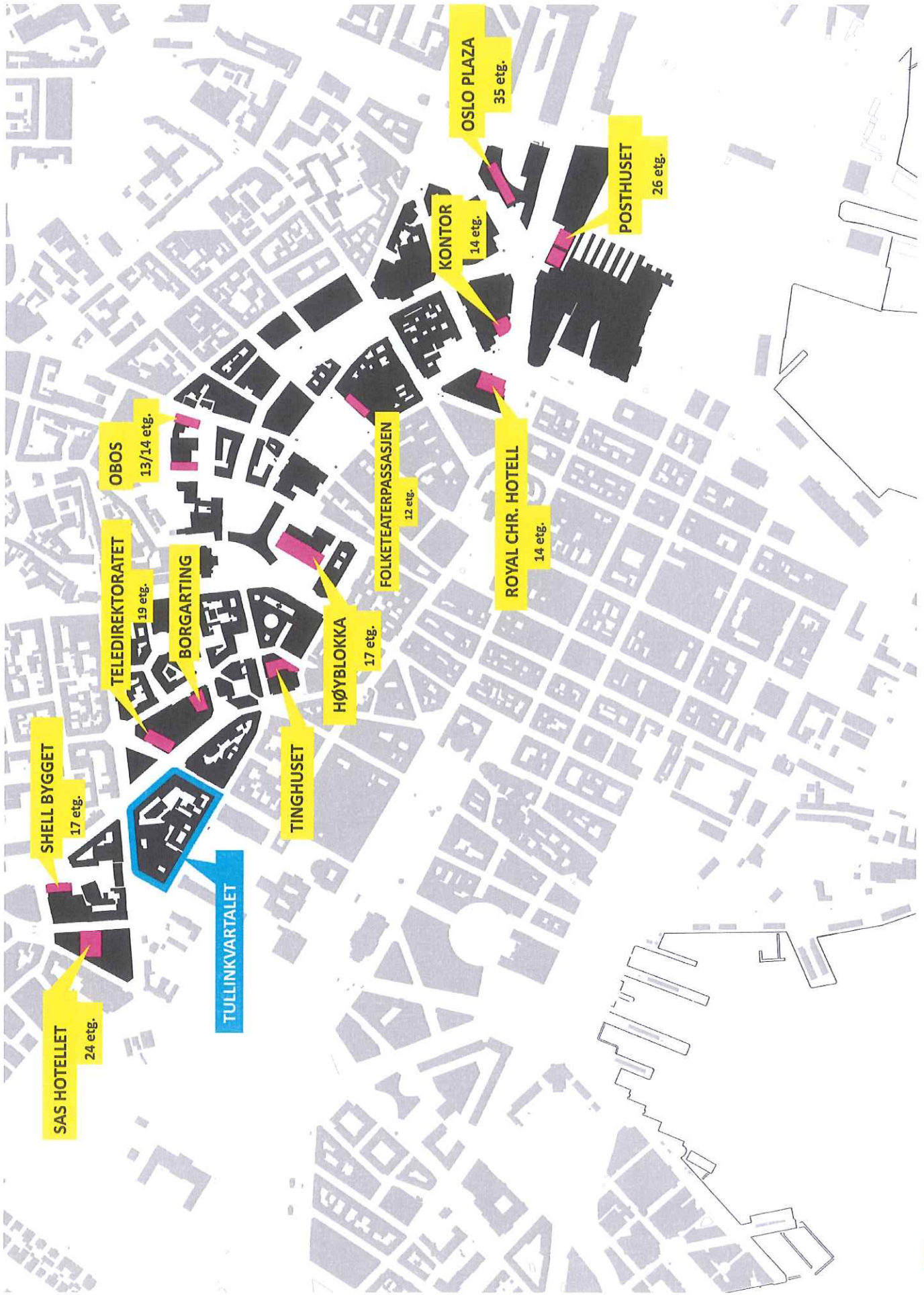
11.3 Konsekvens

Med konsekvenser menes de fordeler og ulemper tiltaket vil medføre i forhold til referansealternativet. Her kombineres verdi og omfang, og temaet plasseres i en figur der konsekvensene angis fra stor positiv konsekvens til stor negativ konsekvens.



TULLINKVARTALET

”Kunnskapsbyens første skritt mot et Byuniversitet”



SAS HOTELLET
24 etg.

SHELL BYGGET
17 etg.

TELEDIREKTORATET
19 etg.

OBOS
13/14 etg.

BORGARTING

TULLINKVARTALET

TINGHUSET

HØVBLOKKA
17 etg.

FOLKETEATERPASSASJEN
12 etg.

KONTOR
14 etg.

ROYAL CHR. HOTELL
14 etg.

OSLO PLAZA
35 etg.

POSTHUSET
26 etg.

«Høyhus fremstår som monumentalbygg og bør gjenspeile byggets betydning for Oslo og/eller landet. Det er viktig å ha en helhetlig byutvikling som legger vekt på god arkitektur, design og estetikk. Høyhus kan bygges der det naturlig kan innpasses, såfremt det inngår i en overordnet strategi»

Høyhusmeldingen

SAS HOTELLET

22 etg.

JURFAK

24 etg.

SCHIBSTED

22 etg.

TELEVERKET

19 etg.

