



INNKALLING 03/12

Det innkalles til møte i Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 16. april 2012 kl. 18:00 i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Åpen halvtime

Opprop

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon:

- Rammetillatelse Storgata 36B

Innmeldte spørsmål

Eventuelt

Saker til behandling:

SAK 18/12 PROTOKOLL FRA MØTE I BYUTVIKLINGSKOMITEEN 05. MARS 2012

Vedtak:

**SAK 19/12 MARIDALSVEIEN MELLOM MØLLERVEIEN OG TELTHUSBAKKEN
INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Saksnr.: 201200884

Saksfremlegg følger vedlagt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen er positiv til planinitiativet da det innebærer at området blir gjort mer tilgjengelig, særlig for fotgjengere og syklister.

Vedtak:

SAK 20/12 SØKNAD OM BRUKSENDRING THORVALD MEYERS GATE 38

Saksnr.: 201201054



Saksfremlegg følger vedlagt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen finner det positivt at dette bygget pusses opp, og at Grünerløkka seniorsenter får nye lokaler i bakgården mot en roligere fasade. Komiteen støtter seniorsenteret i at det er viktig at det nye bygget tilfredsstiller kravene for drift av et slikt senter. Med disse bemerkningene anbefaler komiteen søknaden om bruksendring.

Vedtak:

**SAK 21/12 FORSLAG TIL PLANPROGRAM, OSLO PLAZA HOTEL, SONJA
HENIES Plass 3**

Saksnr.: 201200954

Saksfremlegg følger vedlagt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Byutviklingskomiteen er fornøyd med at forslagsstiller har redusert den planlagte byggehøyden, da nærliggende bydelers siktlinje er svært viktig. Komiteen vil imidlertid påpeke at det ikke er ønskelig med en fortetting som bidrar til at åpne plasser forsvinner.

Vedtak:

SAK 22/12 HANDLINGSPLAN FOR UNIVERSELL UTFORMING

Bakgrunn:

Saksopplysninger og bydelsdirektørens forslag til vedtak vil bli ettersendt.

Vedtak:

Oslo 04.april 2012.


for Heidi Larssen
Bydelsdirektør



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RiK Arkitektur AS
Øvre Slottsgate 17
0157 OSLO

Oslo kommune Bydel Grünerløkka	
08 MAR 2012	
Saksnr.:	201200928-1
Arkivbet.:	531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201112870-6 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STORGATA 36B	Eiendom:	208/653/0/0
Tiltakshaver:	Omsorgsbygg Oslo KF	Adresse:	Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO
Søker:	RiK Arkitektur AS	Adresse:	Øvre Slottsgate 17, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - STORGATA 36 B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring til bevertnings-/serveringssted samt uteservering.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 14.09.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:

- Bestemmelse "tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg" i gjeldende reguleringsplan S-2255 med endret §7 S-2937.
- Byggteknisk forskrifts (TEK 10) krav om energieffektivitet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Det søkes om bruksendring til nytt skjenkested i Storgata 36B – Mangelsgården. Fløy mellom indre- og øvre gårds plass av Hovedbygningen og Bryggerhuset ønskes bruksendret til bevertning/servering. Det ønskes også etablert uteservering på gårds plassene. Det er planlagt etablering av ramper til Mangelgården og Bryggerhuset fra begge gårds plasser. Berørt areal av tiltaket oppgis å være omkring 250 m².

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

1. Dispensasjon fra formål "tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg" i gjeldende reguleringsplan.
2. Dispensasjon fra §15A i kulturminneloven (innvilges av bevaringsmyndighetene).
3. Avvik i forhold til Teknisk Forskrift (TEK10).

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endret §7 S-2937 vedtatt 01.10.1987.

Det pågår planarbeide for eiendommen, der Mangelsgården ligger innenfor foreslått felt Sp1 (PCAM) Spesialområde – bevaring (bolig, forretning, kultur, bevertning, herberege, offentlig/allmennyttig formål). Vår ref. saks nr. 200309691

Tidligere arbeidsinstitusjon og asyl Prinds Christian August Minde (PCAM) i Storgata 36 er fredet, vernekategori 1, etter §§15 og 19 i kulturminneloven ved vedtak av 02.09.2009.

Friluftsetaten har registrert biologisk mangfold på tomten.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren, datert 30.06.2011.

Byantikvaren er positiv til bruksendringen og at omsøkte lokaler i Mangelsgården tas i bruk som skjenkested, og at bygningen gis en mer utadrettet virksomhet enn dagens bruk. Byantikvaren er også inneforstått med krav utløst av omsøkt bruksendring, og er i utgangspunktet positiv til omsøkte endringsarbeider i henhold til dette. Mottatte tegninger og redegjørelser er imidlertid av skissemessig karakter, som gjør det vanskelig å ta en endelig stilling til mange av de foreslåtte endringene. Riksantikvaren stiller vilkår om at endringstiltak må detaljprosjekteres og sendes inn før det kan foretas en dispensasjonsbehandling. Ingen arbeider kan igangsettes før dispensasjon er gitt etter kulturminneloven.

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen har følgende uttalelse til tiltaket, datert 27.12.2011:

Bydelsoverlegen uttrykker bekymring for at det planlegges et serverings- og skjenkested inne på området i Storgata 36, i umiddelbar nærhet til flere tiltak for personer som sliter med rus- og psykiske helseproblemer.

Om det gis tillatelse til den foreslåtte bruksendringen forutsetter bydelsoverlegen at støyforhold dokumenteres å være tilfredsstillende i henhold til teknisk forskrift (Norsk Standard 8175).

Bydelsoverlegen anmoder utbygger om å utarbeide:

1. Støprognoser for alle aktuelle bygge- og anleggsaktiviteter.
2. Informasjon om avbøtende tiltak (støysvak metode/maskin, støyavskjerming, redusert driftstid eller lignende).
3. Rutiner for varsling av berørte naboer.
4. Miljøoppfølgingsprogram for oppfølging av støyende bygge- og anleggsarbeider.

Bydel Grünerløkka

Bydelsutvalg Grünerløkka fattet følgende vedtak etter behandling av saken på møte 30.01.2012:

Bydel Grünerløkka har flere tjenestesteder i umiddelbar nærhet til Storgata 36 B, deriblant omsorgsboliger i Storgata 36. Området har dessuten flere hjelpetilbud til rusavhengige, deriblant akuttovernatting og sprøyterom. Byutviklingskomiteen forutsetter at det blir tatt hensyn til de spesielle naboforholdene i driften av et serveringssted.

Med denne forutsetning anbefaler komiteen at søknad om bruksendring til bevertning i Storgata 36 B godkjennes.

Med tanke på anleggets fredede status og spesielle historie forutsettes det også at Byantikvaren dokumenterer og sikrer eventuelle bygningsarkeologiske spor som kan gi kunnskap om anleggets historie og bruk.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

På vegne av Omsorgsbygg Oslo KF og Gaasa AS søkes det om bruksendring til nytt skjenkested i Mangelsgården.

Beskrivelse av tiltaket

Fløy mellom indre- og øvre gårdsplass av Mangelsgården og Bryggerhuset ønskes bruksendret til bevertning/servering. Berørt areal er på ca. 250 m². Det ønskes en uteservering på ca. 40 plasser på indre gårdsplass, og på ca. 96 plasser på øvre gårdsplass. Det er planlagt ramper til Mangelsgården fra begge gårdsplassene og en til Bryggerhuset. Videre etableres det rampe til nytt toalettanlegg i Mangelsgården.

Tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Arealdisponering, grad av utnytting, plassering av tiltaket, krav til byggegrunn og tilknytning til vei og ledningsnett er ikke relevant her. Det foretas ingen forandringer av dette i forhold til eksisterende situasjon.

Nabovarsel

Nabovarsel er sendt til nærmeste naboer 13.09.2011. Det er ikke kommet inn proteser til det omsøkte tiltaket.

Vann og avløp

Nye tiltak kobles på eksisterende rørføringer.

Fredede bygninger

Bruksendringen er i tråd med Riksantikvarens fredningsvedtak. Endringsarbeider og tiltak i forbindelse med bruksendringen har Byantikvarens samtykke, og vil gjennomføres i nært samarbeid med nevnte myndighet. Byantikvaren har allerede gitt dispensasjon etter §15A i kulturminneloven.

Arbeidstilsynet

Det ha vært møte med Arbeidstilsynet, som legger vekt på at det blir nok luft mellom bardisken hvor de ansatte hovedsakelig vil oppholde seg. Nødvendig søknad for samtykke skal oversendes Arbeidstilsynet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det søkes om bruksendring av Storgata 36 B, Mangelsgården og tilhørende Bryggerhus, for etablering av nytt skjenke- og bevertningssted. Det ønskes etablert uteservering på indre- og øvre gårdsplass. Mangelsgården, bygget som lystgård rundt 1690 og på 1800-tallet omgjort til asyl (PCAM), er fredet ved vedtak av 02.09.2009. Bygningen står i dag delvis tom med unntak av noen kontorlokaler og en butikk. Omsøkt bruksendring omfatter ikke lokaler i gården som er i bruk.

Mangelsgården i Storgata 36 B har lenge vært en bygning som i stor grad har fremstått som adskilt fra sine omgivelser. Mesteparten av bygningen står i dag ubrukt, og portene i gjerdet som omgir den er sjelden åpne for publikum. Kun sporadisk bruk av bygningens lokaler, samt fraflytting av leietakere, har også ført til at bygningsmassene forfaller. At bygningens manglende gate- og publikumshenvendelse nå forsøkes endret, gjennom etablering av et bevertningssted i fløyen mellom Indre- og Øvre gårdsplass av Mangelsgården og Bryggerhuset, anser Plan- og bygningsetaten som positivt. Bygningen vil på denne måten kunne bli et vesentlig mer fremtredende innslag i gatebildet, samtidig som flere mennesker vil kunne ha glede av den fredede bygningen. Det er også positivt at søker og tiltakshaver allerede tidlig i prosjektet samarbeider og har en god dialog med Byantikvaren vedrørende nødvendige inngrep i de fredede bygningene som følge av bruksendringen. Plan- og bygningsetaten stiller seg for øvrig bak Bydelutvalg Grünerløkkas bemerkning vedrørende institusjoner i nærheten, og at det tas hensyn til dette i anleggelsen og driften av omsøkte serveringssted. Dette gjelder spesielt for etableringen av uteservering på gårdsplassene, som vil medføre mer støy sammenlignet med bevertning innendørs.

Kulturminner

Storgata 36 er fredet etter §§16 og 19 i kulturminneloven. Formålet med fredningen er å bevare PCAM som et unikt eksempel på et asylanlegg utviklet på 1800- og 1900-tallet. Fredningen har også som formål å bevare Mangelsgården som et lystgårdsanlegg fra 16- 1700-tallet.

Forvalter av bygningene søknaden omfatter, Omsorgsbygg, ønsker å tilføre bygningene en mer utadrettet virksomhet. Plan- og bygningsetaten samtykker med Byantikvaren om at etablering av nytt bevertningssted er i samsvar med nevnte intensjon.

Utforming

Byantikvaren har fattet vedtak omfattende følgende punkter 13.02.2012:

1. Alt treverk, herunder vinduer, dører, listverk og gerikter i alle rom, skal males med linoljemaling.
2. Overflatebehandling av rom A140, 141, 142 og 143 skal utføres i samsvar med NIKUs rapport av 18.12.01 samt kommentarer gitt i BYAs vedtak av 13.02.2012.
3. Nyere overflater i rom A144 – 145 og i A149 – 152 kan settes i stand og males med akrylmaling. Brannmur skal kalkpusses og kalkmales hvit.
4. Bardisk i rom A141 som vist på skisse og tegninger av 27.01.2012 kan tillates.
5. Heving av terreng i form av skråstilte heller og kuppelstein foran innganger til rom A140 og A143 kan tillates.
6. Det godtas oppføring av tett tregjerde i samme høyde som dagens nettinggjerde mot naboeiendom i nordøst.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at ovennevnte vilkår tas til følge i utførelsen av tiltaket, jf. pbl. §31-1, vedrørende ivaretagelse av kulturhistorisk verdi ved arbeid på eksisterende bebyggelse. Videre setter etaten vilkår om at det skal foreligge detaljerte tegninger i målestokk 1:20 av alle fysiske inngrep i de fredede bygningene som følge av bruksendringen innen det gis igangsettingstillatelse. Disse tegningene skal også godkjennes av Byantikvaren.

Universell utforming

Indre- og Øvre gårdsplass opparbeides for universell utforming ved inngangene til Hovedbygningen og Bryggerhuset. I Hovedbygningen fores gulvet i gangen opp et trinn, og det anlegges nytt toalett tilpasset bevegelsehemmede. I Bryggerhuset utvides inngangsdøren og døren til toalettet, samt at det installeres en ny innvendig trerampe mellom rom C101 og C104. Toalett i bryggerhuset utbedres for universell utforming.

Prosjekterte tiltak for tilrettelegging av lokaler og gårdsplasser vurderes å forårsake minimale inngrep i de fredede bygningene. Tiltakene anses å være i henhold til Teknisk forskrifts (TEK 10) krav om universell utforming.

Dispensasjon

Dispensasjon fra reguleringsformål

Tiltaket er i strid med regulert formål ”tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg”, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker begrunner at dispensasjon fra reguleringsformål bør gis, da den foreslåtte bruksendring ikke er i strid med pågående planarbeider for eiendommen, og heller ikke er til hinder for gjennomføring av planen (ref. referat fra forhåndskonferanse med PBE datert 09.02.2011). Bygningene står i dag delvis tomme. Fordelene vil være klart større enn ulempene ved å ta i bruk bygningene til et formål det pågående planforslaget ønsker. Påtenkt bruk vil ikke ha negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Bruksendring vil gi det offentlige større glede av bygningene enn dagens situasjon.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjonsforhold:

På 1970-tallet, da gjeldende reguleringsplan S-2255 for området ble utviklet, ble det etablert vernehjem og rehabiliteringsinstitusjoner for rusmisbrukere i området, mens siste rest av områdets tvangsarbeidsinstitusjoner var i ferd med å avvikles. Av den grunn er tomten regulert med formål ”offentlig bygning med tilhørende anlegg”. I dagens situasjon eksisterer det fortsatt institusjoner for rusmisbrukere og pleietrengende i området, men ikke alle bygningene som reguleringen omfatter benyttes til dette formålet. Plan- og bygningsetaten bemerker at en ny regulering for området er under utarbeidelse, der Mangelsgården er foreslått regulert til Spesialområde Bevaring med blandet formål, herunder beverning. Med forutsetning om at nytt reguleringsforslag gjenspeiler ønsket fremtidig utvikling for området, satt i sammenheng med at lokalene som omfattes av søknaden om bruksendring ikke benyttes i dag, er det Plan- og bygningsetatens vurdering at omsøkt tiltak ikke vesentlig tilsesetter hensynet bak gjeldende reguleringsformål.

