
Wenaasgruppen AS

Forslag til planprogram

Oslo Plaza Hotel, Sonja Henies plass 3



5 mars 2012

COWI

Forord

Oslo Plaza Hotel er et av Norges største hotell og er ledende innenfor store arrangementer. Eier Wenaasgruppen AS ønsker å styrke hotellets posisjon nasjonalt og internasjonalt gjennom å utvide hotellets kapasitet.

Formålet med dette planprogrammet er å fastsette rammer for planarbeidet gjennom en definisjon av planområdet, aktuelle alternativer og formålet med planen. Det gis også en beskrivelse av aktuelle problemstillinger og hvilke konsekvenser som skal utredes.

Forslaget til planprogram er utarbeidet av COWI AS på vegne av tiltakshaver, Wenaasgruppen AS.

White arkitekter er ansvarlige for skisseprosjektet, herunder alle illustrasjoner av ny bebyggelse.

I følge forskrift om konsekvensutredninger av 26.juni 2009 utløses krav om utarbeidelse av konsekvensutredning fordi planen tilrettelegger for utvidelse av næringsbygg på mer enn 15 000 m². Planlagt utbygging innen planområdet kan bli høyere enn dette og tiltaket faller derfor inn under forskriften. Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir ivaretatt under forberedelsen av planen, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, planen skal gjennomføres.

Planprogrammet sendes på høring til berørte myndigheter, interesseorganisasjoner og naboer.

Kommunen skal etter høringen fastsette planprogrammet. Tiltakshaver skal redegjøre for innkomne uttalelser og hvordan disse er vurdert og ivaretatt i fastsatt program. Kopi av fastsatt program skal sendes dem som har avgitt uttalelse til forslag til program.

Konsekvensutredning skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram.

Høringsuttalelser til dette planprogrammet sendes innen 30.4 2011 til:

COWI AS
v/ Heidi Høiseth
Postboks 6412 Etterstad
0605 Oslo
e- mail: heh@cowi.no

Spørsmål og kommentarer vedrørende planarbeidet kan rettes til:

Heidi Høiseth, COWI AS, tlf 47 34 89 89, e-post: heh@cowi.no

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	3
1.1	Formål med planarbeidet	3
1.2	Lovgrunnlag.....	3
1.3	Hensikten med planprogrammet	3
2	Prosess og medvirkning	4
2.1	Forhistorie.....	4
2.2	Planprosess	4
2.3	Medvirkning.....	4
2.4	Fremdrift	5
3	Beskrivelse av planområdet	6
3.1	Beliggenhet	6
3.2	Eiendomsforhold.....	7
3.3	Eksisterende bebyggelse og bruk av området.....	9
3.4	Trafikkforhold	9
3.5	Miljøforhold	9
4	Planstatus	10
4.1	Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer.....	10
4.2	Gjeldende overordnede planer	10
4.3	Gjeldende regulering	11
4.4	Pågående planarbeid	12
5	Plan- og bygningsetatens vurderinger	14
5.1	Innsendt planinitiativ	14
5.2	Plan- og bygningsetatens foreløpige føringer for området.....	15
5.3	Innspill fra høringsinstanser ved planinitiativ.....	17
6	Beskrivelse av tiltaket	20
6.1	Alternativ 1	20
6.2	Alternativ 2	24
6.3	Oslo Plaza og nærområdet	27
7	Utredningsbehov	28
7.1	Arbeidsopplegg	28
7.2	Alternativer som skal utredes.....	29
7.3	Utredningstema	29
7.4	Miljøoppfølgingsprogram	34

1 INNLEDNING

1.1 Formål med planarbeidet

Oslo Plaza Hotel eies av Wenaasgruppen AS og er et av Norges største hoteller. Oslo Plaza er også en av de høyeste bygningene i Norge og fungerer som et landemerke i Oslo. Hotellet er ledende innen avvikling av store arrangementer og er et av få hoteller i Norge som foretrekkes av statsledere og celebriteter. For å opprettholde den posisjon og anseelse hotellet har opparbeidet seg nasjonalt og internasjonalt, kreves en utvidelse av kapasiteten. Et utvidet Oslo Plaza vil styrke Oslo som kongressby og som besøksmål.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for utvidelse av hotellets kapasitet gjennom påbygging av eksisterende bygninger og eventuelt utnyttelse av ubebygde arealer. Det er behov for å utvide hotellet med ca 3-400 rom. I tillegg ønskes utvidelse av areal til administrasjon og restaurant.

Det er også ønskelig å oppgradere utearealene rundt hotellet slik at disse blir med attraktive for allmennheten og hotellets gjester, herunder trafikkarealene på Sonja Henies plass, ganglinjer i området og eventuelt deler av Vaterlandsparken.

1.2 Lovgrunnlag

Det vil bli utredet utvidelser av hotellet som samlet kan bli større enn 15 000 m². Forslaget vil få konsekvenser for miljø og samfunn. Oslos bybilde kan bli endret, både lokalt og gjennom endret fjernvirkning fra fjorden og omkringliggende åslandskap. Videre vil lokalklima kunne bli endret.

Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planinitiativet skal konsekvensutredes. Planinitiativet er vurdert av Plan- og bygningsetaten ihht plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf §4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller inn under forskriftens § 2, punkt f, jf vedlegg I, pkt 1 og pkt 37.

1.3 Hensikten med planprogrammet

Krav om konsekvensutredning innebærer at det må utarbeides og vedtas et planprogram som skal legges til grunn for utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning. Hensikten med planprogrammet er å klargjøre premisser og rammer for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i konsekvensutredningen. Temaene som utredes skal være beslutningsrelevante. Planprogrammet er et verktøy for å avklare viktige problemstillinger og for å styrke tidlig medvirkning i planarbeidet.

2 PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Forhistorie

Planinitiativ ble innsendt i september 2008, og sendt på kommunalt samråd første gang samme måned. Videre behandling av planinitiativet ble utsatt i påvente av utarbeiding av Oslo S-områdeprogram. Planinitiativet ble sendt på nytt samråd i august 2010. Plan- og bygningsetaten mottok et endret planinitiativ i september 2010. Endret planinitiativ ble sendt på begrenset samråd i oktober 2010.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten i januar 2011. Planforslaget er justert på nytt etter dette, blant annet med nye alternativ. Høring av planprogram skjer i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser.

2.2 Planprosess

Nedenfor er det gitt en oversikt over de viktigste delprosessene og milepælene i det forestående plan- og utredningsarbeidet.

- Forslag til planprogram utarbeides av tiltakshaver. Planprogrammet sendes på høring til offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner og berørte parter/naboer og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Samtidig varsles oppstart av detaljregulering.
- Innkomne merknader oppsummeres og kommenteres av tiltakshaver. Revidert planprogram sendes inn til kommunen for behandling. Endelig planprogram fastsettes av kommunen og skal danne grunnlaget for videre arbeid med planen og utredningen.
- Utkast til planforslag med konsekvensutredning utarbeides av tiltakshaver på bakgrunn av fastsatt planprogram og oversendes Plan- og bygningsetaten (planskisse). Etter tilbakemeldinger på planskissen fra planmyndigheten ferdigstilles planforslaget.
- Planforslag med konsekvensutredning sendes på høring til offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner og berørte parter/naboer og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.
- Innkomne merknader oppsummeres og behandles av Oslo kommune. Eventuelt bearbeiding av planforslaget og justering/supplering av konsekvensutredning utføres av tiltakshaver.
- Planforslag med konsekvensutredning behandles av Oslo kommune.

2.3 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Det skal gjennom planprosessen sikres aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging. Berørte bydeler, Oslo T-banedrift, Ruter, Samferdselsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Friluftsetaten vil bli involvert i det videre planarbeidet. Det vil også bli avholdt møter med Statens vegvesen og Galleri Oslo og eventuelt andre interessegrupper.

Allmennheten og berørte/naboer vil sikres informasjon først og fremst ved varsling av oppstart av reguleringsarbeidet/planprogram og ved offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Forslagsstiller vil vurdere om det er behov for bredere medvirkning underveis i arbeidet. Det vil bli vurdert behov for åpent informasjonsmøte i høringsperioden for planforslaget.

2.4 Fremdrift

Med utgangspunkt i planprosessen som er skissert legges følgende framdrift til grunn:

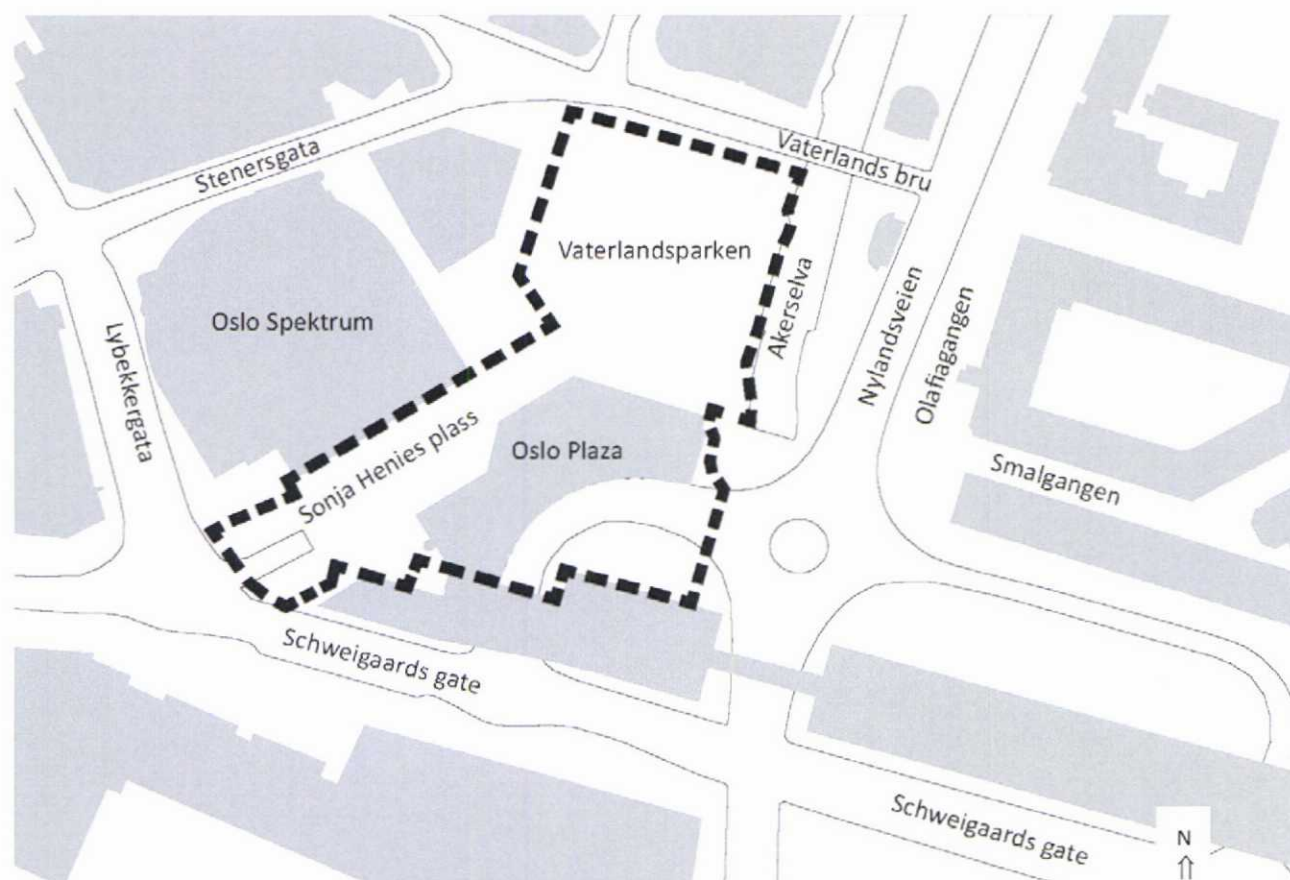
					2013				2014	
Aktiviteter og milepæler	mars	apr/mai/ jun	jul/avg/ sept	okt/nov/ des	jan/febr/ mar	apr/mai/ jun	jul/avg/s ept	okt/nov/ des	jan/febr/ mar	apr/mai
Høring av forslag til planprogram,										
Varsling av start planarbeid										
Fastsettelse av planprogram										
Utarbeidelse av planskisse og KU										
Medvirkning										
Behandling av planskisse										
Utarbeiding av planforslag										
Planforslag 1.gangs beh.										
Høring av planforslag med KU										
Informasjonsmøte										
Planforslag 2.gangs beh.										
Endelig vedtak i bystyret										