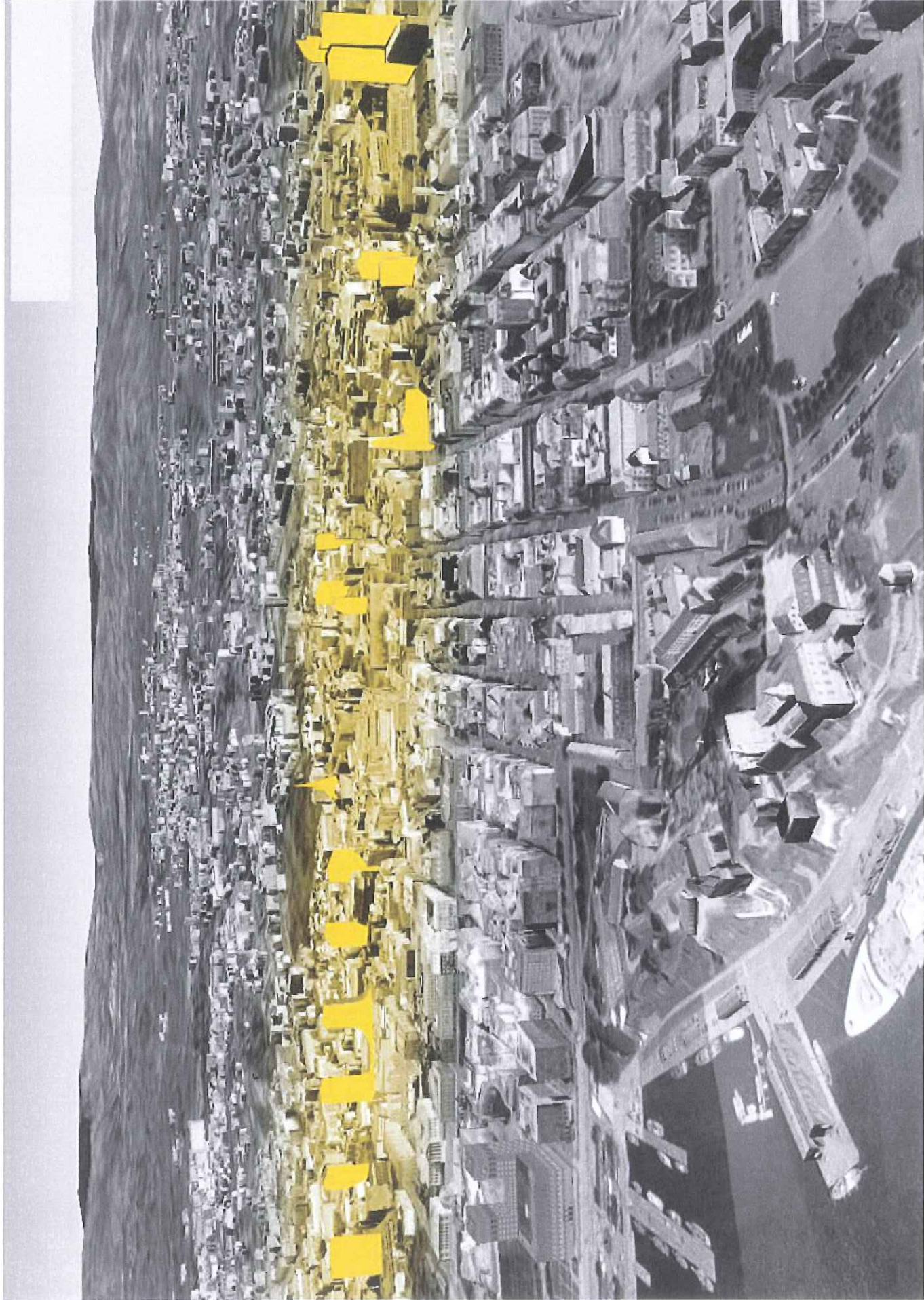
BORGARTING

19 etg.

HØYBLOKKA

17 etg.