Ulemper ved å gi dispensasjon fra reguleringsformålet for det omsøkte tiltaket, er at det kan medføre uheldige konsekvenser for nærliggende institusjoner og tilbud for psykisk pleietrengende og rusavhengige, spesielt med tanke på økt støynivå som følge av uteserveringen på gårdsplassene. Dispensasjon fra reguleringsformålet vil på den andre siden åpne for en bedre utnyttelse av bygningene og tomten for øvrig, samtidig som foreslått bruk åpner for en større interaksjon mellom gården og gaten samt at flere mennesker vil kunne ha glede av de fredede bygningene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Avvik fra TEK 10 vedrørende energieffektivitet

Tiltaket medfører avvik fra krav i forskrift vedrørende energieffektivitet i bygninger.

Søker begrunner at det bør gis dispensasjon på grunn av at den fredede bygningen gjør det vanskelig å tilfredsstille energikrav i TEK10. For å tilfredsstille krav i TEK10 må det etableres piper eller rister i yttervegg i forbindelse med installasjon av et luftbehandlingsanlegg med varmegjenvinning, noe de antikvariske myndigheter ikke kan godkjenne. I samarbeid med Byantikvaren er det kommet frem til en

løsning som kan godkjennes. Luften varmes opp fra utetemperatur, som vil medføre noe større driftskostnader og strømforbruk. Nye tiltak for vann og avløp kobles til eksisterende rørføringer.

Plan- og bygningsetatens vurdering av avvik:

Hensynet bak dagens tekniske krav er blant annet å gjøre bygninger mer energieffektive og miljøvennlige, gjennom å begrense ressursbruk og miljøskadelige utslipp. Forskriftene er imidlertid hovedsaklig tilpasset nybygg, og ombygging av eldre bygninger iht. dagens energikrav er som regel svært omfattende og kostbart – spesielt hvis man i tillegg må ta hensyn til en eldre bygnings bevaringsverdi.

Ulemper ved avvik i forhold til energieffektivitet er at strømforbruket og driftskostnader i forbindelse med oppvarming og nedkjøling av bygningen vil øke. Arbeid for å få bygningen til å tilfredsstille dagens krav til energieffektivitet vil imidlertid medføre en rekke nødvendige synlige inngrep i den eksisterende bygningen, tilknyttet installering av luftbehandlingsanlegg med varmegjenvinning. Da bygningen er fredet, kan ikke bevaringsmyndighetene tillate dette.

Situasjonen tatt i betraktning, er det Plan- og bygningsetatens vurdering at løsningen som er utarbeidet i samarbeid med Byantikvaren å være tilfredsstillende til tross for avvik fra dagens energikrav.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten ser positivt på forslaget om etablering av bevertningssted i Mangelsgården, en bygningsfunksjon som vil gi de fredede lokalene vesentlig økt bruksverdi og interaksjon mellom bygningene og publikum. Tiltaket vurderes av Plan- og bygningsetaten å være i henhold til pbl. § 29-2, vedrørende tiltakets visuelle kvaliteter i forhold til sin funksjon, samt pbl. § 31-1, vedrørende ivaretagelse av kulturhistorisk verdi ved arbeid på eksisterende byggverk.

Det presiseres imidlertid at det må tas hensyn til nærliggende institusjoner og tilbud for pleietrengende og rusavhengige i byggefasen, og ved driften av omsøkt bevertningssted.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201112870			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		20.06.2011	1/12
Forslag til universell utforming	A200-22	07.09.2011	1/15
Forslag til ventilasjon og rørarbeider 2	A200-24	07.09.2011	1/16
Forslag til ventilasjon og rørarbeider	A200-23	07.09.2011	1/17
Snitt gjennom gang			10/2

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201112870	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915068553 ORAS AS	PRO, ttk. 2, Vann og avløp til nytt HC-toalett
990587027 RIK ARKITEKTUR AS	SØK, ttk. 2 PRO, ttk. 2, Bygninger og installasjoner

961744687 SOHLBERG & TOFTENES AS	PRO, ttk. 3, Brannkonsept
-------------------------------------	---------------------------

Det bemerkes at ORAS Klima AS, som i forbindelse med rammesøknaden søker om ansvarsrett for prosjektering av nytt ventilasjonsanlegg i bygningen, nylig har fusjonert med ORAS AS. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid ikke godkjenne ansvarsrett for et foretak som ikke lenger eksisterer. Revidert søknad om ansvarsrett for prosjektering av ventilasjonsanlegget må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Krav om uavhengig kontroll

Plan- og bygningsetaten stiller krav om uavhengig kontroll av følgende fagområder:

Lydprosjektering

Årsaken er tiltakets nærhet til institusjoner for pleietrengende og hjelpetilbud til rusavhengige, som bemerket av Bydelsoverlegen og Bydelsutvalg Grünerløkka.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan.
4. Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende før igangsettingstillatelse kan gis. Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen.
5. Tiltaket må avklares med Vann- og avløpsetaten vedrørende utslipp av fettholdig avløpsvann.
6. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge.
7. Detaljtegninger i målestokk 1:20 av fysiske inngrep i de vernede bygningene, beskrevet i BYAs uttalelse av 30.06.2011.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.02.2012 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO, postmottak@oby.oslo.kommune.no
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

PBE-201112870-6 - Rammetillatelse - Storgata 36 B

postmottak@pbe.oslo.kommune.no [postmottak@pbe.oslo.kommune.no]

Sendt: 8. mars 2012 09:46

Til: firmapost@rikarkitektur.no

Kopi: Postmottak; POSTMOTTAK BGA

Vedlegg: 1_Rammetillatelse_25.PDF (624 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Papirdokument vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

1_Rammetillatelse.PDF (Hoveddokument)



PROTOKOLL 02/12

Protokoll fra møte i Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 05. mars 2012 kl:1800 i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Åpen halvtime: Én person var møtt opp til åpen halvtime. Paal Ritter Schjerven kom fra Schous kulturbryggeri for å fortelle om den planlagte uteserveringen på Vørterhusplassen.

Opprop

Til stede: Jarl W. Alnæs (V) leder, Fredrik Bjerch-Andresen (H) nestleder, Henny-Wanda Paulsen (A), André Munkvold (A), Ade Elida Fonnelop (A), Eivind Nitter (MDG), Ted Heen (F), Thomas Nygreen (R)

Forfall: Karianne Heien Hansen (SV)

I stedet møtte: Ola Martin Steimoeggen(SV)

Fra administrasjonen møtte: Bydelsdirektør, Heidi Larssen og møtesekretær, Hodan Ismail Ahmed

Godkjenning av innkalling:

Innkallingen ble enstemmig godkjent med enkelte kommentarer vedrørende elektronisk utsending. Miljøpartiet De Grønne hadde en merknad til innkallingen vedrørende den tekniske kvaliteten av saksdokumentene.

Godkjenning av sakskart:

Sakskartet ble enstemmig godkjent med tilleggssak 18/12.

Informasjon:

Muntlig:

Oppgradering av Markveien.
Skilting av Rigmor Luihns plass

Innmeldte spørsmål:

MDG stilte spørsmål om hvorvidt det er mulig å følge saksgangen fra saken er i byutviklingskomiteen til endelig vedtak i kommunen. Administrasjonen kunne opplyse om at det foreligger et prosjekt i Oslo kommune angående dette



Eventuelt:

Da byutviklingskomiteen ofte behandler saker knyttet til utbygging i Lørenområdet, ble komiteen enig om å foreta en befaring til Løren 28.april kl.13:00 for å gjøre seg bedre kjent i området.

Komiteen ble enig om å legge en plan på neste møte i byutviklingskomiteen(16.april) angående hvilke etater og tjenestesteder det kan være aktuelt å invitere til komitémøtene. Det ble også bestemt at administrasjonen skal invitere Plan- og bygningsetaten for å fortelle om planlagte byggeprosjekter i Bydel Grünerløkka.

Det har vært flere henvendelser til politikere i bydelen angående trafikkproblemer i nærheten av Carl Berner-krysset. Komiteen ba administrasjonen kontakte Bymiljøetaten og spørre om etterundersøkelser med hensyn til ombyggingen av Carl Berner- krysset.

Saker behandlet under møtet:**SAK 11/12 PROTOKOLL FRA MØTE I BYUTVIKLINGSKOMITEEN 30. JANUAR 2012****Vedtak:**

Protokollen ble enstemmig godkjent.

SAK 12/12 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID I GRENSEVEIEN 51

Saksnr. 201200511

Bakgrunn:

Saken har ikke tidligere vært behandlet i byutviklingskomiteen. Det ble avgitt en administrativ uttalelse til planforslaget i desember 2010, der det ikke var noe å bemerke til planinitiativet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen har ingen bemerkninger til varsel om oppstart av planarbeidet.

SVs forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen anbefaler at parkeringsplasser blir lagt i parkeringskjeller i forbindelse med boligutbyggelsen.

Rødts endringsforslag til SVs forslag: ...Og ber om at man tar hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Omforent forslag til vedtak: Byutviklingskomiteen anbefaler at parkeringsplasser blir lagt i parkeringskjeller i forbindelse med boligutbyggelsen, og ber om at man tar hensyn til omkringliggende bebyggelse. Foruten dette, har ikke byutviklingskomiteen noen bemerkninger til varsel om oppstart av planarbeidet.

Voteringsorden:

Bydelsdirektøren trakk sitt forslag til hensyn for omforent forslag.

SV trakk sitt forslag til hensyn for omforent forslag

Votering:

Omforent forslag ble enstemmig godkjent.

Vedtak:

Byutviklingskomiteen anbefaler at parkeringsplasser blir lagt i parkeringskjeller i forbindelse med boligutbyggelsen, og ber om at man tar hensyn til omkringliggende bebyggelse. Foruten dette, har ikke byutviklingskomiteen noen bemerkninger til varsel om oppstart av planarbeidet.

SAK 13/12 TRYGGHETSPLAN I BYDEL GRÜNERLØKKA

Diskusjon i komiteen:

Administrasjonen ba komiteen komme med innspill til en trygghetsplan som skal lages i Bydel Grünerløkka i 2012. Komiteen kom med flere forslag til hvordan Grünerløkka kan bli en tryggere bydel. Det kom blant annet et forslag fra Sv om å initiere et samarbeid med kunstscolene i bydelen for å lage lyskunst og tenke kreativt rundt lys.

Det var bred enighet om behovet for sterkere belysning i bydelen. Dette gjelder spesielt området rundt Sofienbergparken, som er svært mørk på kveldstid. Foruten dette, var det også innspill om hvorvidt bydelens tjenestesteder, som observerer mye, har muligheten til å rapportere mer.

SAK14/12 TRONDHEIMSVEIEN 2-FELT F-ANMODNING OM UTTALELSE VEDRØRENDE SØKNAD OM UTESERVERING I SCHOUSKVARTALET

Saksnr. 201200596

Bakgrunn:

Saken har ikke vært behandlet i byutviklingskomiteen tidligere.

Saksopplysninger:

Schous Bryggeri ble regulert til serveringsformål i den helhetlige reguleringsplanen for hele Schouskvartalet i 2005. Søknaden som foreligger nå gjelder dispensasjon fra reguleringsplanene for uteservering knyttet til en nyetablering av en restaurant i felt F. Arealene utenfor bryggeriet, altså Vørterhusplassen, er i dag regulert til et felles uteområdet for tilbudene i området. Det er deler av dette området restauranten ønsker å bruke til uteservering.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanen i Schouskvartalet anbefales. Uteserveringen vil være et positivt tilskudd til aktivitetene på Schous kulturbryggeri, i tillegg til å bidra til folkeliv på Vørterhusplassen.

MDGs endringsforslag til bydelsdirektørens forslag:

MDG støtter bydelsdirektørens hovedkonklusjon, men godtar ikke uten videre at støyproblematikken tas lett på. En bakgård er byleilighetenes "rolige" side; glatte fasader og litevegetasjon i nærheten av Vørterhusplassen gir lyden gode spredningsforhold. MDG støtter Bydelsdirektørens forslag til vedtak med følgende tillegg:

Byutviklingskomiteen påpeker at gjennomstrømningen av beboere i bydelen som kjent er stor, og at avgjørelsen som tas i denne saken i stor grad vil påvirke fremtidige beboere. Det bes derfor om at lyddempende tiltak vurderes i denne saken, og om nødvendig iverksettes.

Voteringsorden:

Det ble votert separat over bydelsdirektørens forslag og tilleggsvorslaget til MDG. Komiteen stemte først over bydelsdirektørens forslag. Deretter over forslaget til MDG.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

MDGs forslag falt mot 3(MDG, R, SV).

Vedtak:

Søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanen i Schouskvartalet anbefales. Uteserveringen vil være et positivt tilskudd til aktivitetene på Schous kulturbryggeri, i tillegg til å bidra til folkeliv på Vørterhusplassen.

SAK 15/12 KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN FRA 13. 02.2012- 26.03.2012- FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED 2 ALTERNATIVER - LØRENVANGEN 19-21 OG LØRENVEIEN 54, LØREN

Saksnr.201200655

Bakgrunn:

Saken har ikke vært behandlet i byutviklingskomiteen tidligere. Det ble gitt en administrativ uttalelse til et planinitiativ for Lørenvangen 19-21, mars 2009, der det ble opplyst om at bydelen ikke hadde noen kommentar til planinitiativet.

Saksopplysninger:

Det anmodes om en uttalelse til en detaljregulering til Lørenvangen 19-21 og Lørenveien 54, Løren. Dette er et område som i dag er regulert til industri og anlegg. Det foreligger to forslag til hvordan området skal reguleres nå. Forslagstiller, Lillestrøm arkitektkontor, har kommet med forslag 1.

Forslag 1 innebærer å regulere hele området til boliger. Boligene skal være fra 7 etasjer stigende til 10 etasjer på nordøstsiden. I dette forslaget er det planlagt 519 leiligheter.

Forslag 2 kommer fra Plan- og bygningsetaten. I dette forslaget er det planlagt 465 leiligheter. Forskjellene mellom de to forslagene kan oppsummeres slik:

Forslag 2 innebærer lavere bebyggelse, særlig mot nordøst, noe som gir 54 færre leiligheter og 21 prosent mindre tomteutnyttelse.

En annen forskjell er at Plan- og bygningsetaten ønsker at deler av byggene i Lørenveien skal reguleres til næringsbygg, som foretninger og bevertningssteder. I forslag 1, er det planlagt parkeringsplasser i Lørenveien. Det er færre parkeringsplasser i forslaget til Plan- og bygningsetaten, men det er også planlagt færre leiligheter, noe som da gjør at behovet blir mindre.

SAK 16/12 PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN- FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED 2 ALTERNATIVER. DAG HAMMARSKJØLDSVEI 49-51 OG LØRENVANGEN 24, LØREN

Saksnr: 201200655

Saksopplysninger: Det foreligger to alternativer til detaljregulering. Forslag 1 er fremmet av Lillestrøm Arkitektkontor AS, og Civitas AS for Lørenvangen Utvikling AS. Dette forslaget innebærer å regulere området til boliger, kontorer og barnehage. Planområdet reguleres til boligbebyggelse i bygg(O-P), boliger/kontorer i bygg(L-M-N) og boliger/tjenesteyting og barnehage i bygg(K).

Alternativ 2 er fremmet av Plan- og bygningsetaten. I dette forslaget åpnes det kun for boligbebyggelse i planområdet med innpasning av barnehage i bygning K.