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

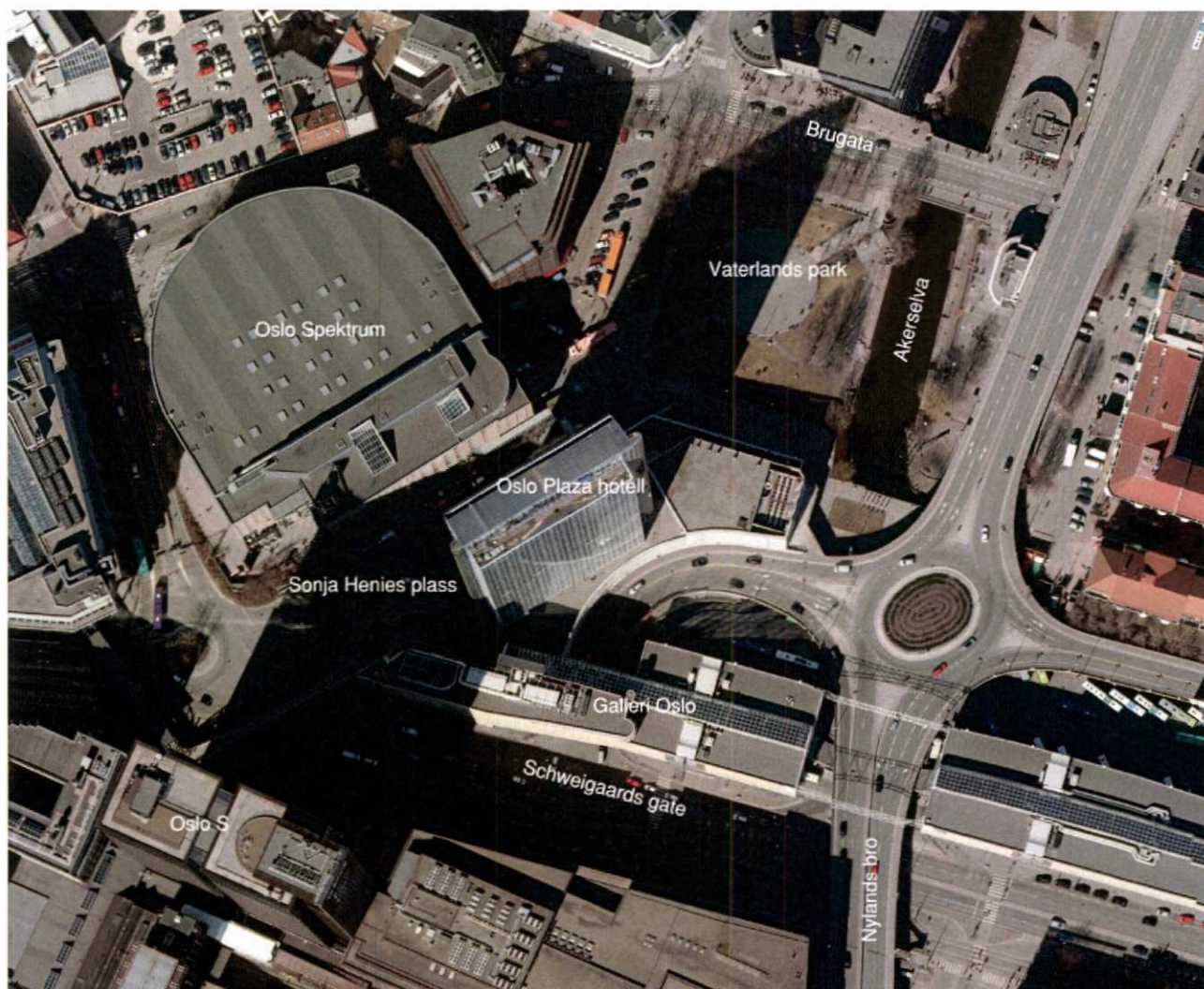
3.1 Beliggenhet

Oslo Plaza Hotel har en sentral beliggenhet rett ved siden av Oslo Sentralstasjon og bussterminalen. Jernbanetorget som er Oslos viktigste knutepunkt for trikk og buss ligger ca. 100 meter vest for hotellet. Planområdet ligger mellom Oslo S, Oslo Spektrum og Nylandsveien. Området er preget av mye trafikk og tett bebyggelse. I Oslo Spektrum arrangeres konserter og andre arrangement som krever stor publikumskapasitet. Disse funksjonene i nærområdet gjør at det er store trafikkstrømmer, både av fotgjengere, syklistene og biler til og fra området.

Planområdet er ca 17 daa og omfatter Sonja Henies plass med Oslo Plaza og tilhørende utearealer (gnr 208/bnr885, del av gnr 230/bnr411), deler av rampesystem fra Nylandsveien til Schweigaards gate (gnr 250/bnr 13) og Vaterlandsparken (gnr 208/bnr 881 og 208/83). Planområdet grenser til Galleri Oslo og Schweigaards gate i sør. Mot øst grenser området til Nylandsveien og Akerselva, og mot nord grenser området til Oslo Spektrum og Brugata. Vaterlandsparken er en av de få parkene i denne delen av byen. Parken ligger inntil Akerselva. Fra Nylandsveien/bussterminalen går elva i kulvert helt ut til Bjørvika. Forslag til planavgrensning er vist på figur 1.



Figur 1: Kartutsnitt av området. Planavgrensning vist med stipte strek.



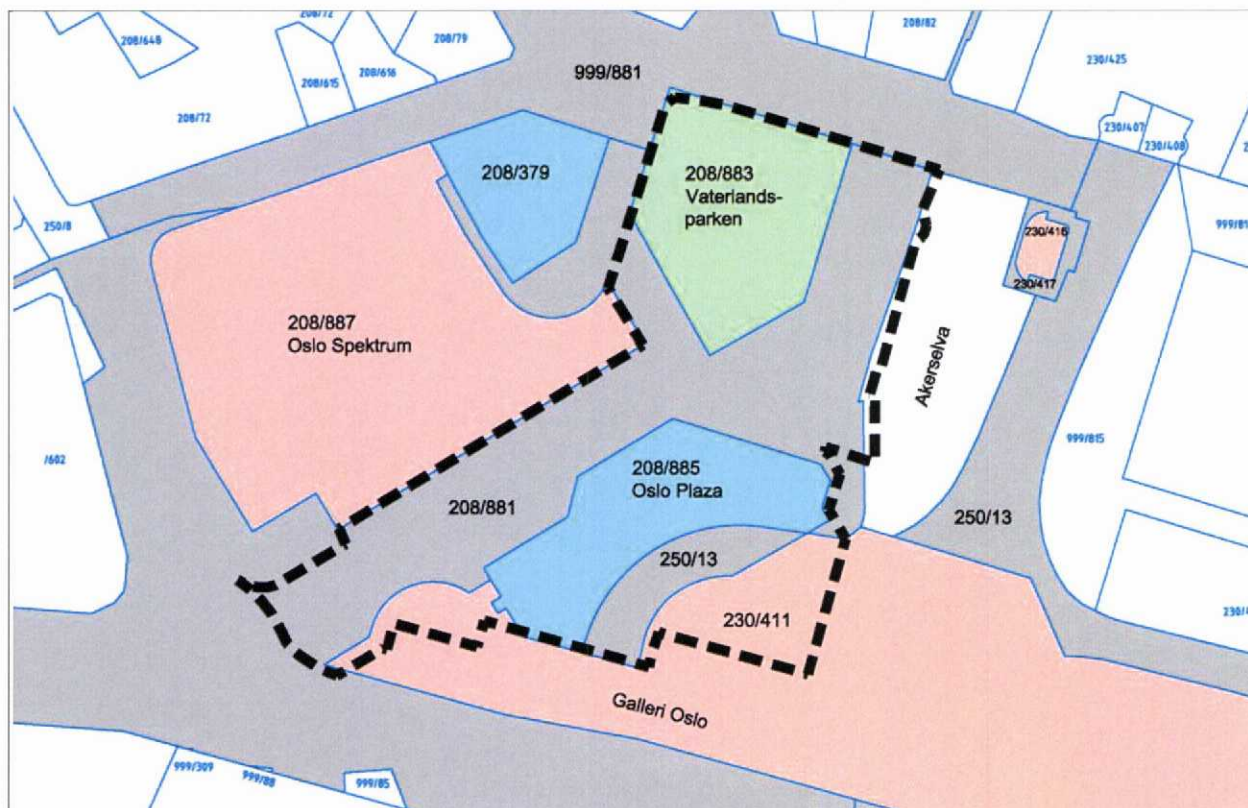
Figur 2: Området sett ovenfra.