SENTRUMSRINGEN / SNIT



Fjernvirkningsstudier



Fjernvirkningsstudier



Fjernvirkningsstudier



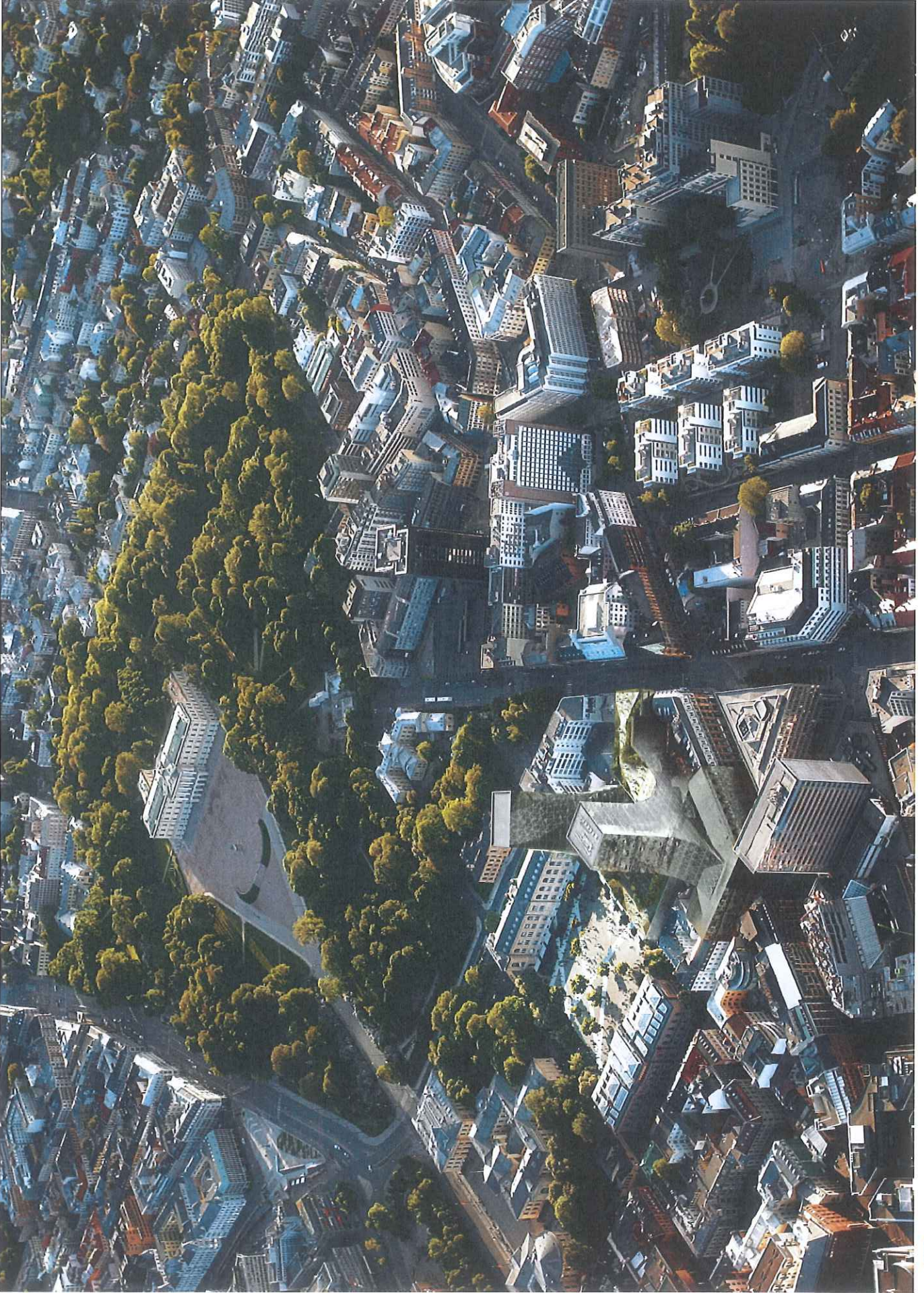
Fjernvirkningsstudier



Fjernvirkningsstudier

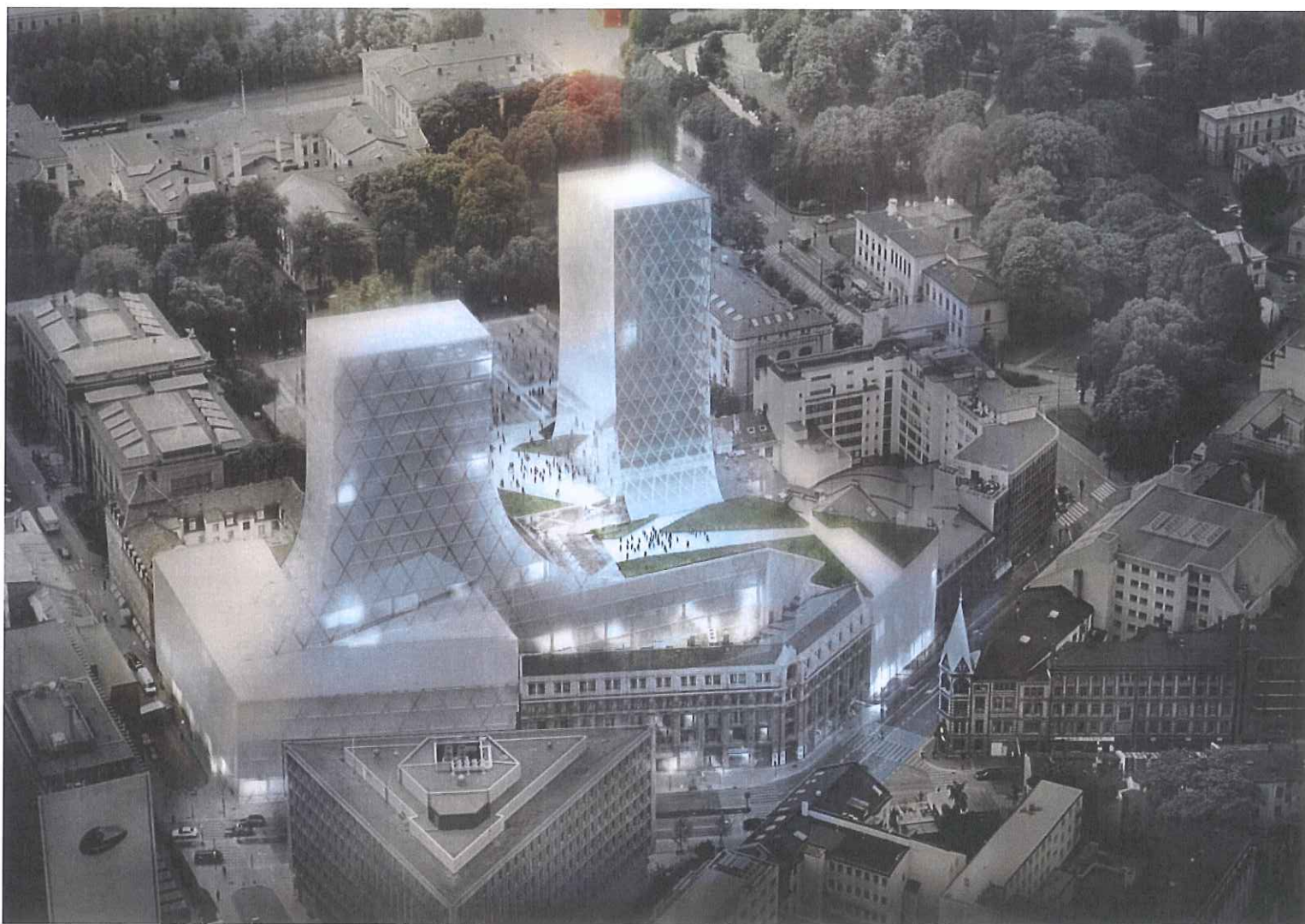