Forskjellen mellom de to forslagene kan oppsummeres slik: Alternativ 1 innebærer noe høyere utnyttelse av tomten, og derfor tettere bebyggelse. Det innebærer også å regulere området til både boliger og næringsbygg i form av kontorer, mens alternativ 2 ikke innebærer noen kontorer, men bare boliger.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen registrerer at forslaget til Plan- og bygningsetaten hovedsakelig innebærer omregulering til boliger, noe som komiteen finner positivt da økning av boligmassen er viktig i dette området, samtidig som noe lavere utnyttelse av tomten vil føre til et mindre trangt gårdsrom. Komiteen er imidlertid opptatt av at boligene har god nok luftkvalitet og møter støykravene. Derfor vurderes det gunstig å bygge kontorer i areal N som ligger langs Dag-Hammarskjøldsvei, slik det foreslås i alternativ 1.

Videre deler Byutviklingskomiteen Byrådsavdeling for kunnskaps- og utdannings syn på forslaget med hensyn til barnehageutbygging, og støtter byrådsavdelingen i at det er viktig at den planlagte barnehagen i området får tilstrekkelig med inne- og uteareal samt gode lysforhold. Med disse merknadene anbefaler komiteen Plan- og bygningsetatens alternativ 2.

MDGs forslag til vedtak:

MDG støtter bydelsdirektørens forslag til vedtak med følgende tillegg:

Byutviklingskomiteen støtter forslaget om kontorbygg mot nord. Med bebyggelsen på nordsiden av ring 3 i tankene er det likevel naturlig å spørre i hvilken grad lyd: -ekko fra glassfasader, og lange skygger vil forringe bokvaliteten i dette området.

Komiteen mener i denne sammenheng at et belte med beplantning vil være nødvendig i planområdets nordre del tilstøtende ring 3, og om dette ikke blir gjort; stille krav om støydempende fasade.

Videre frykter vi at det strenge arkitektoniske uttrykket som ble presentert i dokumentene vil bli videreført, og ber om en visuell oppmykning av helheten.

Dette vil være positivt for naboer såvel som de nye beboerne, og legge grunnlaget for et godt liv i en trygg by. Det er vanskelig for komiteen å forstå motivasjonen for ressursbruken på det store antall parkeringsplasser, i en tid hvor forurensing og klimamål må settes i høysetet.

En slik utbyggingsenhet vil f.eks. være et godt utgangspunkt for bildeling, og kollektivtilbudet vil som nevnt bli svært godt. Antallet parkeringsplasser foreslås redusert til 100. Grønne tak vil gi prosjektet en viktig ekstra dimensjon, ikke minst fordi dette strøket har få grønne lunger, og slike heller ikke planlegges til tross for stor boligbygging. Det bør vurderes å stilles krav om at en viss prosentandel av takene (gjørne alle sammen) skal være grønne slik

man f.eks. har gjort i Bjørvika. Det forventes at utbyggere og arkitekter samarbeider om å sette langsiktighet overkortsiktig gevinst; det må bygges etter høyeste energistandard og begreper som "robust arkitektur" forventes å være en naturlig del av vokabularet.

Høyres forslag til vedtak:

Komiteen støtter forslaget fra Lillestrøm Arkitektkontor AS, og Civitas AS (alternativ 1), da forslaget inneholder en barnehage, godt med friområder og tilstrekkelig avstand mellom byggene. Komiteen finner det også positivt at forslaget innebærer god nok luftkvalitet og møter støykravene. Det vurderes gunstig å bygge kontorer i areal N som ligger langs Dag-Hammarskjøldsvei slik det fremkommer i forslaget. Komiteen har også et sterkt ønske om at det skal bygges grønne tak på byggene for å utvide utearealene ytterligere der det er mulig.

Voteringsorden:

Bydelsdirektørens forslag ble satt opp mot Høyres forslag. Deretter stemte komiteen over siste setningen i Høyre sitt forslag. Til slutt stemte komiteen over MDGs forslag til vedtak:

Votering:

Bydelsdirektørens forslag ble vedtatt med 5(2A ,R,SV,MDG).

mot 4(1A, H,V,F)

Siste setning i Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

MDGs forslag falt mot 3(MDG, R, SV)

Vedtak:

Byutviklingskomiteen registrerer at forslaget til Plan- og bygningsetaten hovedsakelig innebærer omregulering til boliger, noe som komiteen finner positivt da økning av boligmassen er viktig i dette området, samtidig som noe lavere utnyttelse av tomten vil føre til et mindre trangt gårdsrom. Komiteen er imidlertid opptatt av at boligene har god nok luftkvalitet og møter støykravene. Derfor vurderes det gunstig å bygge kontorer i areal N som ligger langs Dag-Hammarskjøldsvei, slik det foreslås i alternativ 1.

Videre deler Byutviklingskomiteen Byrådsavdelingen for kunnskaps- og utdannings syn på forslaget med hensyn til barnehageutbygging, og støtter byrådsavdelingen i at det er viktig at den planlagte barnehagen i området får tilstrekkelig med inne- og uteareal samt gode lysforhold.

Komiteen har også et sterkt ønske om at det skal bygges grønne tak på byggene for å utvide utearealene ytterligere der det er mulig.

Med disse merknadene anbefaler komiteen Plan- og bygningsetatens alternativ 2.

SAK 17/12: GNR 128BNR-HARALDS VEI 1- ANMODNING OM UTTALELSE I FORBINDELSE MED RAMMETILLATELSE FOR OPPARBEIDELSE AV KUNSTGRESSBANE

Saksnr. 201200658

Bakgrunn:

Saken har ikke vært behandlet i byutviklingskomiteen tidligere.

Saksopplysninger:

Det søkes om uttalelse vedrørende opparbeidelse av en kunstgressbane på Hasle skole.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen stiller seg positive til at Hasle skole får en kunstgressbane, og anbefaler derfor søknaden.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Byutviklingskomiteen stiller seg positive til at Hasle skole får en kunstgressbane, og anbefaler derfor søknaden.

Tilleggssak 18/12 GNR 83 BNR 346 - SINSENVEIEN 11 – BRUKSENDRING

Saksnr. 201100896

Saksopplysninger:

Det søkes om bruksendring fra industri til forretning for underetasjen i A-blokken i Sinsenveien 11 gnr.83 bnr.346. Sinsen brukthall ligger i dette lokalet. Virksomhetene har allerede i noen tid drevet salgsvirksomhet i lokalene. Det ble oppdaget at eiendommen ikke var bruksendret til salgslokalet da Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn der. Virksomheten søker nå om formell bruksendring med dispensasjon fra industrireguleringen.

Forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen har ingen innvendinger til forslaget om bruksendring til forretning.

Votering:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Byutviklingskomiteen har ingen innvendinger til forslaget om bruksendring til forretning.

Oslo 05. mars 2012

Hodan Ismail Ahmed

Sekretær, Byutviklingskomiteen.



Arkivsak:

Arkivkode: 201200884

Saksbeh: Hodan Ismail Ahmed

Saksgang: Byutviklingskomiteen **Møtedato:** 16.april

**MARIDALSVEIEN MELLOM MØLLERVEIEN OG
TELTHUSBAKKEN INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG
PROSESSAVKLARING.**

Sammendrag:

Cowi AS har utarbeidet et planinitiativ for Vulkan- området. Planforslaget går ut på å omdisponere trafikkarealer i Maridalsveien og regulere nye arealer mellom Maridalsveien og Akersveien til gangvei. Hovedpunktene i forslaget er å opprette gangakse fra Akersveien i vest til gangsveisystemet mellom Fossveien og Akerselva i øst. Parken i området skal også oppgraderes, i tillegg til å prøve å redusere farten på trafikken i Maridalsveien. Forslagsstiller ønsker også å videreføre sykkelstien i området for å gjøre det mer tilgjengelig for ”myke” trafikanter.

Bakgrunn: Saken har ikke vært behandlet i bydelen tidligere.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

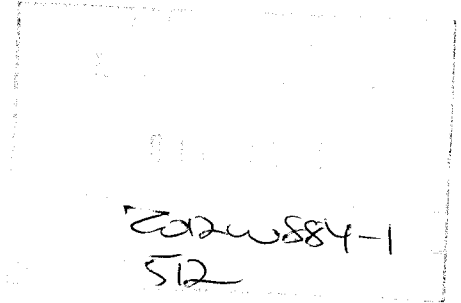
Byutviklingskomiteen stiller seg positiv til planinitiativet, da det innebærer at området blir gjort mer tilgjengelig, særlig for fotgjengere og syklistene.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO



Dato: 01.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201201794-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål Nyberg

Arkivkode: 512.1

MARIDALSVEIEN MELLOM MØLLERV. OG TELTHUSBK., M.M.
INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativ for saker fra og med 2008 er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- <http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp> (intranett)
- <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (internett)

Planinitiativet har saksnummer 201201794 og dokumentnummer 1+3.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding – 2 alternativer:

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Dersom planinitiativet kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv. Dersom planinitiativet ikke kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse for hvordan planinitiativet vurderes i forhold til overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områderegulering) og eventuelt andre relevante bystyrevedtak.

Tilbakemelding sendes innen 14.03.2012. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvende uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Enhet for infrastruktur

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.03.2012 av:

Pål Nyberg - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Detaljregulering

Reguleringsplan tverrforbindelse Vulkan

Vulkan

Forslagsstiller: COWI AS for ASPELIN RAMM GRUPPEN AS

1. BAKGRUNN

1.1 Hva utløser planbehov

Planforslaget medfører at eksisterende trafikkarealer i Maridalsveien må omdisponeres og nye arealer mellom Maridalsveien og Akersveien må reguleres til gangvei. Forslaget krever derfor ny regulering.

1.2 Intensjon med planforslaget

Målet med planforslaget er å legge til rette for gode gangakser i området med spesielt fokus på akse Akersveien - Grünerløkka, samt å innløse potensialet for menneskeorienterte byrom i området. Et annet viktig formål er å løse et behov for nye og gode kollektivløsninger i forbindelse med nye mennesker som skal til og fra Vulkan. Det er ønskelig å tilrettelegge for ny bussholdeplass, taxiholdeplass og parkering for turistbusser som slipper av folk ved hotellet. Det er også et mål å forbedre trafikkløsninger for gående og syklende som skal til Vulkan og for de som skal forbi området.

1.3 Hovedpunkter i planforslaget

1. Opprette gangakse. 2. Oppgradere park 3. Minske fart for biltrafikk i Maridalsveien. 4. Tilrettelegge for holdeplasser for buss og taxi i tilknytning til Maridalsveien. 5. Etablere ny rundkjøring evt annen kryssløsning nord i Maridalsveien for å sikre adkomst til parkeringsareal inne i kvartalene. 6. Opprette langsgående parkering i Maridalsveien, evt parkering sør for P-hus. 7. Videreføre sykkelsti fra nord og sør gjennom området. 8. Tilrettelegge for adkomst til barnehage i Westye Egebergsgt/Akersveien. 9. Oppnå en bedre balanse mellom det urbane Vulkanområdet og det mindre utviklede området på vestsiden av Maridalsveien.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres ikke av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser. Etter vår vurdering berører ikke forslaget statlige planretningslinjer

2.2 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

Finnes ikke for området.

Gjeldende regulering for foreslått planområde:

Området er i dag regulert til offentlig trafikkområde, gangvei, friområde og byggeområde for allmennyttig formål.

2.4 Konsekvensutredning

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

2.5 Utbyggingsavtale

Forslagstiller er usikker på om det er behov for utbyggingsavtale.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Stedangivelse: Vulkan.

Planområdets størrelse: 9,3 dekar.

Dagens bruk av området: Området er i dag brukt til trafikkområde, gangvei, parkering, friområde og byggeområde for allmennyttig formål..

PLANINITIATIV

3.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold

Følgende planfaglige tema vil påvirke forslaget:

Risiko og sårbarhet
Universell utforming
Barns interesser
Landskap
Teknisk Infrastruktur
Trafikkforhold
Stedsutvikling

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det foreligger ikke interessenetsetninger innen planområdet.

PLANFORSLAG

FAKTAARK

Reguleringsplan tverrforbindelse Vulkan
Vulkan

FAKTAARK

Detaljregulering

Forslagsstiller:

Oppdragsgiver:

ASPELIN RAMM GRUPPEN AS

933084337

Dronningens gate 3

0152 OSLO

ved: Bjørnar Johnsen

tlf: 91775878

mobil: 91775878

epost: bjornar@infill.no

Fagkyndig:

COWI AS

979364857

Grenseveien 88

0605 OSLO

ved: Heidi Høiseth

tlf: 47348989

mobil: 47348989

epost: HEH@cowi.no

Planområde:

Planområdet totalt: 9,3 dekar.

FORSLAGSTILLER: VULKAN UTVIKLING AS

ADRESSE COWI AS
Grenseveien 88
0605 Oslo
Norge
TLF +47 02694
www.cowi.no

PLANINITIATIV REGULERINGSPLAN TVERRFORBINDELSE VULKAN

1 Bakgrunn og formål

I det gamle industriområdet ved Vulkan mellom bydelene Grünerløkka og St.Hanshaugen har det skjedd store endringer de siste årene. Området er transformert til en ny bydel med samling av kultur, industri, miljø og næringsliv.

Målet med planforslaget er å legge til rette for gode gangakser i området med spesielt fokus på akse Akersveien - Grünerløkka, samt å innløse potensialet for menneskeorienterte byrom i området. Ved enkle grep kan gangaksene utvides til en øst-vest forbindelse fra St. Hanshaugen og sentrum til områdene Grünerløkka og Tøyen gjennom en rekke parker som ligger som perler på en snor.

Et annet viktig formål er å løse et behov for nye og gode kollektivløsninger i forbindelse med mye mennesker som skal til og fra Vulkan. Det er ønskelig å tilrettelegge for ny bussholdeplass, taxiholdeplass og parkering for turistbusser som slipper av folk ved hotellet. Det er også et mål å forbedre trafikkkløsninger for gående og syklende som skal til Vulkan og for de som skal forbi området. Det vil bli fokus på avkjørsler til Vulkanområdet, løsninger for varelevering og handicap-parkering, samt parkering ved næringsarealer Vulkan.

Planforslaget medfører at eksisterende trafikkarealer i Maridalsveien må omdisponeres og nye arealer mellom Maridalsveien og Akersveien må reguleres til gangvei. Forslaget krever derfor ny regulering.

2 Dagens situasjon

Det er flere elementer i dagens situasjon som gjør området aktuelt for videre transformasjon og utvikling:

- › Det er flere mindre veier som krysser Maridalsveien, men ingen med fokus på

OPPDAGSNR. A024521
DOKUMENTNR. 1
VERSJON 1
UTGIVELSESDATO 10.februar 2012
UTARBEIDET RASU
KONTROLLERT HEH
GODKJENT JWOR

myke trafikanter.

- › Det finnes i dag en bro som går fra Vulkan over Akerselva til Grünerløkka. I retning vestover mot St.Hanshaugen og Akersveien, finnes det ingen god tilknytning. Her blir en møtt av en fjellvegg og et parkeringsanlegg. I øst blir man møtt av en gjengrodd skråning.
- › Østsiden av Maridalsveien er et velutviklet urbant område, mens området vest for Vulkan framstår som tomt og lite utviklet.
- › I grøntområdene mellom blokkene i Westye Egebergs gate og Maridalsveien kunne en potensielt hatt utsikt over Grünerløkka. På grunn av kraftig vegetasjon og høye trær skjermes hele utsikten. Den tette vegetasjonen gjør også stien/området mørk og utilgjengelig, noe som kan oppleves svært utrygt for gående.