3.2 Eiendomsforhold

Eiendommene innenfor planområdet har følgende hjemmelshavere:

gnr/bnr	Eiendommens adresse	Hjemmelshaver
208/881	Ingen adresse på eiendommen	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
208/883	Uavklarte eierforhold, eiendom slått sammen med adr. Grubbegata 2 (ikke eksisterende adresse) i 1985	
208/885	Wenaasgruppen AS	
230/411	Schweigaards gate 6	Linvest 1 AS
230/411	Schweigaards gate 6	Galleri Akershus AS
230/411	Schweigaards gate 6	Vaterland bussterminal AS
230/411	Schweigaards gate 6	Rolf Hofmosg. 14 AS
230/411	Schweigaards gate 6	Schweigaardsgate 6-14 AS
230/411	Schweigaards gate 6	Stein Egil Hjelseth
230/411	Schweigaards gate 6	Johannes David Jansen

230/411	Schweigaards gate 6	Benth Gisle Bakken Kaulum
230/411	Schweigaards gate 6	Astrid Fardal
230/411	Schweigaards gate 6	Marby eiendom AS
230/411	Schweigaards gate 6	Angela Serra In Palermo
230/411	Schweigaards gate 6	Solveig E Christensen
230/411	Schweigaards gate 6	Telenor pensjonskasse eiendom Oslo AS
230/411	Schweigaards gate 6	Akershus fylkeskommunale pensjonskasse
230/411	Schweigaards gate 6	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
230/411	Schweigaards gate 6	Finansforbundet
230/411	Schweigaards gate 6	Jernhuset AS
230/411	Schweigaards gate 6	Kåre Jan Graham Attramadal
230/411	Schweigaards gate 6	Dentalia AS
230/411	Schweigaards gate 6	Arne Loven
230/411	Schweigaards gate 6	Norges handikapforbund
230/411	Schweigaards gate 6	Harmoni AS
230/411	Schweigaards gate 6	Mogens Gad
230/411	Schweigaards gate 6	Okamo AS
250/13	Ingen adresse på eiendommen	Statens vegvesen



Figur 3: Kartutsnitt som viser eiendomsforhold.

3.3 Eksisterende bebyggelse og bruk av området

Eksisterende bebyggelse på området består av hotellbygget med Sonja Henies plass som adkomstsone. Hotellet består av en lav basebygning i 3 etasjer og et høybygg som er 117meter høyt. Det laveste bygget er avgrenset av vegrampe i øst, og har en buet form. Høybygget er orientert i nordøst-sørvestlig retning. Bygget fremstår som et signalbygg i Oslo i dag. Hotellet er på totalt 47 000 m², og har pr i dag 673 hotellrom.

Planområdet grenser opp til Galleri Oslo vest for Nylandsbrua. Den nederste etasjen i Galleri Oslo og arealet inntil/under rampen fra Nylandsbrua blir benyttet til bussterminal.

På Sonja Henies plass er det taxiholdeplass og oppstillingsplasser for busser som skal til og fra hotellet.

3.4 Trafikkforhold

Planområdet ligger ved siden av det viktigste trafikknutepunktet i Oslo. Hovedveiene i området er Schweigaards gate på sørsiden av hotellet og Galleri Oslo, og Lybekker gt./ Vaterlandstunnelen på vestsiden. Fra Nylandsveien og Nylands bro går det ramper ned til Schweigaards gate. Disse gatene er en del av Ring 1. Bussterminalen ligger på samme nivå som Schweigaards gate og har atkomst fra denne.

Schweigaards gate er en viktig øst-vest forbindelse i byen og har høy trafikkbelastning. Dette er også en viktig kollektivtrasé med buss og trikk. Vestre del av Schweigaards gate fram til rundkjøring ved Sonja Henies plass har høy trafikkbelastning med en ÅDT på ca 20 000 (trafikk tall hentet fra Vegdatabanken - 2009). Vestre vegrampe fra Nylandsveien og til Schweigaards gate har en ÅDT på ca 5000.

Adkomst til Oslo Plaza skjer i dag fra rundkjøring i Schweigaards gate /Lybekker gate og Sonja Henies plass.

Det er store fotgjengerstrømmer i og gjennom området på grunn av de viktige målpunktene Oslo S. og bussterminalen. Gangaksen fra Vaterlandsparken og Grønland til Galleri Oslo går over Sonja Henies plass og forbi hotellets hovedinngang. Det er forbindelse videre til Oslo S. via en gangbro over Schweigaards gate.

3.5 Miljøforhold

Med sin beliggenhet nær sterkt trafikkerte gater er området utsatt for trafikkstøy og luftforurensning.

Deler av bebyggelsen i og rundt planområdet er relativt høy og gjør at det er skyggefylt på gatenivå deler av dagen. Dette har spesiell betydning for Vaterlandsparken som på solfylte dager delvis ligger i den vandrede skyggen til høyhuset på hotellet.

Den høye bebyggelsen i området kan endre vindforhold på gatenivå, noe som bør belyses i planarbeidet.

Akerselva grenser inntil området, og er viktig både for det biologiske mangfold og opplevelseskvalitet.

4 PLANSTATUS

4.1 Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Planlegging av utbygging og transport bør samordnes slik at transportbehovet begrenses. Det bør vektlegges korte avstander til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter. Viktige tema er kollektivbetjening, gode løsninger for syklist, gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedvegnettet, grønnstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok leke- og oppholdsarealer i nærmiljøet.

Universell utforming i arealplanlegging

Gjennom sin arealplanlegging skal kommunene ivareta den overordnede målsetning om bedret tilgjengelighet, ref. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Ved utarbeidelse av planforslaget skal det legges vekt på løsninger som sikrer tilgjengelighet for alle.

4.2 Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009

Juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.2009. Planen 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 26.8.2009.

Kommuneplan 2008

Planen har blant annet som visjon at Oslo skal være blant de mest innovative byene i Europa og gi rom for kreativitet og verdiskaping. Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et effektivt transportsystem. Oslo skal være en av verdens mest miljøvennlige byer. To av fem hovedmål i planen er at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen, og ha en bærekraftig byutvikling.

Byens potensial som vertskap for internasjonale møter og konferanser skal utvikles som et ledd i å synliggjøre og profilere hovedstaden. For å styrke Oslo som besøksmål, skal det blant annet satses på å videreutvikle Oslo som kongressby og som besøksmål for ferie og fritid. Det skal tilrettelegges for et konsentrert og knutepunktsbasert utbyggingsmønster for å styrke kollektivtransporten og redusere transportbehovet, noe som innebærer at arbeidsplasser og servicefunksjoner skal utvikles langs viktige kollektivårer. Høyhusstrategien fastholdes. Miljøbelastningene i det sentrale byrommet skal reduseres gjennom at parkeringsdekningen ved nybygging bygger opp om kollektivtrafikken. Fremkommelighet for gående og syklende, særlig i bykjernen, skal styrkes.

Høyhus i Oslo: Strategi for videre arbeid

Høyhusstrategien har som overordnet mål å begrense og styre en høyhusutvikling samt forsterke byens karakter og bærekraft. Høyhus defineres som bygningsvolumer fra og med 12 etasjer som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse.

Bakgrunnen for drøftingen av høyhus i Oslo, er at høyhus kan bidra til å forsterke byens form og lesbarhet, kan symbolisere modernitet, bidra til økt tetthet og arealeffektivisering og kan gi et mer variert botilbud. Bjørvika, sentrumsringen, utvalgte knutepunkter og Storo - Sinsen anbefales vurdert for høyhusetablering. Utredningen anbefaler 70m, ca 20 etasjer, som den generelle høydegrensen for høyhus. I ytterkanten av sentrumsringen i tilknytning til Holberg plass og Postgiro/Plaza kan bygningsvolumer rundt 30 etasjer vurderes, maks 117 m. Punkthus anbefales som høyhustypologi av hensyn til miljøbelastninger for omgivelsene. I høyhusområder anbefales det blandete funksjoner med offentlig tilgang.

Kommunedelplan for indre Oslo by

Planen gir rammer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum. For å oppnå målsetningen om en bærekraftig byutvikling skal det satses på knutepunkter med strategisk beliggenhet i forhold til regional kollektivtransport og hovedveier. Oslo S er Norges viktigste kollektivknutepunkt og terminal for bykollektivtransport. Området har det største potensialet for sentrumsnær byutvikling.

Kommunedelplan for Akerselva miljøpark

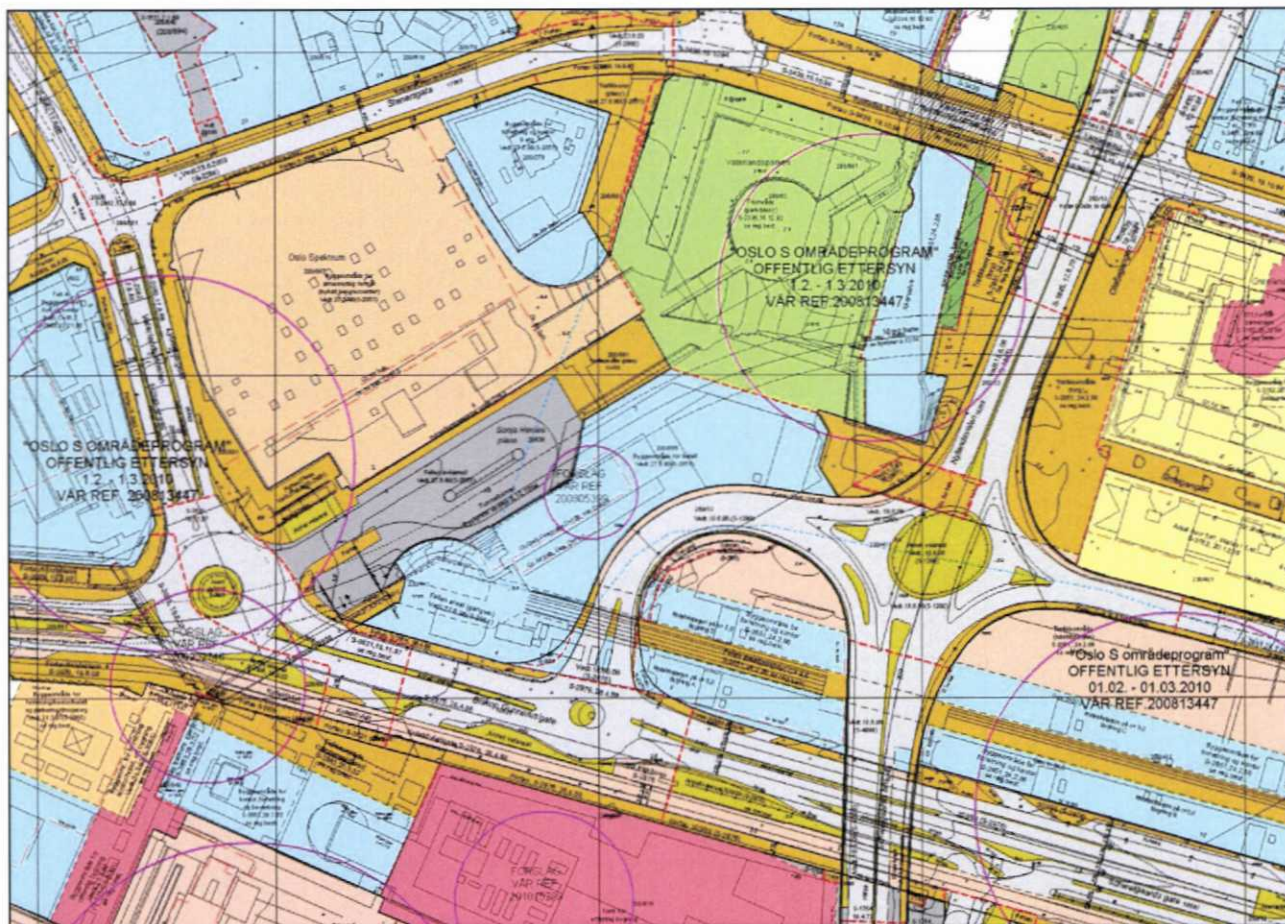
Planen har som mål at Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva. Publikumsorienterte funksjoner bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Det er et mål å bevare friområder i tilknytning til Akerselva, og innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Planområdet inngår i delområde 7, Grünerbrua- Vaterland, i kommunedelplanen. Retningslinjene for delområdet sier at bebyggelse rundt Vaterlands bru bør utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum. Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

4.3 Gjeldende regulering

Området omfattes av følgende reguleringsplaner:

- S-2851, vedtatt 27.06.1990. Reguleringsplan for Grønlands torg og Vaterland. Byggeområde for hotell (Oslo Plaza), trafikkområde (bussterminal), felles avkjørsel (Sonja Hennies plass), off. fortau/gangveier.
- S-1290, vedtatt 18.06.2006. Reguleringsplan som omfatter veisystem Nylandsveien med tilhørende rampesystem.
- S-3336, vedtatt 16.12.1992. Friområde (Vaterlandsparken).



dreguleringskartverk.