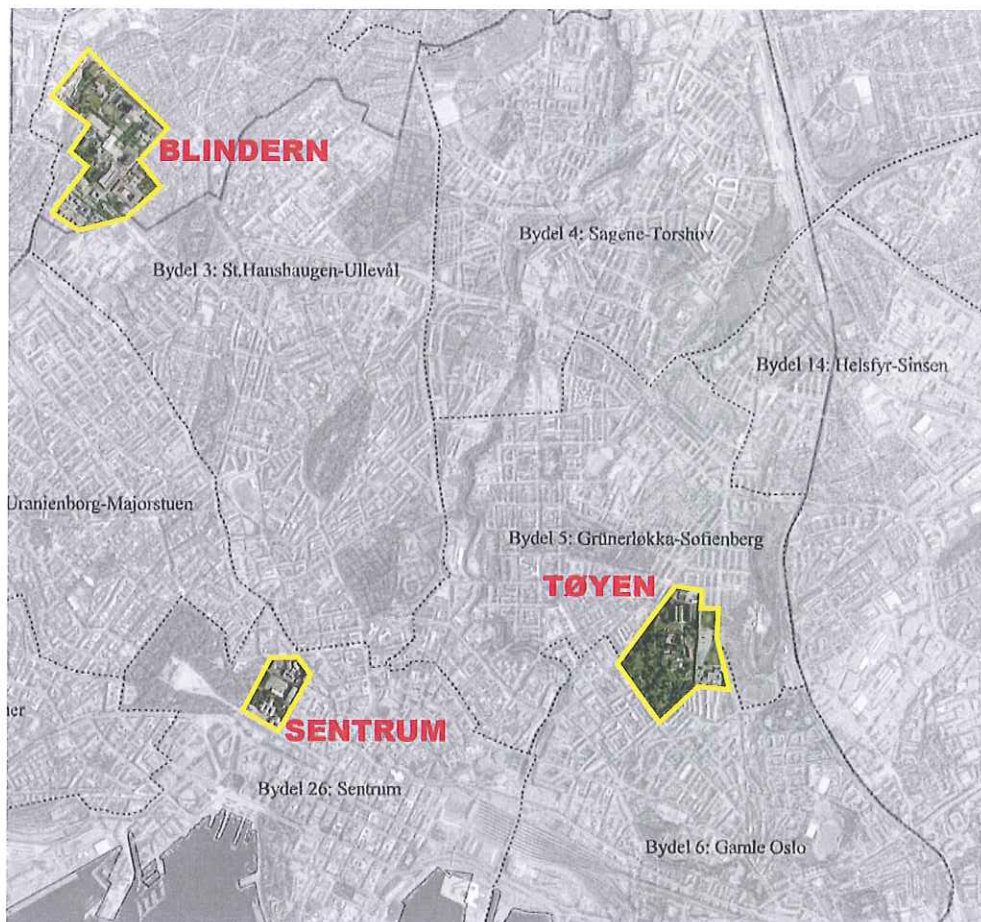




Planinitiativ for utvikling av Tullinkvartalet

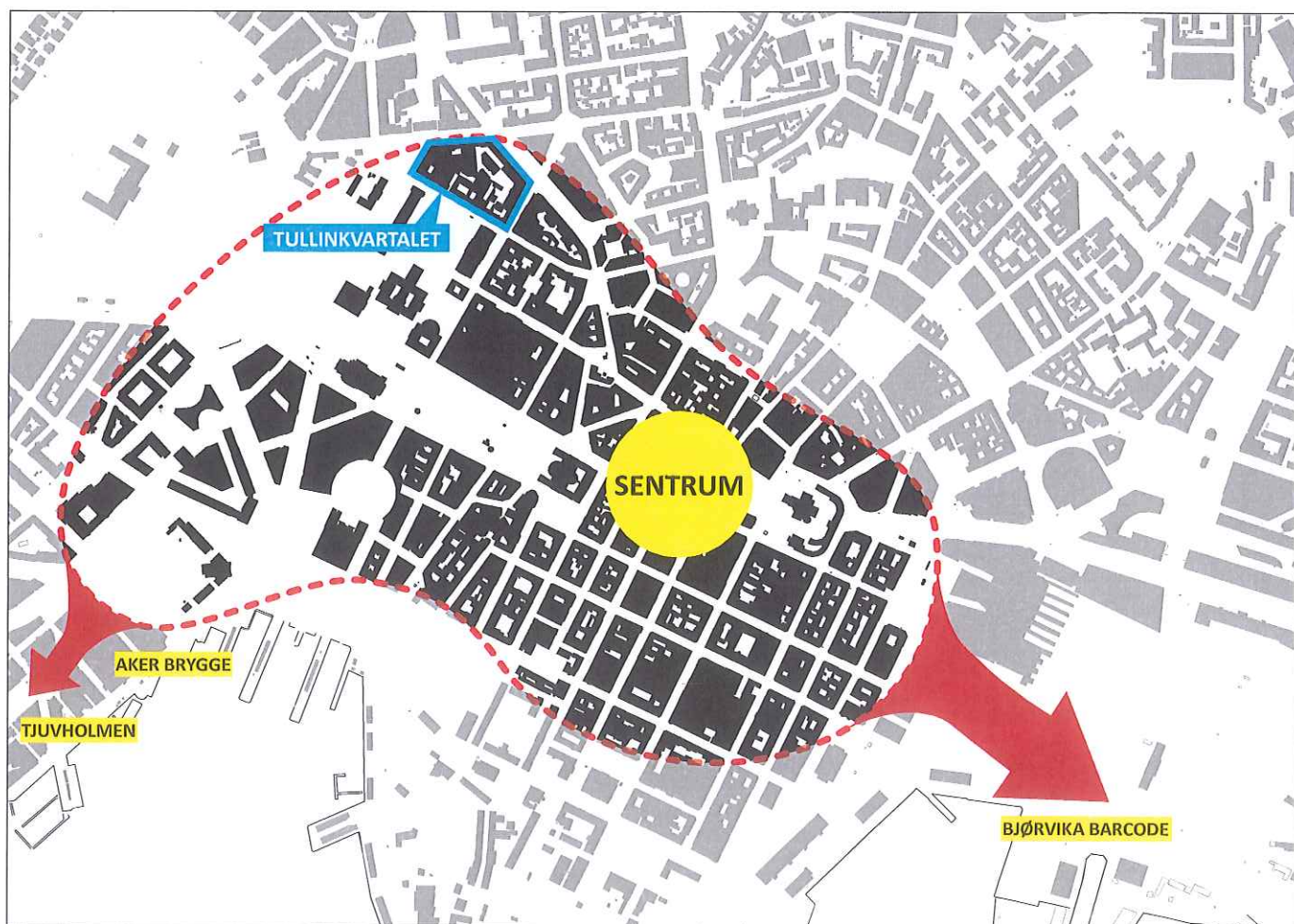