Flyfoto av området

3 Hovedpunkter i planforslaget

I utarbeidelsen av planforslag vil en se på flere virkemidler for å oppnå målene:

- › Opprette gangakse fra Akersveien i vest til gangveisystemet mellom Fossveien og Akerselva i øst
- › Oppgradere park langs Kjærlighetsstien vest for Maridalsveien
- › Minske fart for biltrafikk i Maridalsveien blant annet ved bruk av shared space der gangakse krysser veien
- › Tilrettelegge for holdeplasser for buss og taxi i tilknytning til Maridalsveien

- › Etablere ny rundkjøring evt annen kryssløsning nord i Maridalsveien for å sikre adkomst til parkeringsareal inne i kvartalene
- › Opprette langsgående parkering i Maridalsveien, evt parkering sør for P-hus
- › Videreføre sykkelsti fra nord og sør gjennom området
- › Tilrettelegge for adkomst til barnehage i Westye Egebergsgt/Akersveien
- › Oppnå en bedre balanse mellom det urbane Vulkanområdet og det mindre utviklede området på vestsiden av Maridalsveien ved å legge til rette for menneskeorienterte byrom med fokus på rekreasjon, handel og kultur.

4 Planavgrensning

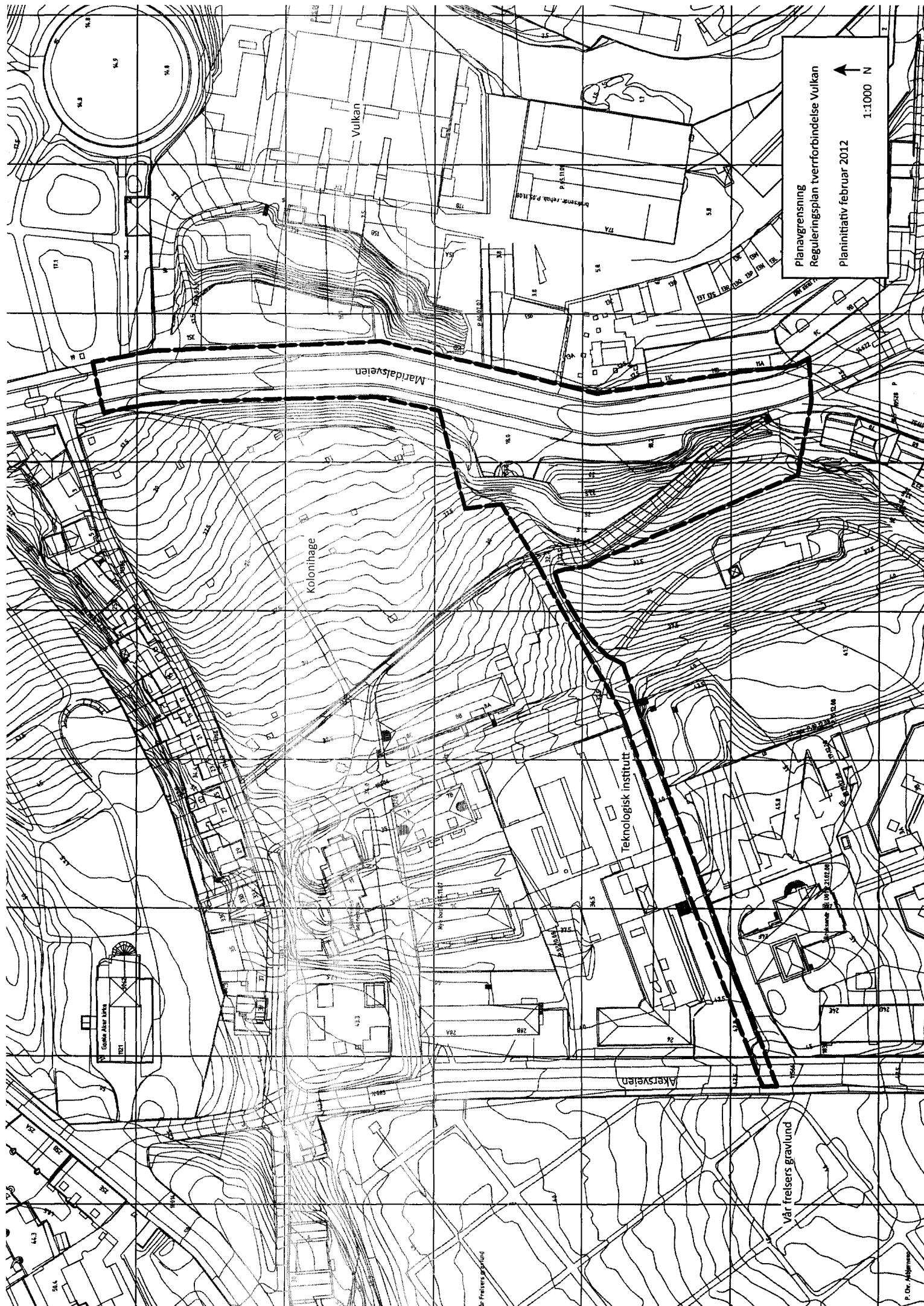
Området ligger langs Maridalsveien, mellom Grünerløkka og Vår Frelsers gravlund. Foreslått planområdet omfatter Maridalsveien med nødvendig sideareal, grøntområde langs Kjærlighetsstien og nødvendig areal for gangvei vestover mot Akersveien. I Maridalsveien avgrenses planområdet rett nord for rundkjøringen ved Møllerveien og sør for Telthusbakken. Videre arbeid med planen vil avdekke om det er nødvendig med justering av planområdet.

Vedlagt kart viser forslag til avgrensning av planområdet.

5 Planstatus

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan Akerselva miljøpark (KDP 4).

Området er i dag regulert til offentlig trafikkområde, gangvei, friområde og byggeområde for allmennyttig formål.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 13.02.2012

Deres ref: Heidi Høiseeth

Vår ref (saksnr): 201201794-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh:

Arkivkode: 512.1

FORELØPIG SVAR - VULKAN

Plan- og bygningsetaten har mottatt deres planinitiativ. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201201794.

For ytterligere informasjon om saksbehandlingen henvises det til etatens nettsider:

[http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/planer og foringer/innsendt detaljregulering/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/planer_og_foringer/innsendt_detaljregulering/)

På våre nettsider kan man også følge sakens fremdrift via Saksinnsyn:

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Fra: Heidi Høiseth [HEH@cowi.no]
Sendt: 14. februar 2012 07:15
Til: PBE Postmottak
Emne: Vedlegg til saksnr 201201794
Vedlegg: Planskisser_Tverrforbindelse Vulkan.pdf

Vedlegg saksnummer 201201794.

Ved innsendelse av planinitiativ for Tverrforbindelse Vulkan fredag 10 februar ble det dessverre uteglemt et vedlegg. Vi ber om at vedlegget legges ved saken.

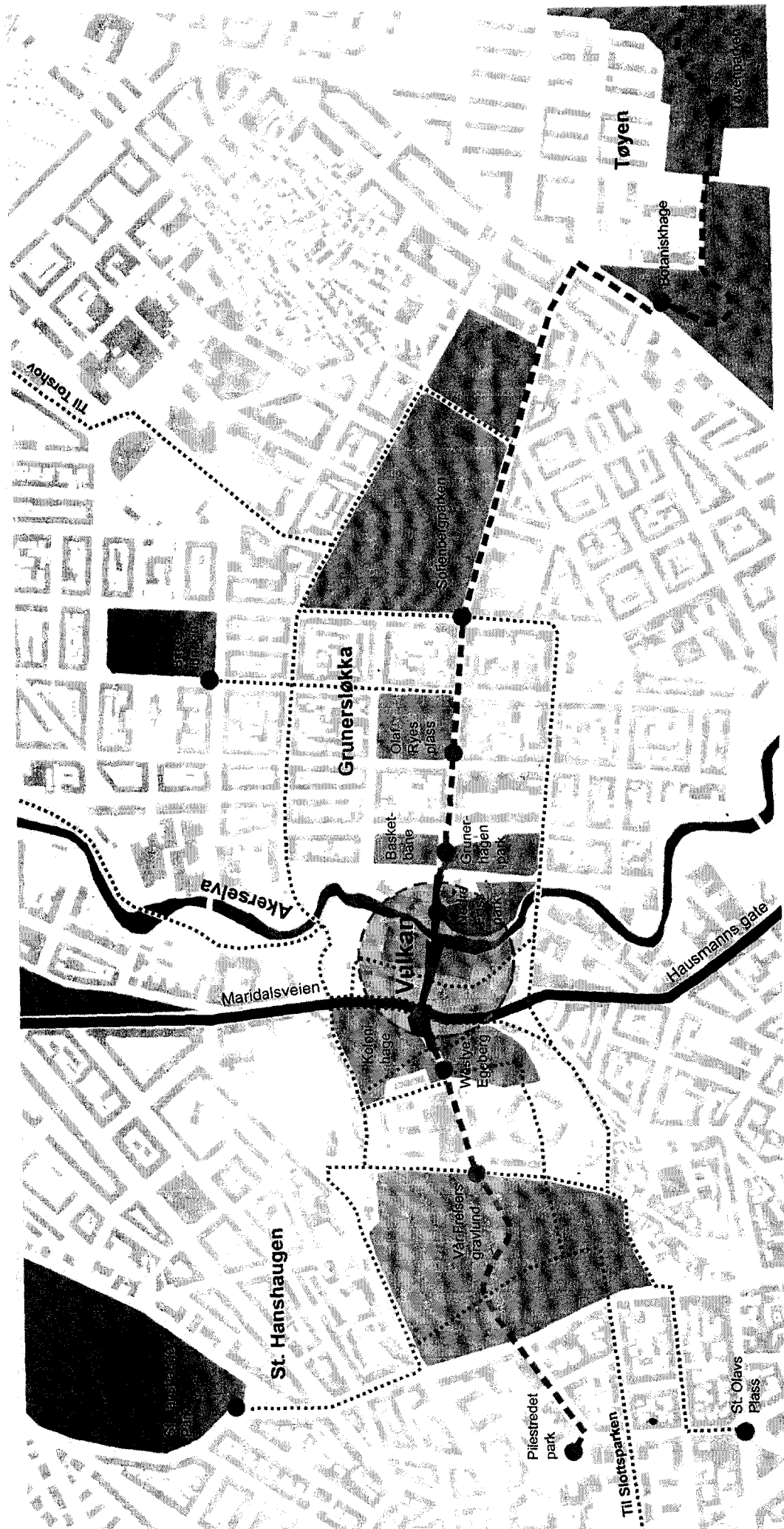
Med vennlig hilsen

Heidi Høiseth
Sivilarkitekt
Areal og landskap

COWI A/S
Grenseveien 88
PB 6412 Etterstad
0605 Oslo
Norge

Telefon, sentralbord: +47 02694
Mobil: +47 47 34 89 89
E-post: heh@cowi.no
www.cowi.no

Tenk på miljøet før du printer :)



TEGNFORKLARING

- Hovedveier
- Alternativt ruter
- Koblinger
- Hovedkoblingen

Vulkan som nytt kjerneområde

Ligger langs Maridalsveien, mellom Grunersløkka, St. Hanshaugen og st. Olavsplass, har stort potensial til å bli et kjerneområde. Det er flere mindre gangveier som krysser over Maridalsveien, men ingen fokuserer på fotgjengere.

Koblingen mellom øst og vest

Det finnes i dag en bro som går fra Vulkan over Akerselva til Grunersløkka, men om man vil gå mot vest, retning St. Hanshaugen/Aker, finnes det ingen god og direkte måte å gjøre dette på - men blir møtt av en fjellvegg/parkeringsanlegg. Ved å utvide tilgangen over fjellveggen, vil dette etablere en direkte kobling mellom Grunersløkka og vestsiden av Oslo, via Vulkan.

Skape en urban stripe på begge sider av Maridalsveien

Østenden av Maridalsveien er et vekstrikkt urban område, mens området vest for Vulkan framstår som tomt og lite utviklet. Ved å utvide denne koblingen kan vi tilføre en paviljong, en nye muligheter for eks butikker, café, restaurant og kulturelle arrangement.

Utsiktspunkt & trygghet

Over åsen ligger en bratt gressplen, som kan bli et flott utsiktspunkt mot Grunersløkka, men på grunn av kraftig vegetasjon og høye trær skjæmes hele utsikten. Den lette vegetasjonen gjør også stienområdene mørke og utilgjengelig, og det oppleves utfordring å gå her på kveldstid. Ved å tenke nytt og åpne opp dette område vil vi kunne tilby et vakkert og trygt uteområde for brukerne.

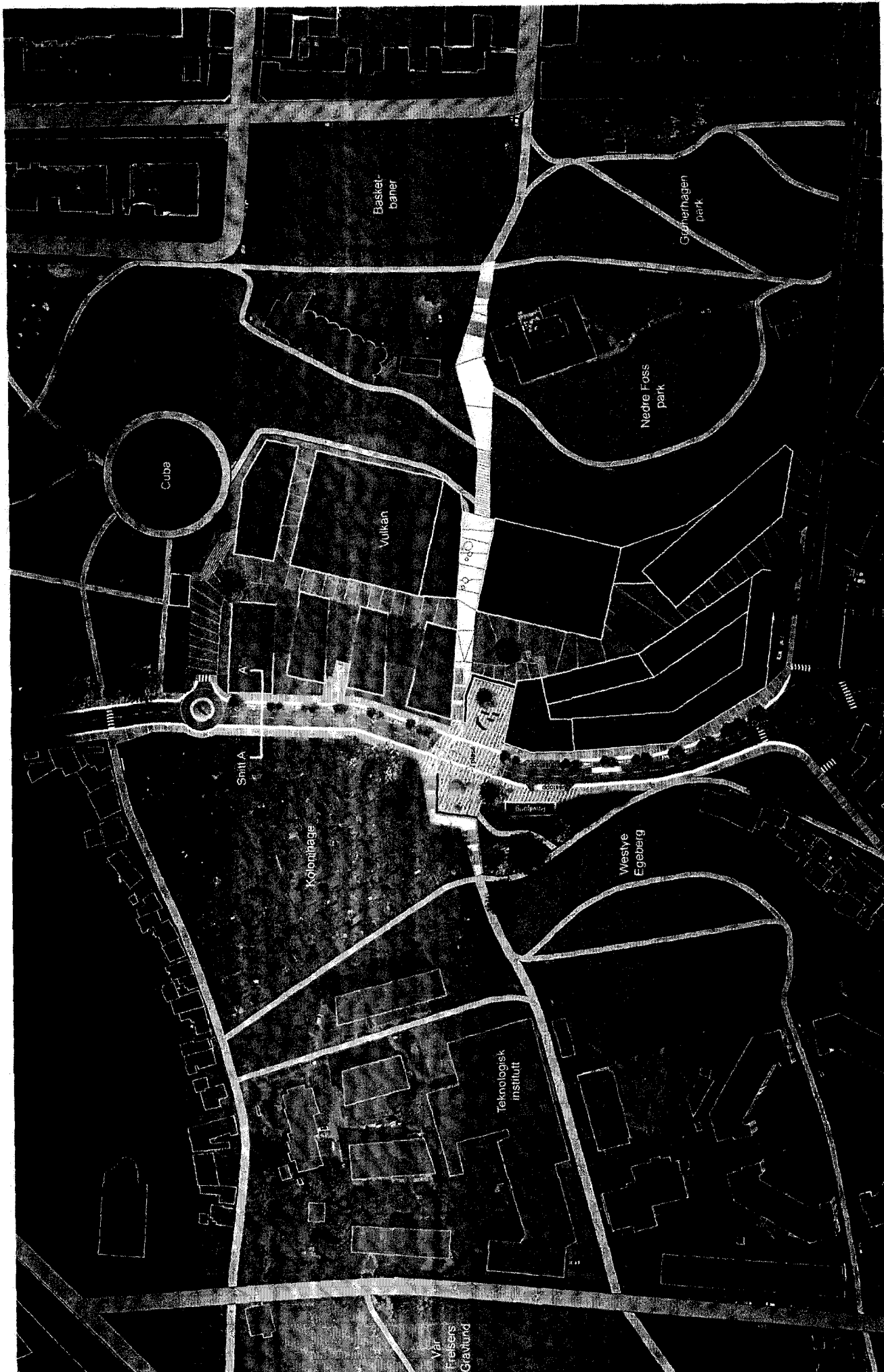
PROSJEKT VULKAN OVERORDNET INNFALLS



DATO: 15.08.2011

PROSJEKT NR. 003
TEMA: VC KONT. OG



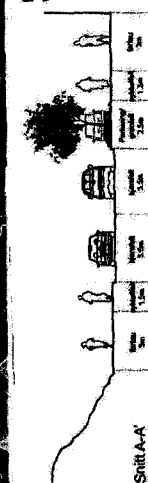


PROJEKT
VULKAN OVERORDNET

OPDRAGSGIVER
ANFILL AS

DATO: 16.04.2011
PROJEKT NR: 100
TEGN. NR: 1001 00

Prinsipp tverrsnitt av Marsdalveien
ved siden av Vulkan området



Skutningen av ny hovedkvalitet og Marsdalveien :
Planen viser ny Plaza, trapper fra Marsdalveien til parken på Westve Egeberg, og en parken ved siden av busstopp.