4.4 Pågående planarbeid

Oslo S - Områdeprogram

Områdeprogrammet har ligget ute til høring og er behandlet av Plan- og bygningsetaten og Byrådet. Programmet er foreløpig ikke behandlet av Bystyret.

Programmet har som hovedmål at Oslo S-området skal styrke sin kapasitet og være et funksjonelt og klimavennlig knutepunkt og portal til Oslo. Kollektivtransport, syklist og gående skal prioriteres. Området skal ha et mangfold av aktiviteter og byfunksjoner. Den arkitektoniske kvaliteten i bebyggelsen skal være høy. Gate- og byromstrukturen skal være oversiktlig og helhetlig tilknyttet den omkringliggende bystrukturen. Akerselva og Vaterlandsparken er hovedelementer i områdets blågrønne struktur. Ny bebyggelse skal bidra til å styrke og utvikle parkrommet langs elva. Det åpnes ikke for høyhus eller utvidelse av Oslo Plaza over 42m høyde. Det anbefales blandete funksjoner, og det kan tenkes flere attraksjoner i tilknytning til transport-, hotell- og næringsvirksomhet, for eksempel kongress- og konferansesenter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler å senke Nylandsbrua slik at kryssing med Schweigaards gate og Biskop Gunnerus gate kan skje i plan.

Akerselva skal så langt det er mulig åpnes opp, og det anbefales en grønn korridor rundt elva med ca 85m bredde. Byrom som fungerer som gjennomgangssoner til Oslo S, skal tilrettelegges for gående og sykklende, gateparkering bør ikke tillates her.

Ved planlegging av høyhus skal korridoren langs Akerselva, byens siktlinjer, fjernvirkning forhold til historiske miljø, bygningens arkitektonisk utforming og møte med gate og plasser, og lokalklima vurderes.

Byrådet har behandlet saken og slutter seg i hovedsak til Plan- og bygningsetatens anbefalinger, men foreslår blant annet at maksimumshøyden for nye bygg ikke fastsettes nå, men at ny bebyggelse trappes ned mot fjorden der Plaza også for fremtiden utgjør det høyeste bygget i området. Byrådet mener også det er urealistisk å rampe ned Nylandsveien til Schweigaards gate blant annet fordi det innebærer riving av Galleri Oslo. Byrådet mener det i stedet bør vurderes ombygging av Galleri Oslo med sikte på å skape mer byliv i Schweigaards gate. rampene på vestsiden av Nylandsveien mot Schweigaards gate bør vurderes revet. Videre mener Byrådet at en 85 meter bred byggefri korridor for Akerselva ned til fjorden er en for ambisiøs målsetting. Den videre utvikling av området må etter byrådets oppfatning ikke være til fysisk hinder for en mulig gjenåpning av Akerselva til fjorden. Bredden på korridoren må imidlertid avklares ved behandling av de enkelte prosjektene.

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring

Forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring indre Oslo 2010-2025 er en temaplan som har vært på høring, men som ikke er ferdig behandlet. Planen har som hovedformål å angi rammer for utviklingen av indre Oslo som Norges og regionens kraftsentrum for næringsutvikling og en variert boligutvikling, samtidig med at Oslos tidsdybde og viktigste kulturminner, strukturer og mangfold ivaretas og videreutvikles. I forslaget ligger planområdet i utviklingsområde U2, sentrumsranden og knutepunkter, område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Utviklingsområdene skal bidra til å øke byens funksjonsmangfold, intensitet og utnyttelse. Oslo sentrum skal opprettholde og styrke sin posisjon som landets ledende bysentrum.

Andre planer

Andre pågående planer i nærliggende områder er reguleringsplan for Biskop Gunnerus gt 14 B, reguleringsplan for Nye Oslo S og detaljregulering av gangvei langs vestsiden av Akerselva fra Vaterlandsparken til Nybrua.

5 PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERINGER

5.1 Innsendt planinitiativ

I innsendt planinitiativ (revidert september 2010) ble det foreslått et tilbygg nordøst for eksisterende høyhus, og utbygging over deler av Sonja Henies plass og på areal mellom hotellet og Vaterlands park. Det ble også skissert en løsning med påbygging av høyhuset med 5 etasjer.



Figur 5: Fotomontasje som viser alternativ i revidert planinitiativ høst 2010.

5.2 Plan- og bygningsetatens foreløpige føringer for området

I forbindelse med oppstartsmøtet etter planinitiativ oppsummerer Plan- og bygningsetaten de foreløpige føringene for området slik:

Generelt

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget. Forslagsstiller henstilles om å vurdere alternative løsninger i området før planforslag fremmes.

Overordnede planer og føringer

Forslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens mål om å videreutvikle Oslo som kongressby og som besøksmål. Planområdets nærhet til Oslo S tilsier også at forslaget prinsipielt er i tråd med målsetningen om et konsentrert og knutepunktsbasert utbyggingsmønster.

Lokaliseringen ved Oslo Spektrum legger til rette for videreføring og utvidelse av eksisterende konferansefasiliteter. Både med tanke på utvidelse av hotell- og konferansefasiliteter, men også på forbedring av Vaterlandsparken og omkringliggende byrom, bør Oslo Plaza, Oslo Spektrum og Galleri Oslo samordne sine utviklingsplaner. Planområdet må utvides til å omfatte Oslo Spektrum, Lilletorget I, Vaterlandsparken, vestre del av Galleri Oslo samt arealer mellom Nylandsveien og Oslo Plaza.

Forslaget vurderes å være i strid med vedtatt høyhusstrategi vedrørende foreslått bygningshøyde og utforming, og derav fjernvirkning, konsekvenser for lokalklima og hensyn til omgivelsene. Forslaget er også i strid med kommunedelplanen for Akerselva miljøpark vedrørende nedbygging av friområde, bygningshøyde mot elva og negative skyggevirkninger for friområdet og elva. Forslaget sammenfaller heller ikke med Plan- og bygningsetatens vurdering av bevaringshensyn og overordnede rammer for den romlige utviklingen av Oslo S-området.

Plan- og bygningsetaten anbefaler verken en økning av høyden på eksisterende høyhus, tilbygg mot Vaterlandsparken eller utvidelse av hotellet i regulert friområde.

Høyhus

Som Norges høyeste bygning har Oslo Plaza svært høy eksponeringseffekt. Bygningen former Oslos silhuett og en økning av høyden vil gjøre at bildet av byen endres, også sett fra fjorden. Forslaget vil medføre at bygningen ytterligere hindrer sikten mellom byens omkringliggende åser, og fra åser og høydedrag mot byen og fjorden.

Allerede i dag skyggelegger bygningen sine omgivelser store deler av dagen. Området er også utsatt for kastevinder som følge av byggehøyder og bygningsorientering. En påbygging vil etter all rimelig sannsynlighet medføre at disse forholdene forverres, noe som ikke bare er bekymringsfullt i forhold til Vaterland park, boliger og gate- og byrom i bygningens nærhet, men også i forhold til at bygningens skyggevirkning vil få konsekvenser for et større område enn i dag.

Forslaget strider med vedtatt høyhusstrategi der høyden til Oslo Plaza er fastsatt som maksimal byggehøyde i Oslo. Å øke høyden på høyhuset vil i tillegg skape presedens for en tilsvarende høydeøkning for øvrige høyhus som er under planlegging i området.

Plan- og bygningsetatens anbefaler i forslag til Oslo S-områdeprogram at eventuelle nye høyhus skal komplettere de eksisterende høyhusene Oslo Plaza og Postgirobygget slik at nye og eksisterende høyhus viser en bevisst relasjon til hverandre og sammen skape en bedre silhuett. En økning av høyden

til Oslo Plaza vil gjøre skalabruddet med den omkringliggende bebyggelsen ytterligere større og bryter med det foreslåtte områdeprogrammets tanker om utvikling av en "høyhusfamilie" rundt Oslo S.

Foreslått tilbygg

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering må ny bebyggelse bidra til å styrke og utvikle parkrommet rundt Akerselva. Det foreslåtte tilbygget til høyhuset vil medføre negative skyggevirksomheter for Vaterlandsparken og Akerselva. Det er videre ikke ønskelig med en fortetting som medfører at åpenheten rundt parken reduseres. Plan- og bygningsetaten er negativ til foreslått plassering og høyde på tilbygget til høyhuset.

Plan- og bygningsetaten er videre negativ til at det innføres et bygningselement som i høyder og materialbruk gjør at det arkitektoniske grepet som lå til grunn for anleggets opprinnelige utforming utviskes.

Av hensyn til skyggevirksomhet, lys og åpenhet rundt Vaterlands park og Akerselva, samt av hensyn til det eksisterende hotellanlegget anbefaler ikke Plan- og bygningsetaten et tilbygg til høyhuset innenfor eksisterende bygningsmasse.

Alternativ løsning

En nedsenking av Nylandsveien til Schweigaards gate vil tilrettelegge for videre gjenåpning av Akerselva og vil frigjøre arealer for ny nærings- og boligbebyggelse, i tråd med Plan- og bygningsetatens anbefalinger for utviklingen av Vaterlandsområdet i Oslo S- områdeprogram.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering bør en utvidelse av hotellet forutsette at Nylandsveien ombygges og at Akerselva gjenåpnes til Schweigaards gate. Under disse forutsetningene vil det kunne vurderes å anbefale byggehøyder inntil 42m.