Illustrasjonsvedlegg

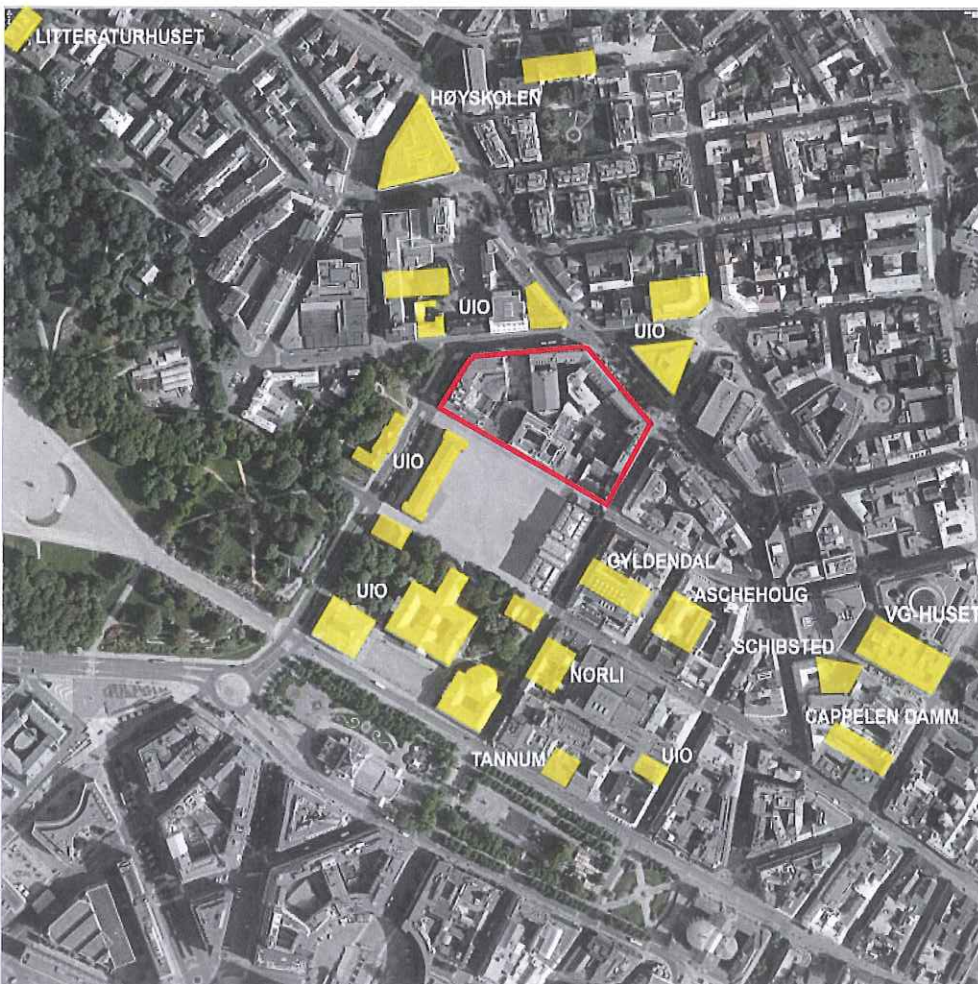
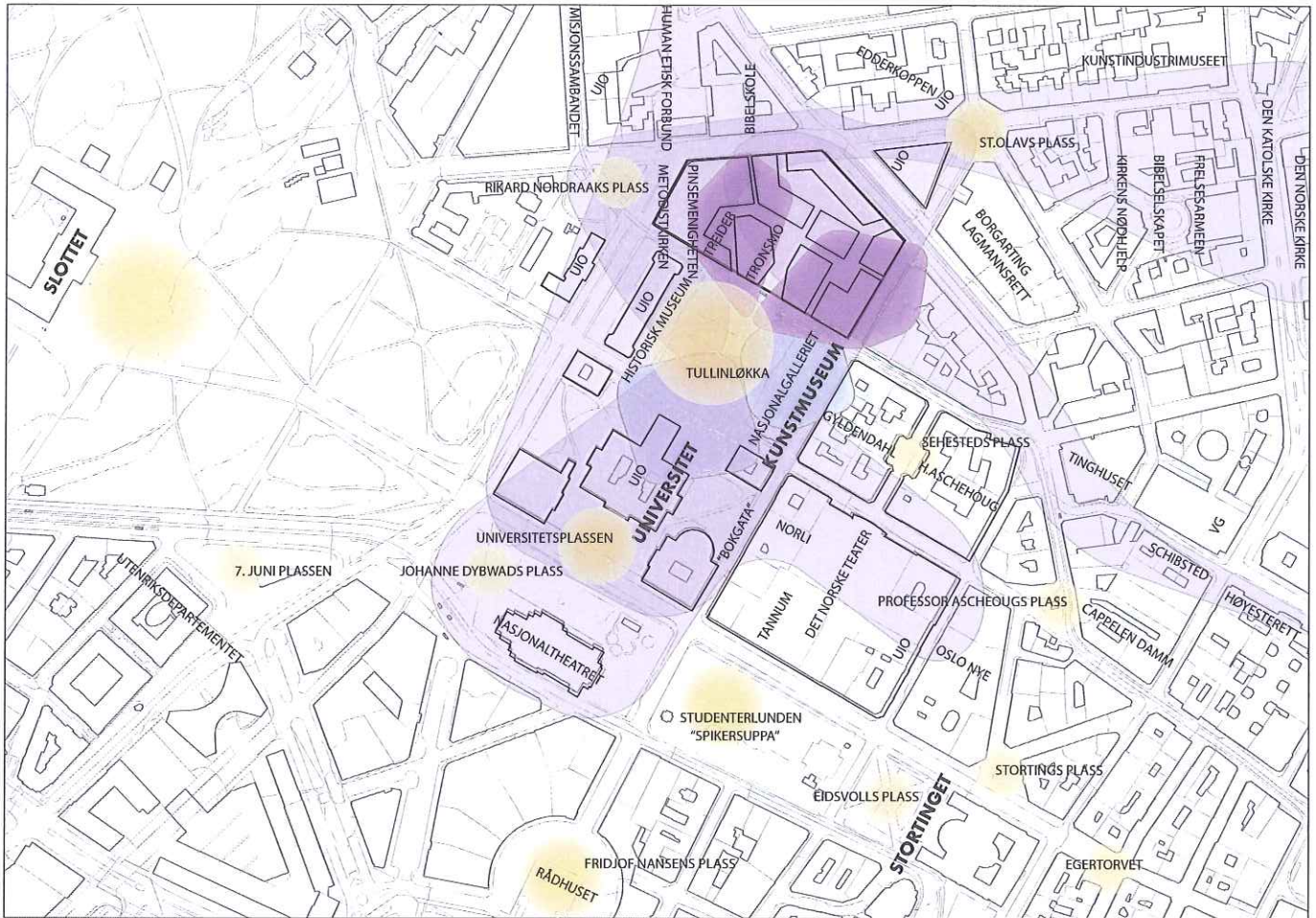