201201794/7 - Samrådsinvitasjon - Vulkan

postmottak@pbe.oslo.kommune.no [postmottak@pbe.oslo.kommune.no]

Sendt: 1. mars 2012 10:20

Til: POSTMOTTAK BGA

Vedlegg: 1_Samradsinvitasjon_Bydel_~1.PDF (602 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:
1_Samrådsinvitasjon Bydel Grünerløkka.PDF (Hoveddokument)



Arkivsak:

Arkivkode:201201054

Saksbeh: Hodan Ismail Ahmed

Saksgang: Byutviklingskomiteen **Møtedato:** 16.april

SØKNAD OM BRUKSENDRING, THORVALD MEYERS GATE 38

Sammendrag:

Det søkes om en bruksendring fra bolig til forretning i 1.og 2.etasje i Thorvald Meyersgate 38. Bruksendringen er en del av en plan om å utbedre bygget og bygge et nytt tilbygg. En slik bruksendring vil innebære at Grünerløkka seniorsenter, som i dag leier 1.etasje i dette bygget, flytter til et bygg i bakgården.

Bakgrunn:

Saken har ikke vært behandlet i bydelen tidligere.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen finner det positivt at dette bygget pusses opp, og at Grünerløkka seniorsenter får nye lokaler i bakgården mot en roligere fasade. Komiteen støtter seniorsenteret i at det er viktig at det nye bygget tilfredsstiller kravene for drift av et slikt senter. Med disse bemerkningene anbefaler komiteen søknaden om bruksendring.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

20120304-1
531

Bydel Grünerløkka
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 23.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201200767-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

OVERSENDELSE TIL BYDELEN - THORVALD MEYERS GATE 38

Viser til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for rehabilitering, ombygging og bruksendring av eksisterende bygninger i Thorvald Meyers gate 38, samt oppføring av nybygg i bakgård.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra formål bolig i reguleringsplanen, samt at nybygget i bakgården og det gamle sprøitehuset ønskes brukt til Grünerløkka seniorsenter.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten anmoder om tilbakemelding innen 5 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2012 av:

*Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

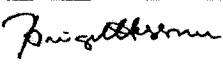
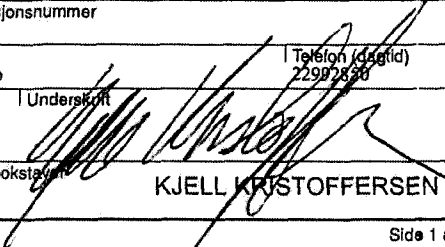
Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ☒ Rammetillatelse ☐ Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 228	Bnr. 480	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune OSLO KOMMUNE
	Adresse Thorvald Meyers gate 38				Postnr. 0555	Poststed OSLO	
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Fritidsbolig	☐ Garasje	☐ Annet:	Beskriv		Bygn.typekode (jf. s. 2)
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☒ Fasade	☒ Ombygging	☐ Anlegg		
		☒ Konstruksjon	☐ Reparasjon				
	Endring av bruk	☒ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving	☐ Hele bygg *)	☒ Deler av bygg *)	☐ Anlegg			
	Bygn.tekn. installasj.**) (flere kryss mulig)	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon			
	Endring av bruke-nhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning				
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.				
	Oppretting/endring av matrikkelenhet ***)	☐ Grunneiendom *)	☐ Anleggsseiendom	☐ Festegrunn over 10 år	☐ Arealoverføring		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eier underskriver i feltet for tiltakshaver.						

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 2	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 3	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 2	☐
Tegninger	E	1 - 25	☐
Redegjørelser/kart	F	1 - 2	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	1 -	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak BIOS arkitekter as	Org.nr. 995193671	Navn Maya Eiendom AS	
Adresse Hammersborg Torg 3		Adresse Hausmanns gt. 19	
Postnr. 0179	Poststed OSLO	Postnr. 0182	Poststed OSLO
Kontaktperson Birgit Hessner	Telefon 47771818	Mobiltelefon 90639528	Eventuelt organisasjonsnummer 981440889
E-post bir@bios-arkitekter.no		E-post bjorn.erik@inka.no	Telefon (døgnd) 22997838
Dato 16.01.2012	Underskrift 	Dato 16.01.2012	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver BIRGIT HESSNER		Gjentas med blokkbokstaver KJELL KRISTOFFERSEN	

Bygningstypetekoder**BOLIG**

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våringshus	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våringshus som benyttes som fritidsbolig
Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våringshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våringshus tomannsbolig, horisontaldelt	Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Kole, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, orbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskole, gamme
Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere		Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
		Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning *
Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning *	Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *	Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konserthallbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus *
Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning *	HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning *	Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
Fiskeril- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiskefangst/oppdrett 245 Naust/redskaps hus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrør-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting *	HELSE Sykehus 719 Sykehus *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning *	Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem *
Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikkforretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekeparks 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning *	Primærhelsebygning 731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *	Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning *	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning *
Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning	Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Plan- og bygningsetaten
Boks 364, Sentrum,
0102 Oslo

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

13.01.2012

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR REHABILITERING, OMBYGGING OG NYBYGG I THORVALD MEYERS GATE 38

Vedlagt er søknad om rammetillatelse for tiltak i Thorvald Meyers gate 38, Gnr. / Bnr. 224/480. Det er flere bygninger på eiendommen. Mot gate ligger tidligere Grünerløkka Brann - og politistasjon. I bakgården ligger tidligere Arrest og Sprøitehus. Det har tidligere også ligget en stall og et garasjebygg i bakgården.

Tiltaket omfatter ombygging av alle eksisterende bygninger samt et nybygg. Dette byggemeldes som ett tiltak, fordi det er en helhetsløsning. Ombygging og rehabilitering av eksisterende bygninger er avhengig av tillatelse til nybygget, se redegjørelse.

Eiendommen i TM38 er regulert til boligformål med u-grad 1,0 - 1,5 i reguleringsplan S-2255, 28.07.1977. Det søkes om dispensasjon for både formål og u-grad. Anlegget står på Byantikvarens gule liste og forslaget er derfor sendt over til Byantikvaren (BYA) for uttalelse.

Vi har hatt befarings- og kontakt med BYA i prosjekteringsperioden. Forslaget ble oversendt BYA for uttalelse 5. desember 2011 og vi venter på svar derfra. Vi ønsker uansett å sende inn rammesøknad nå.

Pr. i dag leies arealene i Brannstasjonen og Arresten ut til Grünerløkka seniorsenter (1. et.) og har hybler med felles kjøkken og bad (i 2. og 3. et.). Loftet er et kaldloft og ikke i bruk. Sprøitehuset brukes til lager.

Det søkes om bruksendring til forretninger i 1. og 2. etasje og underetasje i Brannstasjonen og i Arresten. Thorvald Meyers gate er i dette strøket en travel handlegate. Det er derfor naturlig at også byggene i TM38 har forretninger i de nedre etasjene. Det er også nødvendig ut fra et økonomisk perspektiv: Uten at eier får bedre utleie - avtaler for byggene, er det umulig å få god nok økonomi til å ta vare på dem. Det er derfor avgjørende å få til en helhetsløsning med nybygg og ombygging. Man har nå en unik anledning til det

Bygningene og bakgården ønskes gjort tilgjengelig for allmennheten. Nybygget og Sprøitehus ønskes brukt til seniorsenteret. På den måten vil gårdsrommet bli aktivisert av både brukere av seniorsenteret, beboere og publikum forøvrig. Det er ønskelig med god tilgjengelighet / UU til alle bygg.

Naboer

Alle naboer er varslet i nabovarsel med tegninger sendt ut 15. desember, 2011. Det er kommet inn kommentarer/innspill fra to naboer.

Nabo i Grüners gate 12 (Gnr. / Bnr. 228 / 61) v/ Magnus Næss uttrykker bekymring over at bygget får en tett murvegg som fasade mot deres gårdsrom og ønsker at man tar vare på de store trærne på deres side av tomtegrensen. Dette innspillet er behandlet skriftlig - se vedlegg C-4

Nabo i Toftes gt. 45 B (Gnr. / Bnr. 228 / 542) v/ Arve Næss ønsker at man fjerner eksisterende tre på østsiden av Arresten fordi treet forårsaker skader i murveggen på hans bygg. Dette innspillet er behandlet muntlig og vi har sagt at vi imøtekommer hans ønske.

Vi tror ikke tiltaket blir noen ulempe for noen av naboene. Nybygget vil tette igjen noe av åpenheten som er mellom de omkringliggende gårdsrommene, spesielt det mot nabo med Gnr/Bnr 228/ 61, men ettersom nybygget ligger nord for dette, vil sol -forholdene bli lite endret. Andre naboer vil bli lite berørt av ombygging og nybygg mot bakgården, ettersom bakgården ligger skjermet av høye murer mot naboene. Mot gate er det bare takvindue i Brannstasjonen som evt. kan bli en ulempe for naboer.

Forhold til TEK 10

Brannstasjonen, Arresten og Sprøitehuset er bygninger fra ca. 1875 og har antikvarisk interesse. Det er vanskelig å få bygningene til å tilfredsstille de tekniske krav i TEK 10 uten å rive store deler av bygningene og uten å bruke uheldige tekniske løsninger som på sikt vil ødelegge bygningene. Her vil også BYA ha konkrete råd.

Det søkes derfor om *unntak* fra PBL 31-2. Dette er i tråd med hva vi har fått vite på Kundesenteret.

Det er ikke mulig å tilfredsstille energikrav. Det søkes om unntak fra dette i eget skjema "*Redegjørelse for energibruk i tiltaket*". Dette vil bli ettersendt.

Det er ikke mulig å gjøre leilighetene i 3. et og loft universelt utformet. Så vidt vi kan se, er det heller ikke krav om dette da bare noen av hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet til leilighetene.

Det er mulig å tilfredsstille heiskrav, men da må tilbygget bli større og høyere enn det er i dag.

Det er mulig å få utvendig rampe fra gatenivå til gulvnivå i 1. et. med en stigning på 1:10.

Brannforhold

Brannforhold er avklart.

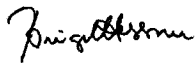
De mest omfattende tiltakene som må til for å tilfredsstille TEK, er oppgradering av trapperommet i Brannstasjonen til Tr2 for underetasje og 1. og 2. et. og Tr1 for 3. et.

For nybygget må rømningsvei fra 2. et. etableres utvendig. Vi har valgt å bruke eksisterende trapp fra Sprøitehuset til dette.

Avslutning

Vi tror dette blir et helhetlig og godt prosjekt der både eier og leietakere og publikum kan være tjent med løsningene.

Med hilsen



Birgit Hessner
sivilarkitekt MNAL

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

 Vedlegg nr.
A - 1

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Elendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	228	480					OSLO KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Thorvald Meyers gate 38				0555	OSLO	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☒ Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl	☐ Arealplaner ☐ Vegloven
Pbl § 31-2	☒ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Redegjørelse i eget vedlegg
			Vedlegg nr. B - 1 og 2
			Vedlegg nr. B - 3

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan ☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan					
	Navn på plan					
	S-2255 av 28.07.1977					
	Reguleringsformål i areal del av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv					
	Boligformål					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²	1,5	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²	1494 m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ 311 m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= m ²		= m ²	= 1805 m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	2707,5 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	2782 m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ 411 m ²
	i. Parkeringsareal	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ 0 m ²
	j. Sum areal	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 3193 m ²
	k. Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	%	0 m ²	%	0 m ²	1,77
	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D - 1	
*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D - 2	
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen								
Oppgi alltid:	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter			Antall etasjer
		Bolig *	Annet **	I alt	Bolig	Annet	I alt	
Eksisterende	709	800	1020	1820	11	1	12	6 (Etter at tiltaket er gjennomført)
Ny	208	977	1408	2385	13	3	16	
Sum	917	1777	2428	4205	24	4	28	

Regler for arealmåling, se føringsinstruks for matrikkelen.

* Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen.

** Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal areal alltid fylles ut.

Næringsgruppekode G	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
------------------------	---

Næringsgrupper – gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	H Hotell- og restaurantvirksomhet	N Helse- og sosialtjenester
B Fiske	I Transport og kommunikasjon	O Andre sosiale og personlige tjenester
C Bergverksdrift og utvinning	J Finansiell tjenesteyting og forsikring	Q Internasjonale organ og organisasjoner
D Industri	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	X Boliger
E Kraft og vannforsyning	L Offentlig forvaltning	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Undervisning	
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)			
Skal byggverket plasseres i område med fare for:			
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja	Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☒ Terreng		

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10? ☒ Ja ☐ Nei	Søkes det om slik innretning installert?: ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, sett X ☒ Heis ☒ Trappeheis eller løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

B-2**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA FORMÅL BOLIG**

Eiendommen i TM38 er regulert til boligformål i reguleringsplan S-2255, 28.07.1977.

I reguleringsbestemmelsenes §1 står det at:

"Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innefor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen."

Reguleringsplan S-2255 er både en gammel og en generell plan som gjelder for store områder i sentrum. Det er gitt mange dispensasjoner fra planen i dette området.