Høyder må trappes ned mot Akerselva og Vaterlands park. Nybygg må ikke forringe siktlinjer fra Vaterlands bru mot Oslo S, være til hinder gjenåpning av Akerselva eller for gjenoppretting av siktlinjer mot fjorden. Av hensyn til kaldluftsdrenasjen gjennom området må ny bebyggelse plasseres slik at korridoren rund elva får en bredde på ca 85m.

Et eventuelt tilbygg må i høyder, utforming og materialbruk bidra til et tydelig skille mellom det eksisterende høyhuset og det som er nytt. Det eksisterende høyhusets slankhet må ikke utfordres. Det bør etableres en fasade mot Akerselva.

I forbindelse med en utvidelse av hotellet må det i tillegg gjøres tiltak i form av aktive fasader og publikumsrettede funksjoner på gatenivå mot Vaterlandsparken.

Regulert friområde

Plan- og bygningsetaten vil ikke anbefale en utvidelse av hotellet ut i regulert friområde. Det vil bli stilt krav om erstatningsareal for friområde som foreslås regulert til byggeområde.

Av hensyn til fotgjengere vil ikke Plan- og bygningsetaten anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass.

Annet

Selv om forslaget innebærer en utvidelse av eksisterende hotell, er utvidelsen så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.

Miljøoppfølgingsprogram må inngå i forslag til planprogram og påfølgende konsekvensutredning av forslaget.

Lokalisering og omfang av tiltak tilsier at det i konsekvensutredningen må legges særlig vekt på ROS og samfunnssikkerhet.

Ut fra planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning, anbefaler Plan- og bygningsetaten at det for hotell avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom.

Areal til parkering må avsettes på egen tomt.

Tiltaket må ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller vesentlig økt parkering langs gategrunn.

Det skal tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel. Det må avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

5.3 Innspill fra høringsinstanser ved planinitiativ

Under er en oppsummering i hovedsak av innspill fra begrenset samråd høsten 2010. Innspillene forholder seg til viste løsninger i planinitiativ fra september 2010.

Bydelenes tilbakemelding

Gamle Oslo v/Bydelsdirektøren (28.10.2010) er positiv til at man har gått bort fra en utvidelse av hotellet i bredden. Det er viktig at det benyttes materialer som går i ett med materialene i eksisterende bygning slik at overgangen blir minst mulig synlig. Tilbygg mot Akerselva vil kaste skygge over Vaterlandsparken og Akerselva. Området rundt Akerselva og Olafiagangen er belastet og trenger mer lys og luft. Passasjen rundt Plaza er viktig å opprettholde i dagens bredde fordi dette er en viktig snarvei for forgjengere. Området har stort behov for mer liv for å unngå negativ utvikling. Det er også viktig med lys og luft rundt bygningen.

Det må gjøres analyse av sol- og skyggeforhold. Det forutsettes at vind- og mikroklimatiske forhold undersøkes. Planinitiativet må ikke medføre økt parkering langs gategrunn.

Barnas representant (3.11.2008) uttaler at Vaterlands park er det eneste grønne parkarealet mellom trafikkmaskinen og Nybrua hvor barn kan leke, løpe fritt og få utfolde seg på gress. Det er allerede ved den nåværende utforming et uheldig resultat at store deler av Vaterlands park og Brugata tidlig på dagen blir lagt i skyggen av Plaza hotellet. Med den eventuelle utvidelse av hotellet, vil parken bli skyggelagt på et mye tidligere tidspunkt og vil ligge i skyggen lengre tid av dagen. Utvidelse av konferansedelen av hotellet vil medføre en kraftig forringelse av kvaliteten på parkarealet. Dette vil igjen resultere i at færre vil benytte arealet og innby til mer kriminalitet.

Grünerløkka (21.10.2010) anbefaler ikke planinitiativet. Den planlagte påbyggingen anses som et inngrep i bakenforliggende bydelers siktlinje mot havet. Ettersom området har høy utnyttelsesgrad og det er flere høyhus under utvikling, er det heller ikke ønskelig med et nybygg i forbindelse med hotellet. Åpne plasser ønskes beholdt. Utvidet bebyggelse, med tilhørende trafikktillstrømning, vil ha negative konsekvenser for luft- og lyskvaliteten på bakkeplan, nærliggende grøntområder, og åpenheten i sentrum. I saker som omfatter mye brukte sentrumsområder, spesielt i forbindelse med kollektivknutepunkter, er det avgjørende at interessene til byens borgere veies opp mot næringsinteresser. Bydel Grünerløkka ber derfor om å bli holdt orientert om sakens videre fremdrift.

St. Hanshaugen (6.10.2008) har på nåværende tidspunkt ingen bemerkninger.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren (3.11.2010) viser til tidligere uttalelse hvor en økning i bredden frarådes. Selv om ikke bredden på tårnbygget økes i det reviderte forslaget, vil en høydeøkning og utvidelse og påbygging av det underliggende sokkelbygget være uheldig for byens siluett og byrom. Forslaget frarådes. Hvis planforslaget videreføres, bør det legges stor vekt på å utrede og illustrere prosjektets virkning (på bakkenivå) for miljøet rundt, visuelt og bruksmessig. Det bør fokuseres på nærmiljøet, byrommet mellom Akersryggen og Kampen, og virkningen innen det store bylandskapet. Hensynet til Akershus festning, offentlige byrom og utsiktspunkter, samt byens innfartsårer (inklusive fjorden) bør tillegges spesiell vekt.

Byantikvaren har tidligere uttalt at bygningen ikke tilegnes stor bevaringsverdi. Det kreves ikke arkeologisk registrering av planområdet.

Friluftsetaten (1.11.2010) uttaler at delen av friområdet mellom eksisterende bygning og Vaterlandsparken bør ses som en del av landskapsrommet som åpner seg mot Akerselva, og bør beholdes åpent. Omdisponering av et såpass sentralt og viktig friområdet anbefales ikke. Konsekvenser for parken og landskapsrommet som vender mot Akerselva bør bli grundig illustrert/ beskrevet. Planinitiativet bør sees i sammenheng med mulighetsstudiene som er gjort for en videreføring av Akerselva miljøpark ned mot fjorden.

Samferdselsetaten (28.10.2010) uttaler at det er uklart om tiltaket berører offentlig trafikkområde (plass). Prinsipielt ønsker ikke Samferdselsetaten at det etableres bygg over eller under offentlig trafikkområde. Er det tilfelle at tiltaket går inn på regulert offentlig trafikkområde, skal Samferdselsetaten tas med i den videre prosessen. Ut fra foreliggende dokumentasjonen, kan de ikke se at gjennomføring av tiltaket i planinitiativet utløser behov for utbyggingsavtale.

Samferdselsetaten har tidligere opplyst at parkering må være ihht den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm. Dette gjelder også sykkelparkering. På bakgrunn av byggets størrelse må det utarbeides en enkel trafikkanalyse for å kartlegge hvilken betydning den foreslåtte utbyggingen vil få på trafikk- avviklingen på det offentlige veinettet, samt trafikksikkerheten i forbindelse med avkjørselen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (11.11.2010) opplyser at Oslo kommune eier tilliggende eiendom gnr/bnr 208/881 som består av trafikkområder/plass/park. Innkjøringen til hotellet på Sonja Henies plass foreslås overbygget, og grensen til Vaterlandsparken på gnr/bnr 208/881 ser ut til å overskrides ved utvidelse av både sokkelvolumet og av høyblokken. Det bes om at disse forholdene avklares så snart som mulig ved utarbeidelse av et mer detaljert tegningsunderlag, og at det i denne forbindelse etableres kontakt med Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet antas å utløse behov for utbyggingsavtale.

Hafslund Nett (20.8.2010) opplyser at det fra 1.1.2010 er Samferdselsetaten som eier og drifter vei/gatebelysningen i Oslo. For øvrig vises det til tidligere uttalelse: Hafslund Nett AS har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som det må tas hensyn til i det i det videre planarbeidet. De gir også informasjon om det eksisterende anlegget, støy fra nettstasjon, omlegging av nett, kapasitet, nye strømforsyningsanlegg og anleggsbidrag. Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging.

Trafikketaten (3.9.2010) er opptatt av at parkeringen blir ivaretatt i reguleringsplanen. Foruten tidligere uttalelse bes det om at det tas spesielt hensyn til vareleveranse og forflytningshemmede. Areal til parkering må avsettes på egen tomt. Trafikketaten har tidligere opplyst at parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og min. 5 % av parkeringsplassene må tilrettelegges for forflytningshemmede. Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn, atkomstmuligheter i området må sikres.

Vann- og avløpsetaten (30.8.2010) opplyser at planinitiativet ikke utløser behov for utbyggingsavtale. Det vises til tidligere uttalelse i saken: VAV har ikke hovedledninger innenfor planområdet. Det bes om at krav om lokal overvannshåndtering innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Ruter AS (3.9.2010) opplyser at det er viktig at det i det videre arbeidet tas hensyn til at planområdet ligger over T-banetunnel. Oslo T-banedrift AS ønsker å følge opp sikkerhetsaspektet i foreslåtte prosjekt. Det er viktig å ha spesiell fokus på:

- Atkomster, redningsveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy til T-bane
- Fundamentering av nye bygg over og ved siden av tunnelen
- Felles risiko som følge av at hotellet utvides

Kollektivtransportproduksjon AS (24.8.2010) opplyser at T-banetunnel mellom Jernbanetorget stasjon og Grønland stasjon går under Oslo Plaza. Det må tas hensyn til konstruksjoner og installasjoner i tunnelen.

T-banen genererer sjenerende støy og vibrasjoner som en eventuell utbygger må ta ansvar for. Ved tiltak som kan ha konsekvenser for driften av T-banen, må Oslo T-banedrift AS involveres.

Undervisningsbygg (7.9.2010) har ingen merknader, men ber om at det tas hensyn til barn og skoleveier i planleggings-, anleggs- og byggeperioden.

Gravferdsetaten, Renovasjonsetaten, Omsorgsbygg Oslo KF kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativet.

Oslo Havn KF har ingen kommentarer til planinitiativet.

6 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Det er i etterkant av oppstartsmøte og tilbakemeldinger fra Plan- og bygningsetaten gjort endringer i alternativer for utvidelse av hotellet.

Det vises to hovedalternativ for utbygging av hotellet. Alternativene vises med to forskjellige byggehøyder i henhold til føringer i "Områdeprogram for Oslo S". Dersom krav til høydebegrensninger endres, kan dette påvirke alternativene. Hovedadkomst til hotellet vil være som i dag i alle alternativene. Utforming av utearealer vil være tilnærmet lik i alle alternativer.