Universitetet er fordelt på ulike lokaliteter i Oslo, men primært konsentrert til Blindern. Juridisk fakultet ligger i sentrum, bl.a. i universitetets opprinnelige bygninger.

Gjennom byutviklingsprosjektene i Bjørvika og Fjordbyen er byens tyngdepunkt i ferd med å forrykkes. Flere viktige kulturinstitusjoner er planlagt relokalisert og flyttet, bl.a. Nasjonalgalleriet.





“Området” er en sammensetning av ulike størrelser: Formål/program, romlige sammenhenger og funksjoner.

Prosjektet for Tullinkvartalet foreslår en bebyggelse som er egnet til å videreføre og bygge opp om kunnskap, forskning, undervisning, kultur og media.

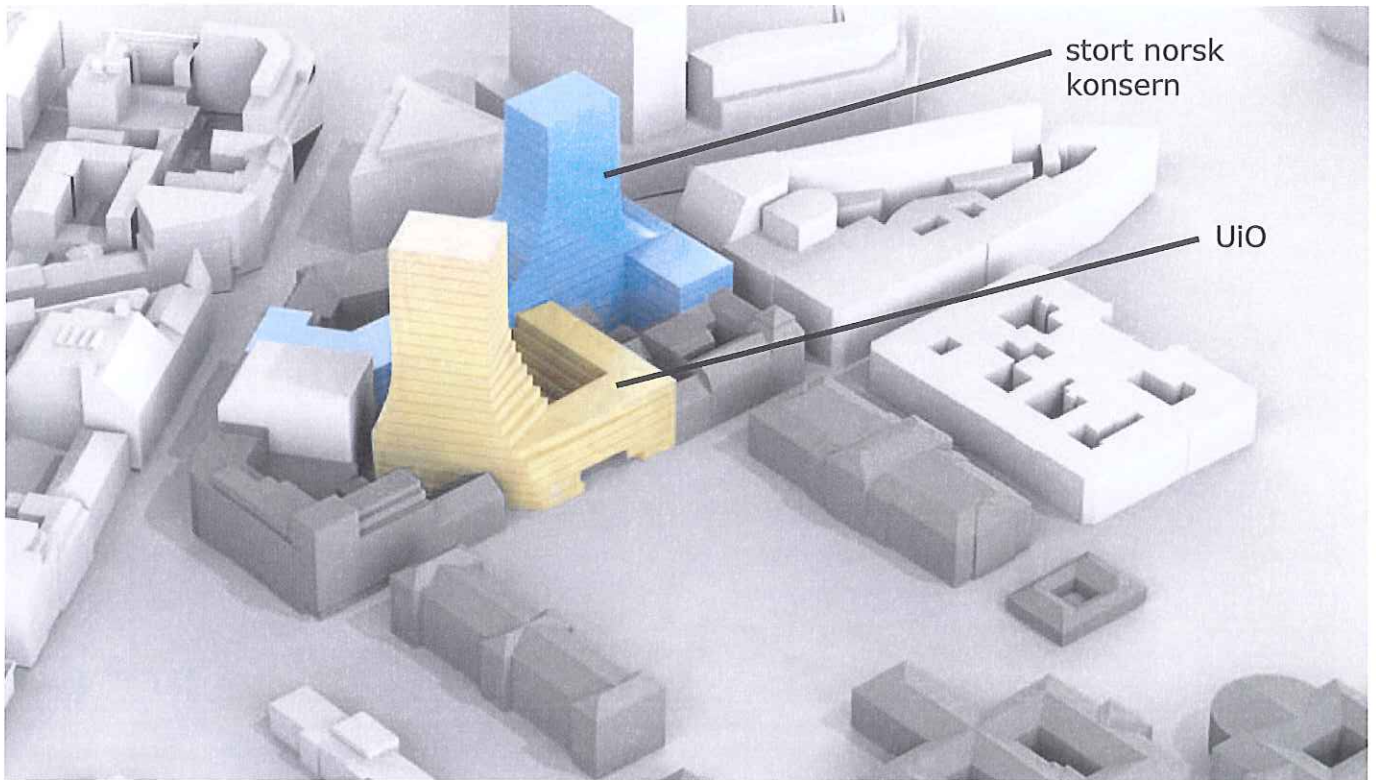


Skråfoto av Tullinkvartalet, sett fra vest, dagens situasjon



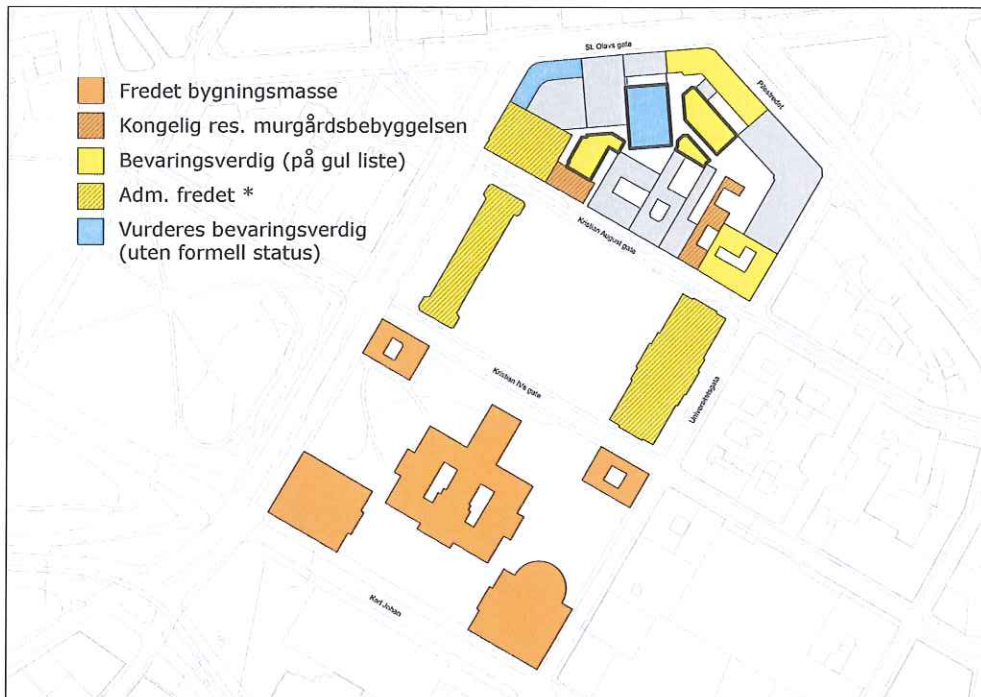
Skråfoto av Tullinkvartalet med fotomontasje av forslag til ny bebyggelse, sett fra øst

Kvartalet



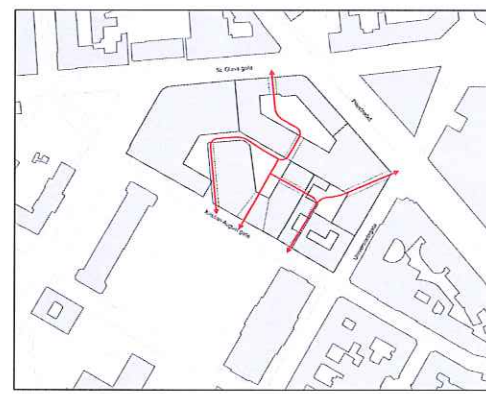
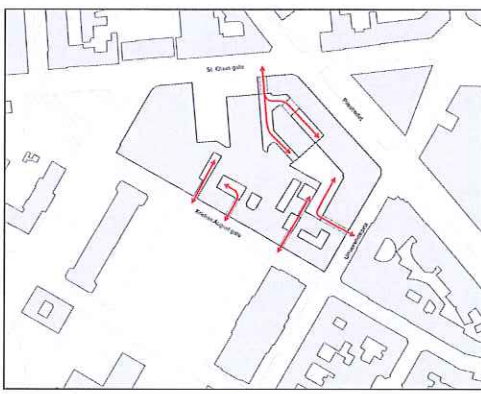
Forslag til ny bebyggelse for Tullinkvartalet, volumoppbygging (over).
 Fotomontasje fra Kristian Augusts gate (venstre) og indre gårdsrom (høyre)