De fleste omkringliggende bygningene i denne delen av Thorvald Meyers gate brukes i dag til forretninger, cafèer og restauranter - hovedsakelig i 1. etasje, men også i 2. etasje og underetasje. Det er derfor naturlig å bruke de to nederste etasjene, samt underetasje i de eksisterende bygningene TM38 til det samme. Det er ikke hensiktsmessig å bruke disse etasjene til bolig, spesielt p.g.a. støy fra gaten.

Leietaker i dag er Grünerløkka Seniorsenter. Det er ønskelig at denne leietaker får bedre lokalitet i den rolige bakgården, i et nybygg.

Det søkes derfor om dispensasjon fra §1 i reguleringsbestemmelsene.

Det vil i tillegg bli søkt om søke om bruksendring for de berørte bygningene.

Oslo, 15. desember 2011



Vidar Vollan
sivilarkitekt MNAL
for BIOS arkitekter

Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 228	Bnr. 480	Festlenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Thorvald Meyers gate 38			
Postnr. 0555	Poststed OSLO		
Kommune OSLO KOMMUNE			
Eier/fester Maya Eiendom AS			

Det varsles herved om			
Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1			
☒ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade	☒ Riving
☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring
Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2			
☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2		☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	
Mindre tiltak til bebygd eiendom			
☐ Tilbygg < 50 m ²	☐ Antennesystem	☐ Skilt/reklame	☐ Annet pbl § 20-2 bokstav d
☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)	
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
☒ Dispensasjon			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Ombygging av hovedbygning og bakgårdsbygninger til forretninger og bolig. Fasadeendring takflate og fasade mot bakgård. Nybygg til seniorsenter i bakgården

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel			
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.			
Ansvarlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn BIOS arkitekter as		Navn Birgit Hessner	
Besøksadresse		E-post bih@bios-arkitekter.no	
Postadresse Hammersborg Torg 3		Telefon 47771818	Mobil 90639528
Postnr. 0179	Poststed OSLO		
Søknaden kan ses på hjemmeside: www.vidarvollan.no			
Merknader sendes:		Postadresse Hammersborg Torg 3	
Navn Vidar Vollan		E-post Viv@bios-arkitekter.no	
Postnr. 0179		Poststed OSLO	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1-2	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1-2	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E	12,13,14,18,25	☐
Andre vedlegg	Q		☒

Underskrift		
Sted Oslo	Dato 15.12.2011	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver <i>Vidar Vollan</i>
		Gjentas med blokkbokstaver VIDAR VOLLAN

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
228	480			Thorvald Meyers gate 38

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	61			Legolas AS

Adresse	Adresse
Grüners gate 12 A	postboks 7119, Majorstuen

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
0552	Oslo	0306	Oslo

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9040 5 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	61			Even Tønholdt Sørensen

Adresse	Adresse
Grüners gate 12 A	Seilduksgate 4A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
0552	Oslo	0553	Oslo

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9038 1 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	61			Thom & co. AS

Adresse	Adresse
Grüners gate 12 A	Dalsbergstien 14 B

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
0552	Oslo	0170	Oslo

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9038 8 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	61			Knut og Bente Barking

Adresse	Adresse
Grüners gate 12 A	Østliveien 28 C

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
0552	Oslo	1415	OPPEGÅRD

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9037 4 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	61			Hilde Østberg Ultvedt

Adresse	Adresse
Grüners gate 12 A	Øvrefoss 14 B

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
0552	Oslo	0555	Oslo

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9038 5 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5-fer Sign.



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
228	480			Thorvald Meyers gate 38
Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/esters navn
228	478			Thv Meyers gate 36 AS
Adresse				Adresse
Thorvald Meyers gate 36 B				postboks 2132 Grünerløkka
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	
0555	Oslo	0555	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 1526 9045 9 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/esters navn	
228	482			Lokka Handelskompagni AS	
Adresse				Adresse	
Thorvald Meyers gate 40 A				Hausmannsgate 19	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed		
0555	Oslo	0182	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 1526 9044 5 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/esters navn	
228	482			Sameiet Thorvald Meyers gt. 40 c/o OBF	
Adresse				Adresse	
Thorvald Meyers gate 40 A				Sandakerveien 64	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed		
0555	Oslo	0484	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 1526 9043 1 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/esters navn	
228	542			Arve Næss	
Adresse				Adresse	
Toftes gate 45 B				Toftes gate 45 B	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed		
0552	Oslo	0552	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 1526 9042 8 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/esters navn	
228	543			Borettslaget Toftesgate 47 c/o Nordkanten Eiendomsforvaltning AS	
Adresse				Adresse	
Toftes gate 47 A				postboks 4704 Nydalen	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed		
0552	Oslo	0421	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 1526 9041 4 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel					
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 572

Sign.



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varsløt er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Adresse
228	480			Thorvald Meyers gate 38

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	489			Kjetil Myhre

Adresse	Adresse
Thorvald Meyers gate 47 A	Gjardars vei 14

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
555	Oslo	1664	ROLVSØY

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9025 5 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	489			Bernt Morten Myhre

Adresse	Adresse
Thorvald Meyers gate 47 A	Dalsveien 6 C

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
555	Oslo	1405	LANGHUS

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9024 1 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	489			Mikkel Myhre

Adresse	Adresse
Thorvald Meyers gate 47 A	Fagerliveien 22

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
555	Oslo	3538	SOLLIHØGDA

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9023 8 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	489			Michael Børdalen Thoen

Adresse	Adresse
Thorvald Meyers gate 47 A	Thorvald Meyers gate 47 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
555	Oslo	555	Oslo

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9022 4 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboerelendom**Nabo-/gjenboerelendom eller/fester**

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/lesters navn
228	489			Paal Iver Mangerud

Adresse	Adresse
Thorvald Meyers gate 47 A	c/o Kari Mangerud, Buerstadveien 3 B

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
555	Oslo	3135	TORØD

Denne del klistres på kvittering
RR 1526 9021 5 NO

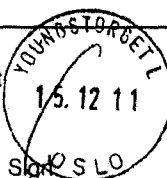
Personlig kvittering for mottatt varsel

Dato Sign.

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3



201200767/5 - Oversendelse til bydelen - Thorvald Meyers gate 38

postmottak@pbe.oslo.kommune.no [postmottak@pbe.oslo.kommune.no]

Sendt: 23. mars 2012 11:32**Til:** POSTMOTTAK BGA

Vedlegg: 1_Oversendelse_til_bydelen~1.PDF (581 kB) ; 2_Soknad_om_tillatelse_til~1.pdf (1 MB) ; 3_Folgebrev_13.pdf (71 kB) ; 4_Opplysninger_om_tiltaket~1.pdf (111 kB) ; 5_Soknad_om_dispensasjon_1~1.pdf (59 kB) ; 6_Nabovarsel_16.pdf (3 MB) ; 7_Nabomerknad_-_Svar_pa_na~1.pdf (3 MB) ; 8_Nabomerknad_18.pdf (577 kB) ; 9_Reguleringskart_med_tilt~1.pdf (1 MB) ; 10_Utomhusplan_20.pdf (411 kB) ; 11__Eksisterende_plan_1_og~1.pdf (243 kB) ; 12__Eksisterende_snitt_AA_~1.pdf (86 kB) ; 13__Eksisterende_plan__sni~1.pdf (83 kB) ; 14__Eksisterende_plan_1_24.pdf (710 kB) ; 15__Eksisterende_plan_2_25.pdf (1 MB) ; 16__Eksisterende_plan_3_26.pdf (1 MB) ; 17__Eksisterende_snitt_AA_~1.pdf (3 MB) ; 18__Eksisterende_fasade_ve~1.pdf (311 kB) ; 19__Eksisterende_fasade_os~1.pdf (188 kB) ; 20__Plan_1_30.pdf (175 kB) ; 21__Plan_2_31.pdf (119 kB) ; 22__Foto_og_antatt_plan_og~1.pdf (309 kB) ; 23__Fasade_nord_-_Snitt_AA~1.pdf (186 kB) ; 24__Fasader_34.pdf (74 kB) ; 25__Plan_1_og_fasade_syd_35.pdf (82 kB) ; 26__Nytt_snitt_AA_-_Fasade~1.pdf (108 kB) ; 27__Plan_og_fasade_syd_37.pdf (161 kB) ; 28__Plan_1_38.pdf (83 kB) ; 29__Plan_2_39.pdf (85 kB) ; 30__Plan_3_40.pdf (135 kB) ; 31__Plan_hems_41.pdf (87 kB) ; 32__Plan_loft_42.pdf (84 kB) ; 33__Snitt_AA_og_CC_43.pdf (117 kB) ; 34__Fasade_vest_44.pdf (219 kB) ; 35__Fasade_ost_45.pdf (193 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

1_Oversendelse til bydelen - Thorvald Meyers gate 38.PDF
(Hoveddokument)
2_Soknad om tillatelse til tiltak.pdf (Vedlegg)
3_Folgebrev.pdf (Vedlegg)
4_Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.pdf
(Vedlegg)
5_Soknad om dispensasjon 1.pdf (Vedlegg)
6_Nabovarsel.pdf (Vedlegg)
7_Nabomerknad - Svar på nabomerknad.pdf (Vedlegg)
8_Nabomerknad.pdf (Vedlegg)
9_Reguleringskart med tiltaket inntegnet.pdf (Vedlegg)
10_Utomhusplan.pdf (Vedlegg)
11__Eksisterende plan 1 og fasade syd.pdf (Vedlegg)
12__Eksisterende snitt AA og fasade øst.pdf (Vedlegg)
13__Eksisterende plan, snitt og fasader.pdf (Vedlegg)
14__Eksisterende plan 1.pdf (Vedlegg)
15__Eksisterende plan 2.pdf (Vedlegg)
16__Eksisterende plan 3.pdf (Vedlegg)
17__Eksisterende snitt AA og CC.pdf (Vedlegg)
18__Eksisterende fasade vest.pdf (Vedlegg)
19__Eksisterende fasade øst.pdf (Vedlegg)
20__Plan 1.pdf (Vedlegg)
21__Plan 2.pdf (Vedlegg)
22__Foto og antatt plan og snitt.pdf (Vedlegg)
23__Fasade nord - Snitt AA og BB.pdf (Vedlegg)
24__Fasader.pdf (Vedlegg)
25__Plan 1 og fasade syd.pdf (Vedlegg)
26__Nytt snitt AA - Fasade øst.pdf (Vedlegg)
27__Plan og fasade syd.pdf (Vedlegg)
28__Plan 1.pdf (Vedlegg)
29__Plan 2.pdf (Vedlegg)
30__Plan 3.pdf (Vedlegg)
31__Plan hems.pdf (Vedlegg)
32__Plan loft.pdf (Vedlegg)
33__Snitt AA og CC.pdf (Vedlegg)
34__Fasade vest.pdf (Vedlegg)
35__Fasade øst.pdf (Vedlegg)

Vi har ikke noe imot å flytte til nytt hus i hagen.

Det forutsetter at nytt bygg med produksjonskjøkken tilfredsstiller de krav som stilles for drift av et eldre/seniorsenter.

Med vennlig hilsen

Mette-Wenche Larsen

Daglig leder

Grünerløkka Seniorsenter



Arkivsak:

Arkivkode:201200954

Saksbeh: Hodan Ismail Ahmed

Saksgang: Byutviklingskomiteen

Møtedato: 16.april

FORSLAG TIL PLANPROGRAM, OSLO PLAZA HOTEL, SONJA HENIES Plass
3

Sammendrag:

Forslagsstiller har utarbeidet to alternativer til utvidelsen av Plaza hotel. Alternativ 1 innebærer at det bygges et tilbygg ved siden av det eksisterende høyhuset. I tillegg til dette, kommer det et mindre tilbygg over to plan som skal plasseres over hotellets hovedinngang. Dette alternativet er presentert med to ulike høyder, alternativ 1A har en høyde på 50 m over gatenivå med bruttoareal på 12900m². Alternativ 1B har en høyde på 42 m over gatenivå og et bruttoareal på 10060m².

Alternativ 2 innebærer å bygge en frittliggende bygning over en vegrampe fra Nylandsveien til Schweigaardsgate. Her er det også utarbeidet to forslag med to forskjellige høyder: I alternativ 2A er byggehøyden 50m over gatenivå og alternativet har et sammenlagt bruttoareal på 16000 m². I alternativ 2B er byggehøyden 42 m over gatenivå med et bruttoareal på 12800m².

Bakgrunn:

Bydelen uttalte seg om et planinitiativ for Sonja Henies plass om utvidelse av Oslo Plaza i oktober 2010, men da til et annet forslag enn det som foreligger nå. Det tidligere forslaget finnes på side 14 i saksdokumentene.

Byutviklingskomiteen hadde da følgende kommentarer til dette forslaget:

”Planinitiativet anbefales ikke videreført. Den planlagte påbyggingen av hovedbygget anses som et inngrep i bakenforliggende bydelers siktlinje mot havet, og ettersom området allerede har høy utnyttelsesgrad, med flere høyhus under utvikling, er det heller ikke ønskelig med et nybygg i forbindelse med hotellet. Bydel Grünerløkka ønsker at åpne plasser skal beholdes åpne, og mener at en utvidet bebyggelse, med tilhørende trafikktilstrømning, 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”.



Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen er fornøyd med at forslagsstiller har redusert den planlagte byggehøyden, da nærliggende bydelers siktlinje er svært viktig. Komiteen vil imidlertid påpeke at det ikke er ønskelig med en fortetting som bidrar til at åpne plasser forsvinner.

Bydelsutvalget i Bydel Grunerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo

Oslo kommune Bydel Grünerløkka	
12 MAR 2012	
Saksnr.:	201200954-1
Arkivbet.:	512

COWI

ADRESSE COWI AS
Grensev. 88
Postboks 6412 Etterstad
0605 Oslo
Norge
TLF +47 02694
WWW cowi.no

DATO 9. mars 2012
SIDE 1/180
REF heh

Varsel om offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av detaljregulering

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 og § 12-9 varsles det herved om igangsetting av reguleringsplanarbeid og utleggelse av forslag til planprogram for Oslo Plaza Hotel, Sonja Henies plass 3 i Oslo kommune.

Planen utløser krav til konsekvensutredning, i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 26.6.2009, fordi planen tilrettelegger for utvidelse av næringsbygg på mer enn 15 000 m². Det er utarbeidet forslag til planprogram for planarbeidet. Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning samt behovet for utredninger.

Planområdet 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.