6.1 Alternativ 1



Figur 6: Fotomontasje alt. 1A fugleperspektiv



Figur 7: Fotomontasje alt. 1B fugleperspektiv

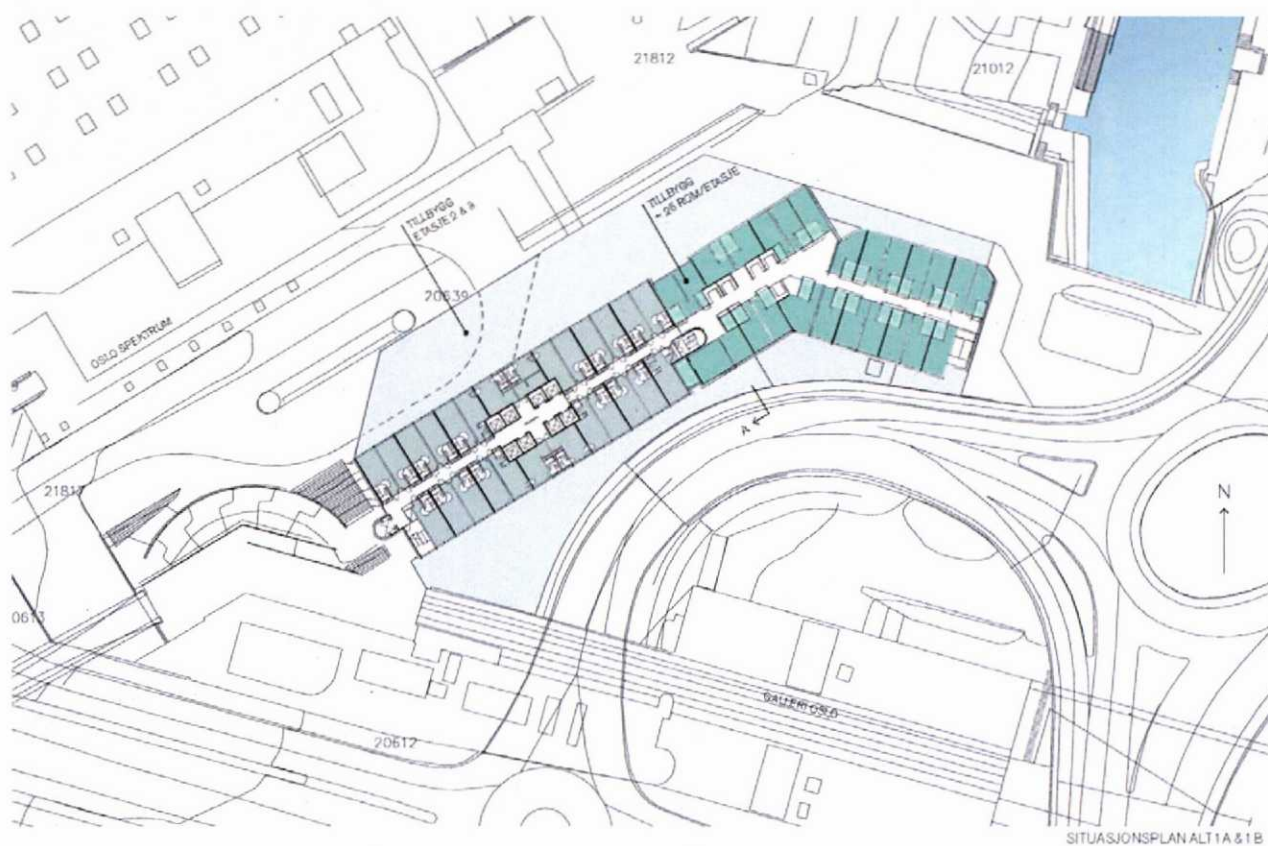
Forslaget bygger på at de nye rommene (25 pr plan) plasseres i et tilbygg ved siden av eksisterende høyhus. I tillegg kommer et mindre tilbygg over to plan over hotellets hovedinngang for utvidelse av restaurant og administrasjon. Biler og fotgjengere skal fortsatt kunne passere under dette påbygget til inngangen. Det nye foreslåtte volumet er i plan oppdelt i to deler som er vinklet i forhold til hverandre og følger den lavere delens eksisterende utstrekning. Høyhusets volum dominerer fortsatt over tilbyggene som blir en del av hotellets sokkel.

Fasadene på tilbyggene foreslås som glassfasader med tilknytning til den eksisterende fasaden. De nye heisene får en sentral plassering med direkte adkomst til hotellobbyen.

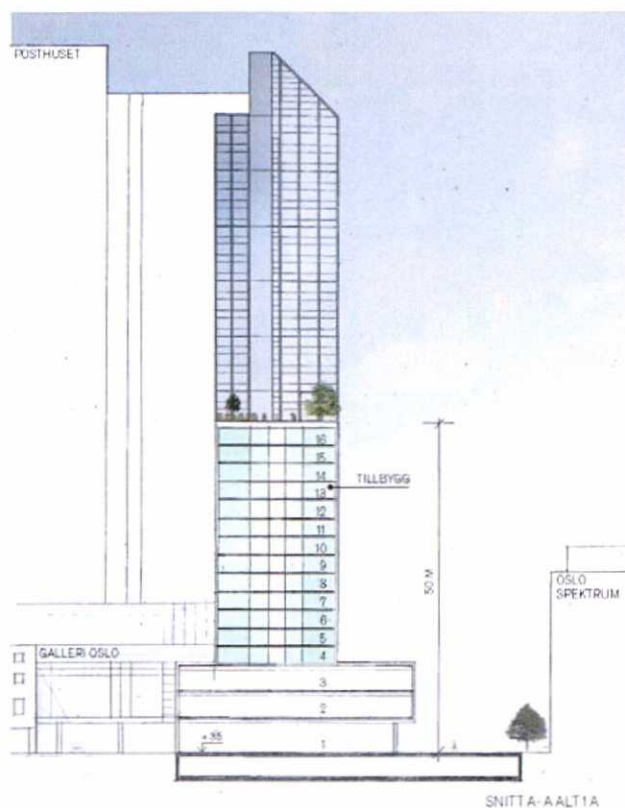
Alternativet vises i to forskjellige høyder:

Alternativ 1A: Høyden på tilbygget er ca 50 meter over gatenivå. Alternativet omfatter ca 300 rom og 660 m² administrasjon og restaurant. Sammenlagt bruttoareal er på ca 12 900 m².

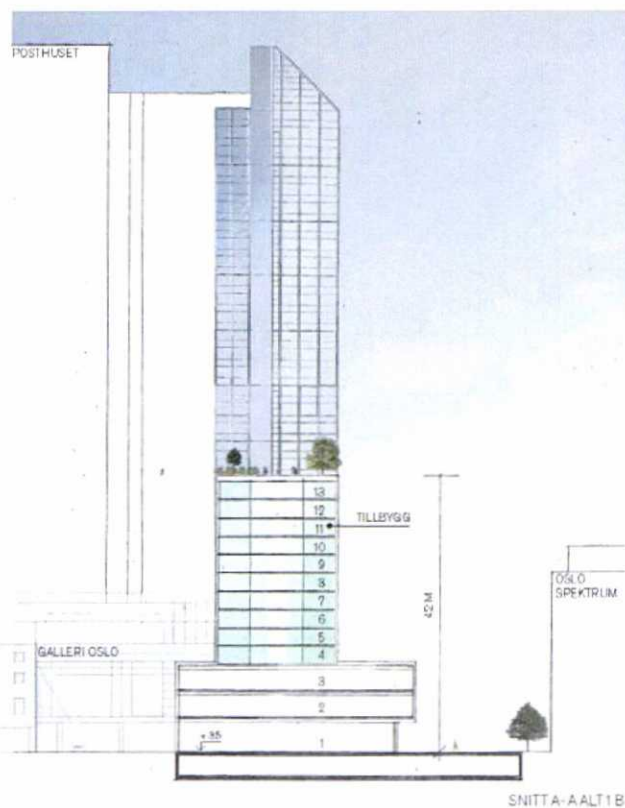
Alternativ 1B: Høyden på tilbygget er ca 42 meter over gatenivå. Alternativet omfatter ca 225 rom og 660 m² administrasjon og restaurant. Sammenlagt bruttoareal er på ca 10 060 m².



Figur 8: Plan alt. 1A og 1B



Figur 9: Snitt A-A alt. 1A



Figur 10: Snitt A-A alt. 1B



Figur 11: Fotomontasje alt. 1A sett fra gatenivå



Figur 12: Fotomontasje alt. 1B sett fra gatenivå



Figur 13: Fotomontasje alt. 1A sett fra fjorden



Figur 14: Fotomontasje alt. 1B sett fra fjorden

6.2 Alternativ 2



Figur 15: Fotomontasje alt. 2A fugleperspektiv



Figur 16: Fotomontasje alt. 2B fugleperspektiv

I forslaget vises en ny frittliggende bygning som bygges over vegrampe fra Nylandsveien og til Schweigaards gate. Bygget ligger mer tilbaketrukket i forhold til tilliggende byrom (Vaterlandsparken) og underordner seg eksisterende høyhus i volum og utstrekning.

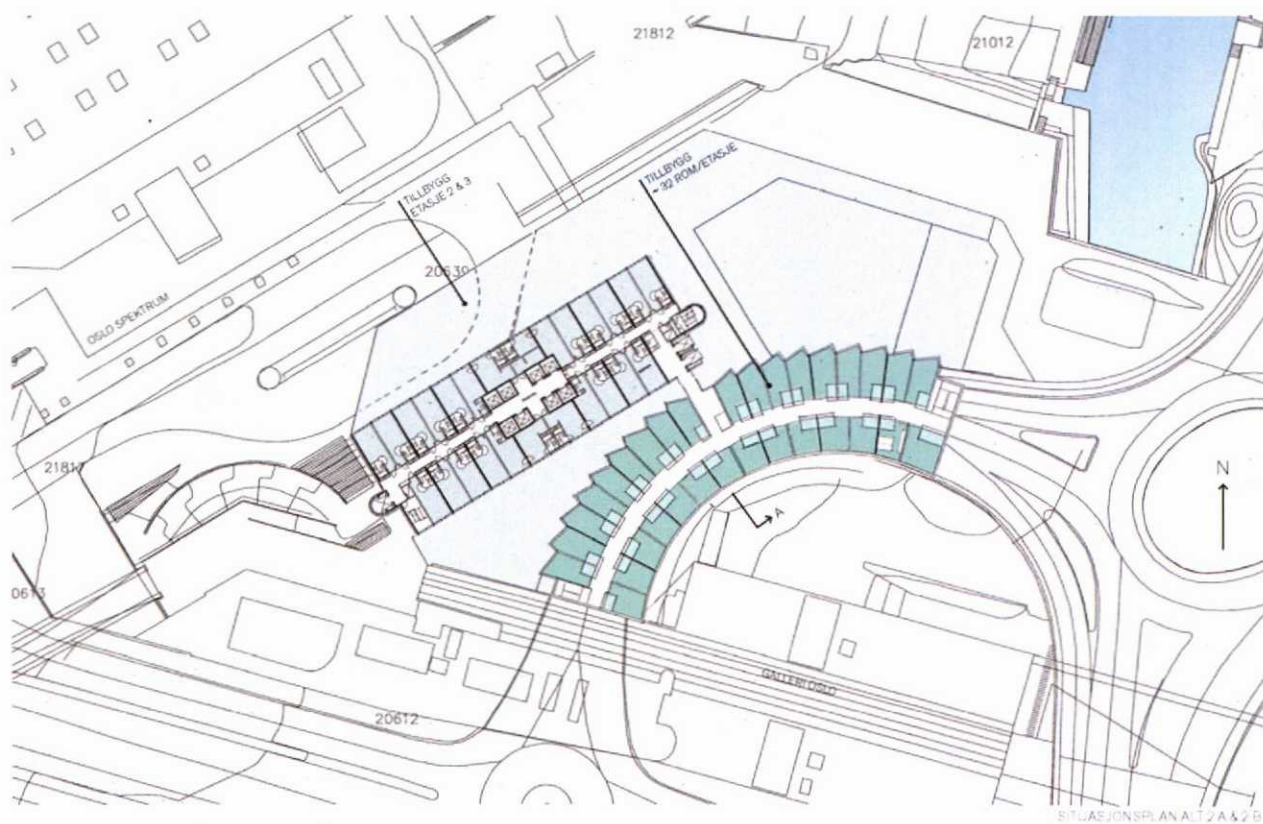
Den nye bygningen får en buet form. Den nye fasaden mot nordvest utformes med et system av veggskjermer i rommenes kortende for visuell avskjerming mot høyhusfasaden. I fasaden foreslås bruk av glass i stor utstrekning og muligheter for innslag av solceller. Takflaten kan utføres som "grønt tak".