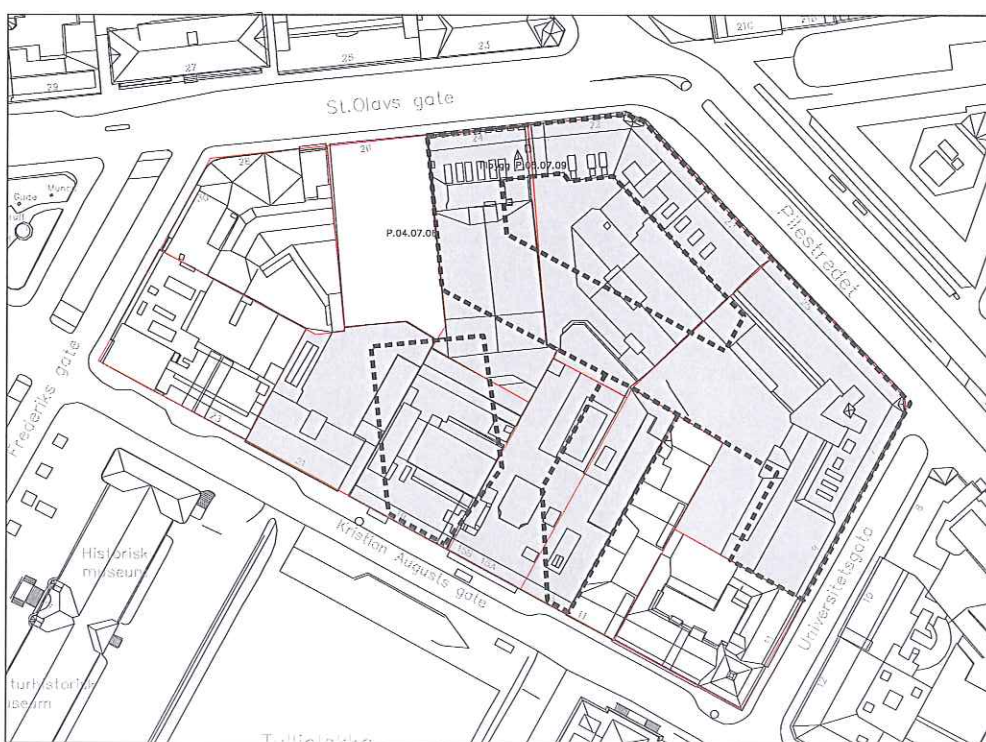


Verneverdig bebyggelse i kvartalet videreføres i hovedsak. Bl.a. foreslås de viktige hjørnebygningene hotell Savoy, Alfheimkompleksets fasadebygg mot Ring 1 og hjørnebygget Kristian Augusts gate / Frederiks gate videreført og bevart. Tilsvarende videreføres forbygningen til Treider og det doble gårdsrommet i Kristian Augusts gate 11

Bygninger som forutsettes revet i forslaget til ny bebyggelse er angitt med sort linje.

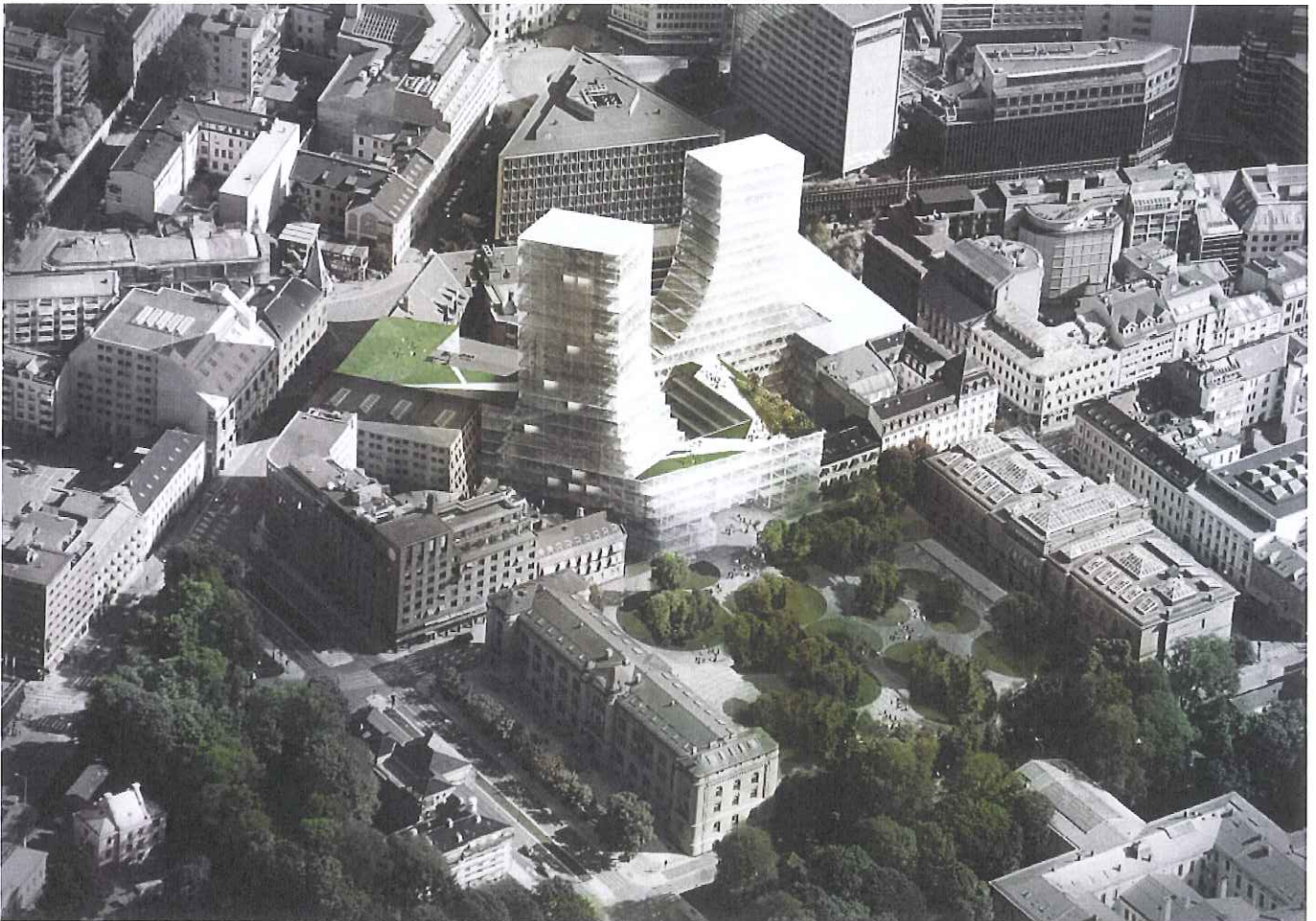


Eksisterende og mulige nye passasjer i og gjennom Tullinkvartalet.



Behovet for store, sammenhengende arealer gjør dagens eiendoms- og bygningsstruktur lite egnet.

- Eiendomsgrenser
- - - Fotavtrykk prosjekt
- Berørte eiendommer



Ny bebyggelse: Fotomontasjer, skråfoto (over) og sett fra Tullinløkka (under).