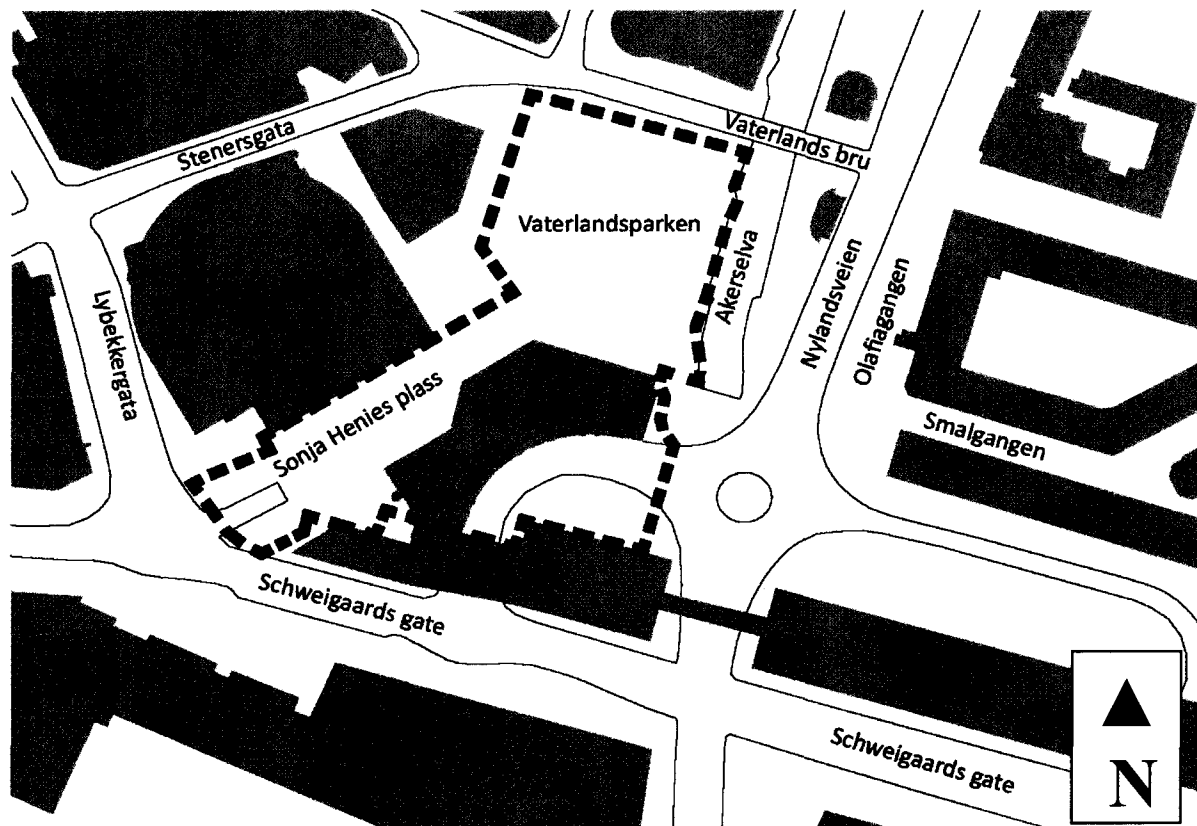
Området omfattes av følgende reguleringsplaner:

- S-2851, vedtatt 27.06.1990. Reguleringsplan for Grønlands torg og Vaterland. Byggeområde for hotell (Oslo Plaza), trafikkområde (bussterminal), felles avkjørsel (Sonja Henies 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).

Hensikten med planarbeidet 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 300-400 rom. I tillegg ønskes utvidelse av areal til administrasjon og restaurant. Det er også ønskelig å oppgradere utearealene rundt hotellet slik at disse blir mer attraktive for allmennheten og hotellets gjester, herunder trafikkarealene på Sonja Henies plass, ganglinjer i området og eventuelt deler av Vaterlandsparken.

Foreløpig avgrensning av planområdet omfatter ca 17 daa og er vist på illustrasjon. Endelig fastsettelse av planavgrensning skjer gjennom videre prosess.

Planarbeidet utføres av COWI AS på vegne av Wenaasgruppen AS.



Planavgrensning er vist med stiplet strek.

Merknader/kommentarer til planprogrammet og det igangsatte planarbeidet kan rettes skriftlig innen 30.04.2012 til:

COWI AS w/ Heidi Høiseth, P.b. 6412 Etterstad, 0605 Oslo
eller E-post: heh@cowi.no

Med hilsen
COWI AS

Heidi Høiseth

Heidi Høiseth

Vedlegg: Forslag til planprogram

Adresseliste offentlige etater mm

Navn	Adresse	Postnr	Sted
Oslo Politidistrikt, Trafikkseksjonen, Trafikkplan	Postboks 8101	0030	Oslo
Telenor AS Servicesenter for nettutbygging	Postboks 7150	5020	Bergen
Statens vegvesen Region øst	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer
NSB AS	Prinsensgate 7-9	0048	Oslo
Rom Eiendom AS	Kirkegata 15	0048	Oslo
Jernbaneverket Region øst	Postboks 4350	2308	Hamar
Statens jernbanetilsyn	Wergelandsveien 3	0167	Oslo
Norges vassdrags- og energidirektorat Region Øst		2326	Hamar
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Postboks 8111 Dep.	0032	Oslo
Berdskapsetaten	Arne Garborgs plass 1	0179	Oslo
Brann- og redningsetaten	Arne Garborgs plass 1	0179	Oslo
Byantikvaren	Pb. 2094 Grünerløkka	0505	Oslo
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Christian Kroghs gate 16	0186	Oslo
Enøketaten	Pb. 18 Lilleaker	0216	Oslo
Friluftsetaten	Pb. 1443 Vika	0105	Oslo
Hafslund fjernvarme AS		0247	Oslo
Hafslund nett		0247	Oslo
Helse og velferdsetaten	Pb. 30 Sentrum	0101	Oslo
Kulturetaten	Pb. 716 Sentrum	0106	Oslo
Renovasjonsetaten	Pb. 4533 Nydalen	0404	Oslo
Ruter AS v/Plandirektøren	Pb. 1030 Sentrum	0104	Oslo
Samferdselsetaten	Pb 6703 Etterstad	0609	Oslo
Trafikketaten	Pb. 9336 Grønland	0135	Oslo
Vann- og avløpsetaten	Herslebsgate 5	0560	Oslo
Fylkesrådet for funksjonshemmede, Helse og velferdsetaten	Pb. 30 Sentrum	0101	Oslo
Sentralt ungdomsråd i Oslo	c/o BURO, Møllergata 3	0179	Oslo
Oslo vei AS	Uelandsgate 85	0462	Oslo
Bydel sentrum c/o Bydel St. Hanshaugen	Akersbakken 27	0130	Oslo
Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo v/bydelsadministrasjonen	Pb. 9406 Grønland	0135	Oslo
Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka v/bydelsadministrasjonen	Markveien 57	0550	Oslo
Bydel sentrum c/o Bydel St. Hanshaugen Opplysningstjenesten	Akersbakken 27	0130	Oslo
Opplysningstjenesten i Bydel Gamle Oslo	Pb. 9406 Grønland	0135	Oslo
Opplysningstjenesten i Bydel Grünerløkka	Markveien 57	0550	Oslo
Bydel sentrum c/o Bydel St. Hanshaugen v/ barnas repr. i plansaker	Akersbakken 27	0130	Oslo
Bydelsadministrasjonen i Bydel Gamle Oslo v/ barnas repr. i plansaker	Pb. 9406 Grønland	0135	Oslo
Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka v/ barnas repr. i plansaker	Markveien 57	0550	Oslo
Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon - FFO til	Bydel Sentrum c/o Bydel	0130	Oslo

Rådet for funksjonshemmede i bydelen v/ BU sekretær	St. Hanshaugen, Akersbakken 27		
Norges Handikapforbund Oslo	Folke Bernadottes vei 2	0862	Oslo
Oslo Handelsstands felleskontor	Karl Johans gate 37 A	0162	Oslo
VisitOslo AS	Grev Wedels plass 4	0151	Oslo
NHO Oslo og Akershus	Pb. 7173 Majorstuen	0307	Oslo
LO i Oslo	Youngstorget 2B	0181	Oslo
Oslo Elveforum v/ Tor Holtan-Hartwig	Rosendalsveien 8B	1166	Oslo
Selskapet for Oslo Byes Vel	Grev Wedels plass 1	0151	Oslo
Foreningen Byfolk Oslo Sentrum v/Glenn Eikbråten	Postboks 1350 Vika	0113	Oslo

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:

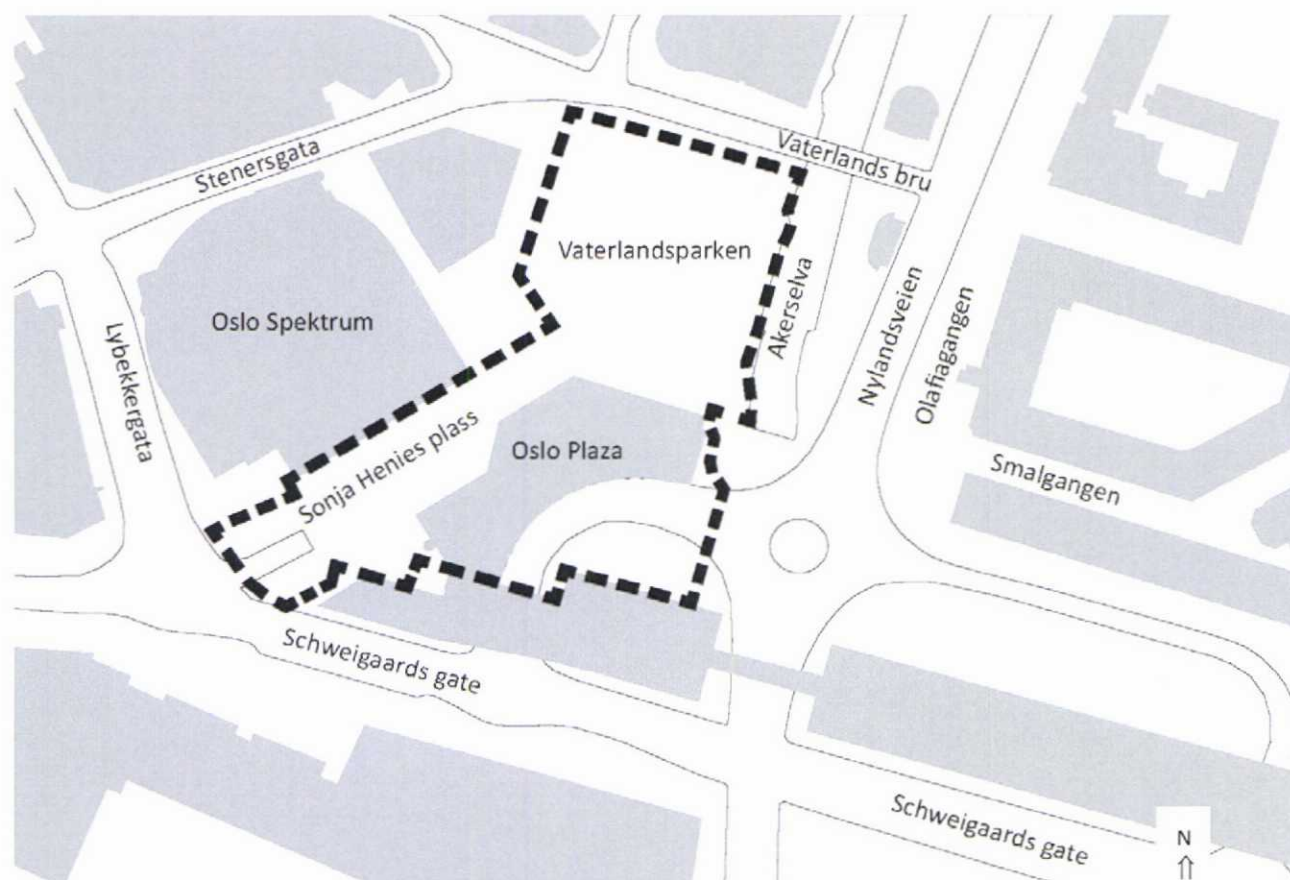
					2013				2014	
Aktiviteter og milepæler	mars	apr/mai/ jun	jul/avg/ sept	okt/nov/ des	jan/febr/ mar	apr/mai/ jun	jul/avg/s ept	okt/nov/ des	jan/febr/ mar	apr/mai
Høring av forslag til planprogram,										
Varsling av start planarbeid										
Fastsettelse av planprogram										
Utarbeidelse av planskisse 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

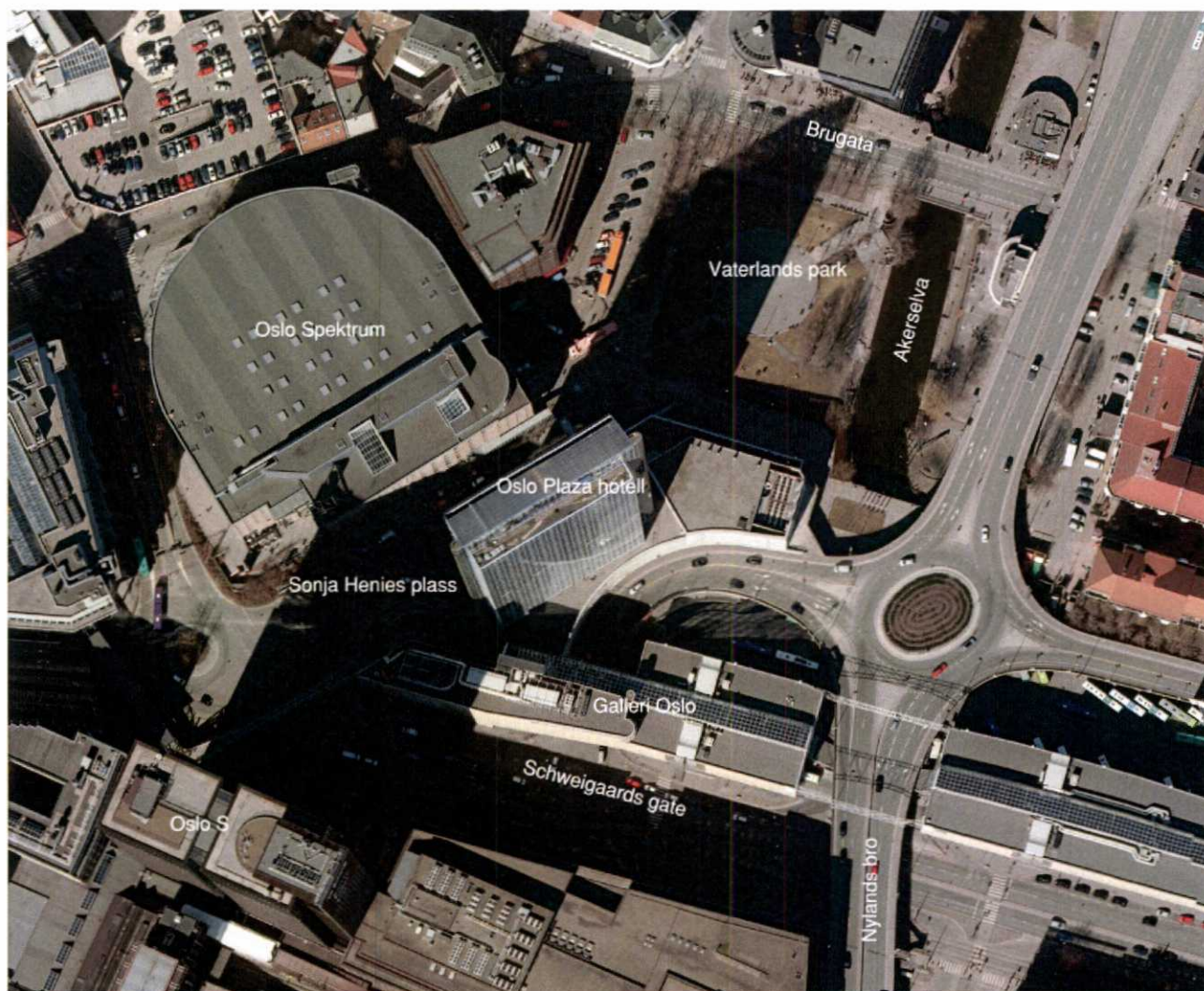
3.1 Beliggenhet

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 stiplet strek.