Dette alternativet får konsekvenser for trafikken på vegrampen i anleggsfasen.

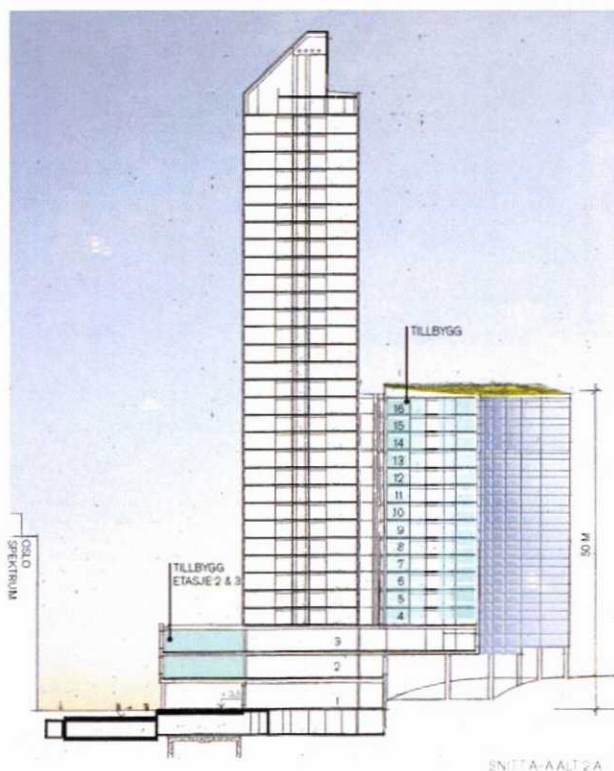
Alternativet vises i to forskjellige høyder:

Alternativ 2A: Høyden på tilbygget er ca 50 meter over gatenivå. Alternativet omfatter ca 400 rom og 660 m² administrasjon og restaurant. Sammenlagt bruttoareal er på ca 16 000 m².

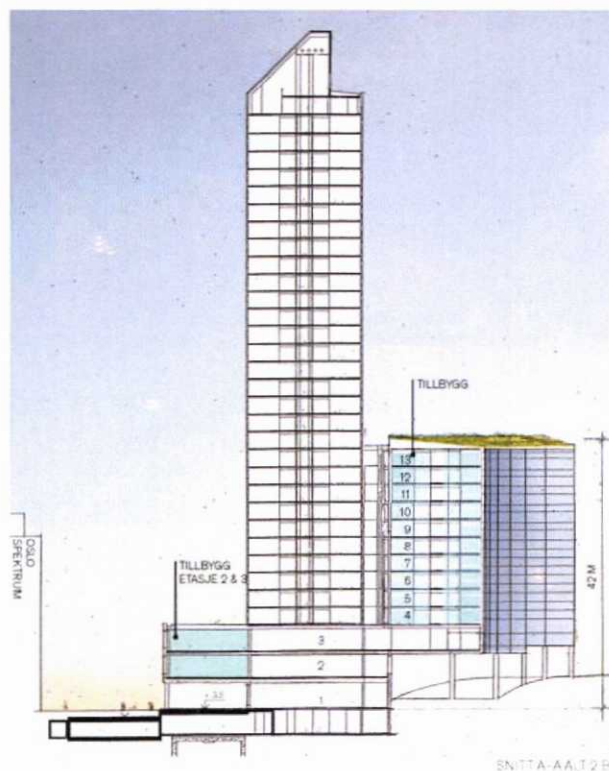
Alternativ 2B: Høyden på tilbygget er ca 42 meter over gatenivå. Alternativet omfatter ca 300 rom og 660 m² administrasjon og restaurant. Sammenlagt bruttoareal er på ca 12 800 m².



Figur 17: Plan alt. 2A og 2B



Figur 18: Snitt A-A alt. 2A



Figur 19 : Snitt A-A alt. 2B



Figur 20: Fotomontasje alt. 2A sett fra gatenivå



Figur 21: Fotomontasje alt. 2B sett fra gatenivå



Figur 22: Fotomontasje alt. 2A sett fra fjorden



Figur 23: Fotomontasje alt. 2B sett fra fjorden

6.3 Oslo Plaza og nærområdet

Oslo Plaza har en sentral beliggenhet i forhold til Vaterlandsparken, Akerselva og viktige gangakser gjennom området. I forbindelse med utbygging av hotellet er det ønskelig å se på mulighetene for aktivisering av Vaterlandsparken. Gjennom en oppgradering av utearealene kan det tilrettelegges for mer aktiv bruk av Vaterlandsparken og et mer levende parkområde. Man tenker seg et samspill mellom Oslo Spektrum og Oslo Plaza ved ulike arrangement hvor man også tar i bruk park og utearealer.

I utarbeiding av planforslaget vil det være aktuelt å se på bruk og utforming av uteområdet, inkl. deler av Vaterlandsparken, for eksempel tilrettelegging for uteservering eller lignende, ganglinjer, tilgjengelighet til Akerselva og adkomst til bygninger.

7 UTREDNINGSBEHOV

7.1 Arbeidsopplegg

Konsekvensutredningen (KU) skal omfatte beslutningsrelevante tema og vil bli innarbeidet som en del av planbeskrivelsen.

Temavise utredninger

De temavise utredningene vil bli gjort etter følgende generelle metodikk:

- Beskrivelse av nåsituasjon og referansealternativet (0-alternativet).
- Utredning av tiltakets virkninger. Type virkning og omfang av endringer ift. 0-alternativet utredes og beskrives.
- Vurdering av konsekvensgrad. Med basis i verdivurderinger av nåsituasjon/0-alternativ vurderes i hvilken grad endringene som følger av tiltaket vil gi positive eller negative konsekvenser for det aktuelle temaet. Det vil bli benyttet en 7-delt skala for konsekvensgrad, fra +++ via 0 til - - -.

Konsekvenser i anleggsperioden skal inkluderes i konsekvensutredningen.

For hvert deltema skal influensområdet defineres.

Det legges vekt på at analysen skal være mest mulig kortfattet og beslutningsrelevant.

Sammenstilling av virkningene

Utredningen skal gi en sammenstilling og vurdering av alternativene i forhold til konsekvenser.

Avbøtende tiltak

KU skal gi en vurdering av om det vil være behov for spesielle tiltak for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og eventuelt en redegjørelse for slike tiltak.

Forslagsstillers anbefaling

I konsekvensutredningen skal forslagsstiller gi en begrunnet anbefaling for valg av løsning og forslag til eventuelle avbøtende tiltak.

Nærmere undersøkelser

Konsekvensutredningen skal gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planforslaget. Konsekvensutredningen skal også gjøre en vurdering av behovet for undersøkelser etter gjennomføring av forslaget, med sikte på å klargjøre de faktiske virkningene av forslaget.

7.2 Alternativer som skal utredes

Referansealternativ (0- alternativet)

0-alternativet defineres som forventet utvikling 10 år fram i tid dersom tiltaket ikke gjennomføres. En situasjon i tråd med gjeldende reguleringsplaner legges til grunn for 0-alternativet.

Når det gjelder utbygging av tilliggende områder, tas utgangspunkt i at vedtatte arealplaner i området er realisert. Det vil si at det ikke tas stilling til eventuelle nye store prosjekter/høyhus naboeiendommer som ikke er forankret i vedtatt plan.

I konsekvensutredningen skal konsekvenser av 0-alternativet beskrives, og det redegjøres for forskjeller mellom 0-alternativet og utbyggingsalternativene.

Alternativer

Det foreligger to hovedalternativer for utbygging av Oslo Plaza Hotel, jf. kap. 6 foran.

- Alternativ 1. Påbygging av sokkelbygning, vises i to forskjellige høyder.
- Alternativ 2. Nytt tilbygg over vegrampe fra Nylandsveien, vises i to forskjellige høyder.

7.3 Utredningstema

Der ikke annet er beskrevet tas det utgangspunkt i foreliggende grunnlagsmateriale. Dersom det foreslås utført supplerende undersøkelser er dette beskrevet spesielt under hvert tema.

Forholdet til overordnede planer og føringer

Forholdet til overordnede planer skal dokumenteres gjennom en vurdering av hvorvidt utredningsalternativene er i tråd med eller i konflikt med overordnede planer og føringer. I vurderingene skal eventuelle konfliktområder avdekkes og belyses.

Metode	Grunnlag
Tekstlige vurderinger av tiltakets oppfyllelse av eller konflikt med overordnede planer og føringer.	Plangrunnlag og retningslinjer som beskrevet i dette planprogrammet.

Økonomiske forhold

Ved hjelp av tilgjengelige data skal det redegjøres for sannsynlige virkninger av planforslaget på næringsliv og sysselsetting. Det skal legges vekt på hotellnæringen og Oslo som kongressby, herunder sambrukseffekter med Oslo Spektrum.

Metode	Grunnlag
Tekstlig beskrivelse av samfunnsøkonomiske virkninger på bakgrunn av økonomisk teori og erfaringsdata. Mulige berørte næringer identifiseres og virkningene for disse beskrives. Sysselsettingseffekter gjelder både bygge- og driftsfasen.	Foreliggende markedsanalyser og erfaringsdata.

Byform og bymiljø

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvilke virkninger tiltaket vil få for overordnet bylandskap samt byrom og bystruktur i nærområdet. Fjernvirkning fra viktige ståsteder i byen skal dokumenteres. Utvidelsen av hotellet skal vurderes i forhold til tilgrensende byrom og -funksjoner, herunder Oslo spektrum og Vaterlandsparken. Forholdene for opphold og rekreasjon i de offentlige rom rundt hotellet skal belyses. Videre skal forholdet til Akerselva og evt. gjenåpning av denne mot fjorden drøftes.

Metode	Grunnlag
Kort beskrivelse og analyse av dagens situasjon samt endringer og konsekvenser som følge av ny situasjon innenfor temaene: - By- og landskapsrom inkludert fjorden, bystruktur og byskala. - Nær- og fjernvirkning, herunder viktige siktlinjer fra omkringliggende åslandskap og høydedrag i byen. - Bygningsvolum, bebyggelsesstruktur- og mønster, områdekarakter. - Arkitektonisk og estetisk utforming. - Tilknytning til Oslo sentrum for øvrig, kollektivtransport, friområder og grønnstruktur, torg og møteplasser. - Gang- og sykkelveier. - Byliv i nærområdet. Nær- og fjernvirkning belyses gjennom foto-montasjer fra sjøsiden og fra ulike ståsteder i byen sett fra bakkenivå. Byliv utredes på bakgrunn av egne befaringer der det gjøres registreringer av aktiviteter, tilbud, oppholds- og ferdselsmønstre i nærområdet med særlig vekt på Vaterlandsparken og Sonja Hennies plass.	Grunnlagskart og fotografier. Forslag til ny bebyggelse. Egne befaringer og registreringer. Sol-/skyggediagrammer. Vindanalyse.

Analyse av lokalklima

Tiltaket kan gi endrede vindforhold i nærområdet. Det skal derfor gjøres en analyse av hvordan nye bygningsvolumer vil påvirke de lokale vindforholdene. Denne analyse utføres med en CFD-model av nærområdet "før" og "etter", hvor vindens strømming rundt bygningene beregnes. Dermed kan effekten av ny bebyggelse kvantifiseres. Innflytelsen av nabobygningene er vesentlig og disse medtas derfor også i modellen. Resultatene vil bli sammenlignet med gjengse personkomfortkriterier.

Det planlegges ikke bebyggelse på areal som i dag er ubebygget, og situasjonen med hensyn til kaldluftsdrenering ved inversjon vinterstid vurderes derfor ikke å endres vesentlig som følge av tiltaket. Det

skal gis en redegjørelse for dette i konsekvensutredningen. Tekstlige vurderinger anses å være tilstrekkelige.

Hotellformål omfattes ikke av retningslinjer/grenseverdier for luftforurensing, men det skal gjøres en vurdering av tiltakets bidrag til luftforurensing lokalt og regionalt. Tiltaket innebærer ikke flere parkeringsplasser enn i dag, og lokal luftforurensningen som følge av økt veitrafikk vil derfor ikke endres vesentlig (kun bidrag fra noe økt varelevering og drosjetrafikk). Hotellets beliggenhet inntil Norges viktigste kollektivknutepunkt muliggjør miljøvennlig transport både i et lokalt og regionalt perspektiv. Dette skal belyses nærmere i konsekvensutredningen.

Metode	Grunnlag
CFD modellanalyse av eksisterende og framtidig vindforhold i nærområdet og sammenligning med gjengse personkomfortkriterier.	3D kartgrunnlag. 3D CAD modell av bebyggelsen. Vinddata. Trafikk-/transportdata. Luftforurensningsdata.
Tekstlig vurdering av lokale gjennomstrømningsforhold for kaldluft.	
Tekstlig vurdering av luftforurensning lokalt og regionalt.	

Sol- og skyggeforhold

Endringer i sol og skyggeforhold i forhold til 0-alternativet skal kartlegges og dokumenteres. Det vil bli beskrevet hvordan ny bebyggelse påvirker sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse, gater og byrom, friområder og Akerselva. Omfang av slagskygger vil bli illustrert og beskrevet.

Metode	Grunnlag
Utarbeidelse av soldiagrammer for 0-alternativet og utbyggingsalternativene for ulike årstider og tider av døgnet, supplert med tekstlige vurderinger.	3D kartgrunnlag. 3D CAD modell av bebyggelsen.

Støy

Det skal gjøres en støyfaglig vurdering av tiltaket. Hotellformål defineres ikke som støyømfintlig arealbruk, og omfattes dermed ikke av grenseverdier for utendørs støy gitt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. I konsekvensutredningene skal det gis en redegjørelse for gjeldende regelverk med hensyn til støy og hvordan tiltaket forholder seg til dette.

Metode	Grunnlag
Tekstlig redegjørelse for regelverk mht. støy og vurdering av tiltaket i forhold til dette.	Planforslaget. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Forurensningsforskriften § 5 om støy.

Naturmangfold

Konsekvenser for naturmangfold i tilknytting til Akerselva og Akerselva miljøpark skal vurderes med utgangspunkt i Naturmangfoldsloven. Basert på registrering og beskrivelse av naturelementer i området skal det gjøres en vurdering av om tiltaket kan gjennomføres i samsvar med intensjonene i Naturmangfoldsloven og kommuneplanen for Oslo kommune.

Metode	Grunnlag
Innhenting av informasjon, registrering og beskrivelse av naturelementer i influensområdet. Tekstlig vurdering av måloppnåelse ift. Naturmangfoldslovens og kommuneplanens intensjoner.	Naturmangfoldsloven. Tilgjengelig litteratur og kartlagt informasjon om lokaliteten, blant annet fra Direktoratet for Naturforvaltning sin naturbase på internett og Artsdatabankens portal for artsobservasjoner. Innhenting av informasjon fra Oslo kommune Vann og Avløpsetaten, Bymiljøetaten, andre aktuelle etater, foreninger og organisasjoner. Egne befaringer og registreringer.

Energibehov og -løsninger

Det skal redegjøres for tiltakets energibehov og valg av energiløsninger. Hotellets totale energiforbruk er blitt vesentlig redusert over de siste 2-3 år grunnet diverse Enøk-tiltak. Totalt energiforbruk for eksisterende hotell er 9,6 millioner Kwh/år hvorav:

- 7,0 millioner Kwh i strøm
- 2,6 millioner Kwh i fjernvarme

Metode	Grunnlag
Tekstlig redegjørelse for energibehov og alternative løsninger for energiforsyning av bebyggelsen.	Skisse-/forprosjekt for ny bebyggelse TEK-10.

Universell utforming

Det skal redegjøres for hvordan prinsippene for universell utforming er tenkt løst for ny og eksisterende bebyggelse.

Metode	Grunnlag
Tekstlig vurdering av løsninger for universell utforming.	Skisse-/forprosjekt for ny bebyggelse. Byggteknisk forskrift (TEK 10).

Trafikkanalyse

Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse for å vurdere de trafikale konsekvensene av planforslaget. Trafikkløsning og trafikkvolum til og fra planområdet som følge av utbyggingen vil bli utredet. En utvidelse av Oslo Plaza vil i liten grad påvirke omfang av personbiltrafikk i området fordi det ikke skal tilrettelegges for mer parkering.

Belastningen på eksisterende veinett, drosjetrafikk, parkering, varelevering, bussatkomst og oppstilling for busser, samt gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet vil bli vurdert og redegjort for. I anleggsfasen vil trafikk situasjonen i området kunne påvirkes midlertidig. Konsekvenser av anleggstrafikk, anleggsatkomst, eventuell midlertidig stengning av kjørerampe fra Nylandsbrua og berøring med bussterminalen skal utredes.

Metode	Grunnlag
Dagens trafikkløsning og trafikkvolumer til og fra området beskrives. Vurdering og redegjørelse for drosjetrafikk, parkering, varelevering, bussatkomst og oppstilling for busser, herunder beregning av nyskapt trafikk. Kapasitetsberegning av eksisterende atkomst fra rundkjøring i Schweigaards gate. Vurdering av konsekvenser for trafikkavvikling i området, herunder spesielle forhold i tilknytning til anleggsfasen (anleggsatkomst/anleggstrafikk, evt. stenging av rampe fra Nylandsbrua og berøring med bussterminalen). Vurdering og redegjørelse for gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet. Tekstlig redegjørelse for trafiksikkerhet før og etter gjennomføring av planen.	Skisse-/forprosjekt for ny bebyggelse. Eksisterende datagrunnlag og trafikk tall. Eksisterende analyser fra Statens vegvesen. Eksisterende ulykkesdata. Nye trafikk tellinger av morgen- og ettermiddagsrush ved hjelp av videofilming av rundkjøringen Sonia Hennies plass X Schweigaards gate.

Forhold til barn og unge

Tiltaket vil kunne påvirke områder i Vaterlandsparken som i dag benyttes av barn og unge til lek eller andre aktiviteter. Eventuelle konsekvenser for barn og unges bruk av parken skal utredes.

Metode	Grunnlag
Forholdet til barn og unge utredes på bakgrunn av egne befaringer i Vaterlandsparken der det gjøres registreringer av aktiviteter og tilbud for denne brukergruppen. Det gjøres en tekstlig vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket kan få for barn og unges bruk av området.	Forslag til ny bebyggelse. Egne befaringer og registreringer. Sol-/skyggediagrammer. Vindanalyse.

Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsperioden vil kunne gi negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og byrom. Dette vil kunne være i form av støy, vibrasjoner, støv, økt trafikk og midlertidig omlegging av trafikksystem. Med utgangspunkt i de temavise utredningene skal det gis en samlet presentasjon og vurdering av konsekvensene i anleggsperioden.

Metode	Grunnlag
Samlet tekstlig presentasjon og vurdering av konsekvenser i anleggsperioden.	Temavise delutredninger.

Risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført en risiko- og sårbarhetsvurdering (ROS-analyse) i tråd med krav i Plan- og bygningsloven. I ROS-analysen skal alle forhold som har betydning for planområdet vurderes. ROS-analysen skal avdekke om tiltaket skaper ny, evt. økt risiko. Typiske situasjoner eller hendelser deles inn i naturrisiko, virksomhetsrisiko og sårbare objekter. Følgende forhold skal belyses i ROS-analysen:

- Flom/ oversvømmelse
- Radon
- Forurensning av Akerselva/skade på vannmiljø
- Forurenset grunn
- Trafikksikkerhet
- Luftforurensning
- Støy
- Brann
- Skade på kulturminner
- Tap av rekreasjons- og friluftsområder

Metode	Grunnlag
Utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse basert på systematikk som er beskrevet i "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging. Kartlegging av risiko og sårbarhet", utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 2008 /1/.	Planforslaget. Øvrige temavise delutredninger. NVEs flomsonekart. Direktoratet for naturforvaltnings naturbase. KLIFs database for eiendommer med forurenset grunn. Riksantikvarens database for kulturminner. NGUs radonkart.

7.4 Miljøoppfølgingsprogram

I konsekvensutredningen skal det utarbeides miljøoppfølgingsprogram for prosjektering, bygging og drift av anlegget, inkludert beskrivelse av mulige avbøtende tiltak.