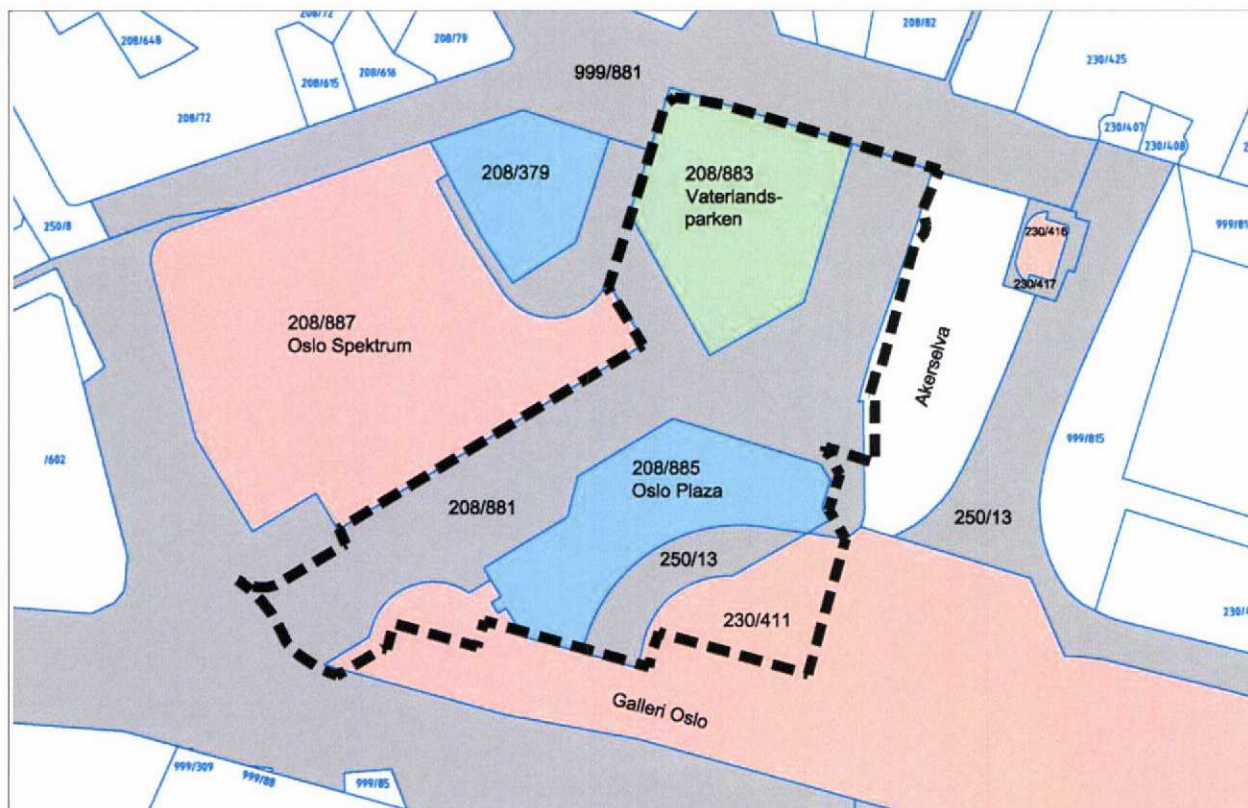
Figur 2: Området sett ovenfra.

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 vandrende 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, grønnsstruktur, 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

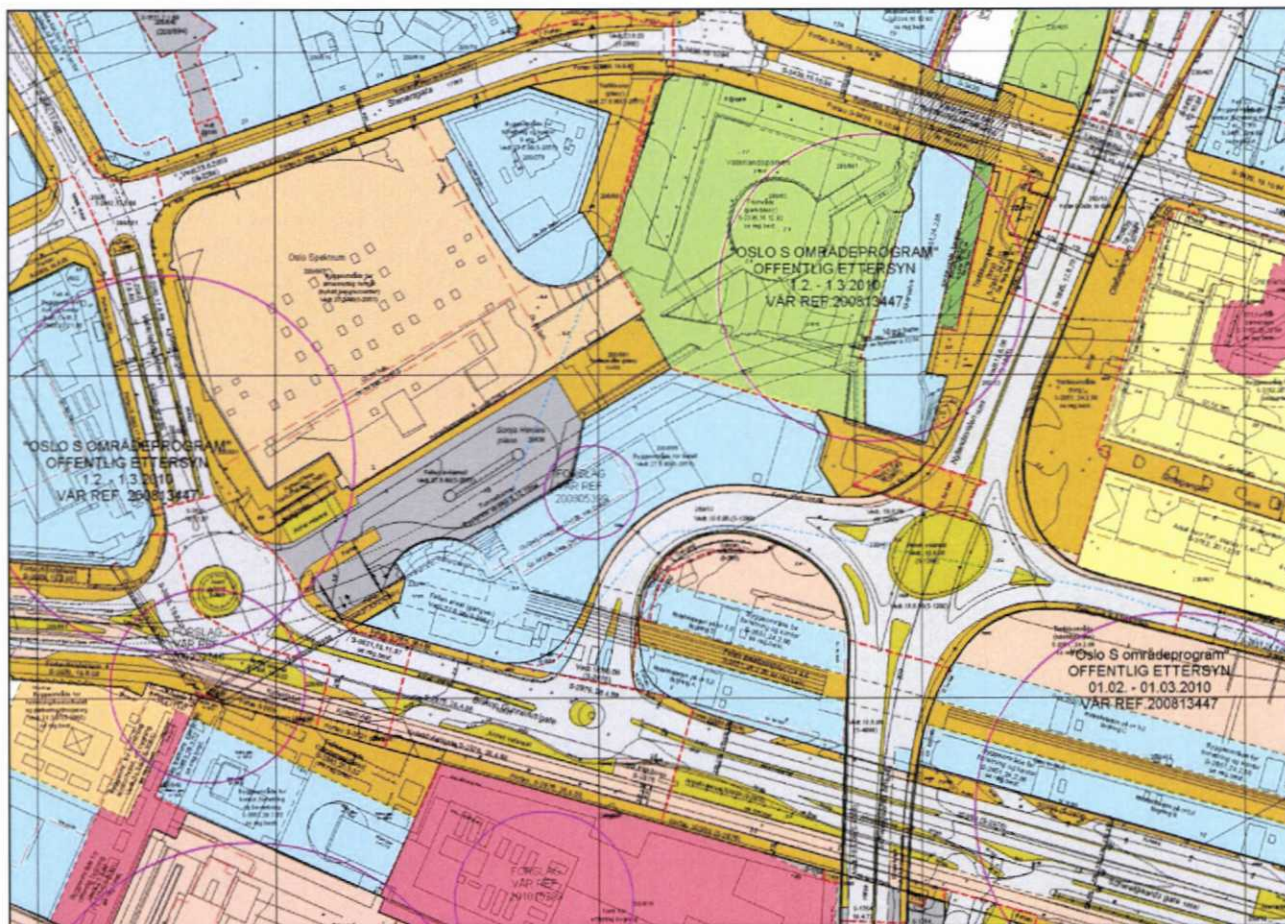
Planen har som mål at Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon 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 for gjenåpning av Akerselva eller for gjenoppbygging av siktlinjer mot fjorden. Av hensyn til kaldluftsdrenasjen gjennom området må ny bebyggelse plasseres slik at korridoren rundt 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, motorsykel 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 trafikktilstrømning, 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 friområde 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

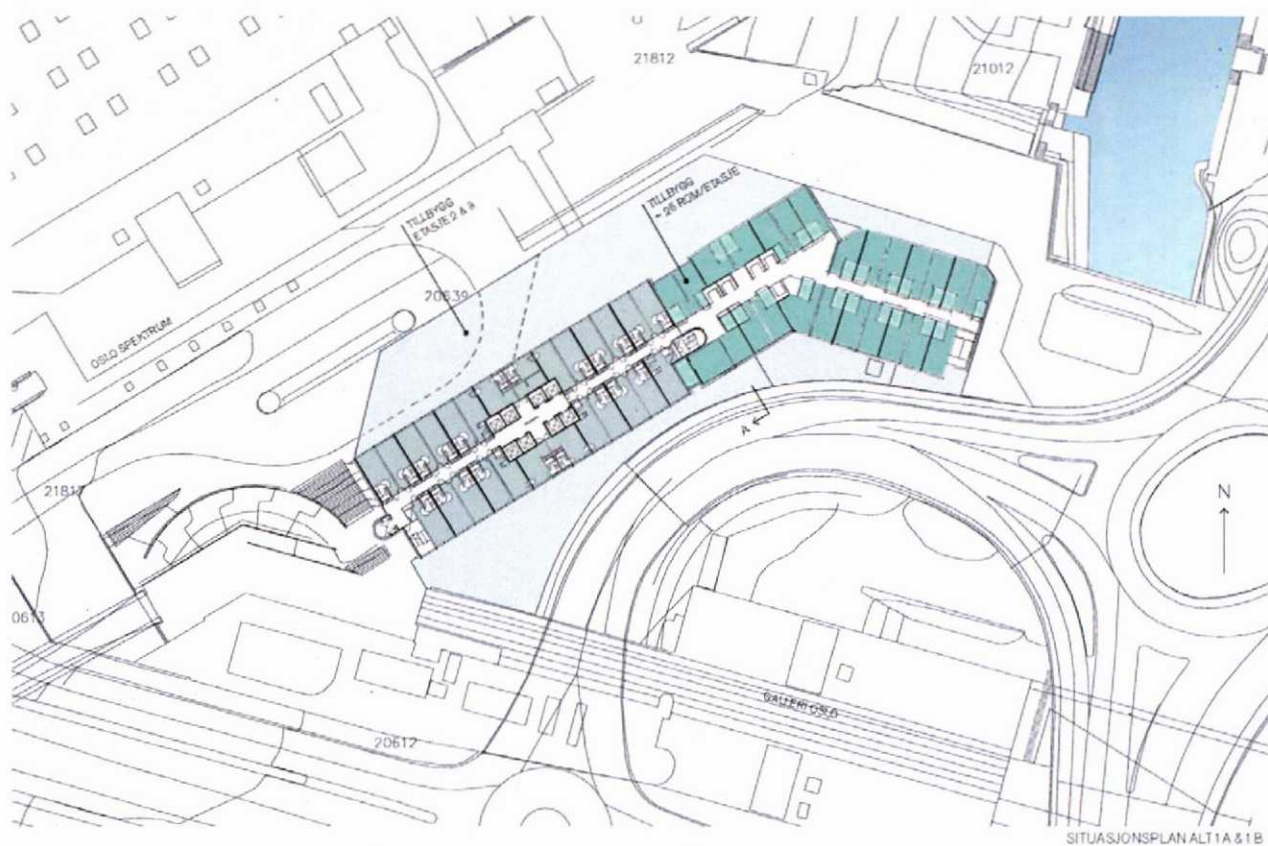
Forslaget bygger på at de nye rommene (25 pr plan) plasseres i et tilbygg ved siden av eksisterende høyhus. I tillegg kommer et mindre tilbygg over to plan over hotellets hovedinngang for utvidelse av restaurant og administrasjon. Biler og fotgjengere skal fortsatt kunne passere under dette påbygget 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.

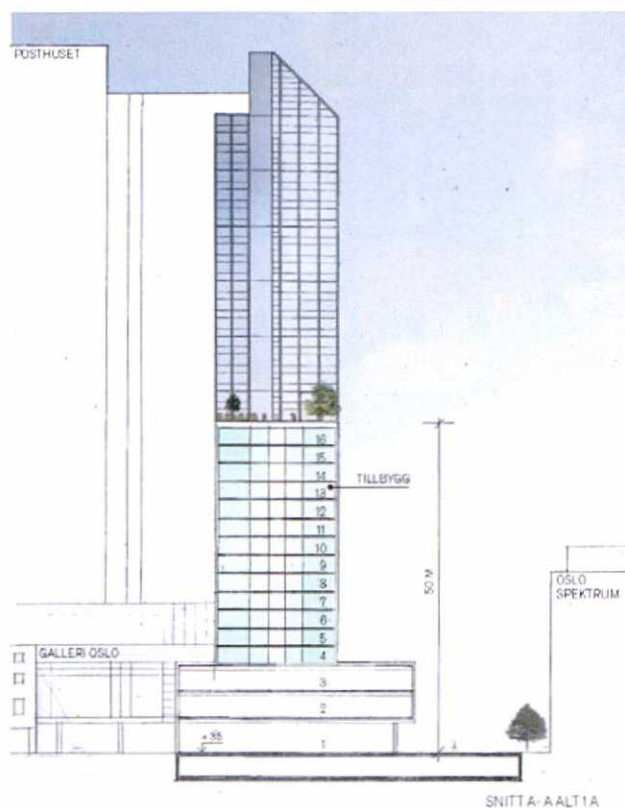
Alternativet vises i to forskjellige høyder:

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.

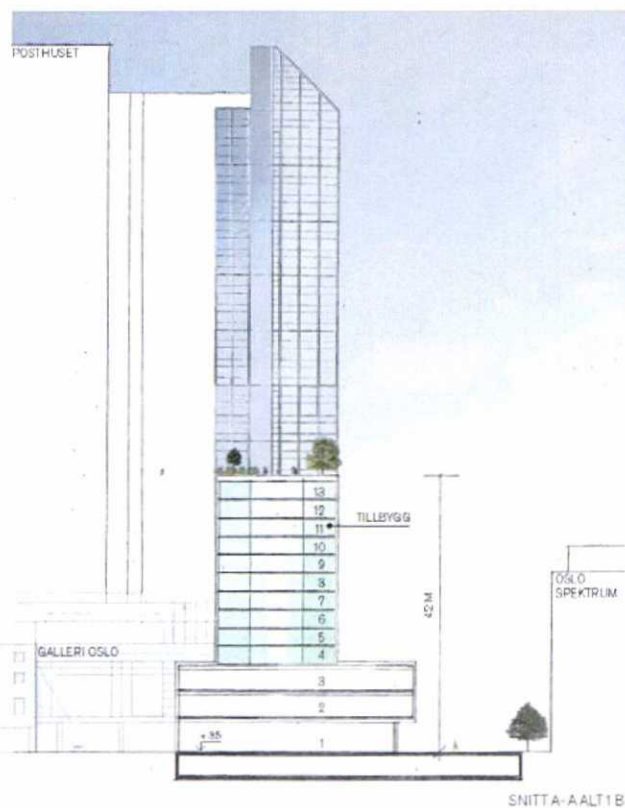
Alternativ 1B: Høyden på tilbygget er ca 42 meter over gatenivå. Alternativet omfatter ca 225 rom og 660 m² administrasjon og restaurant. Sammenlagt bruttoareal er på ca 10 060 m².



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



FOTOMONTASJE ALT 2 A FUGLEPERSPEKTIV

Figur 15: Fotomontasje alt. 2A fugleperspektiv



FOTOMONTASJE ALT 2 B 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.

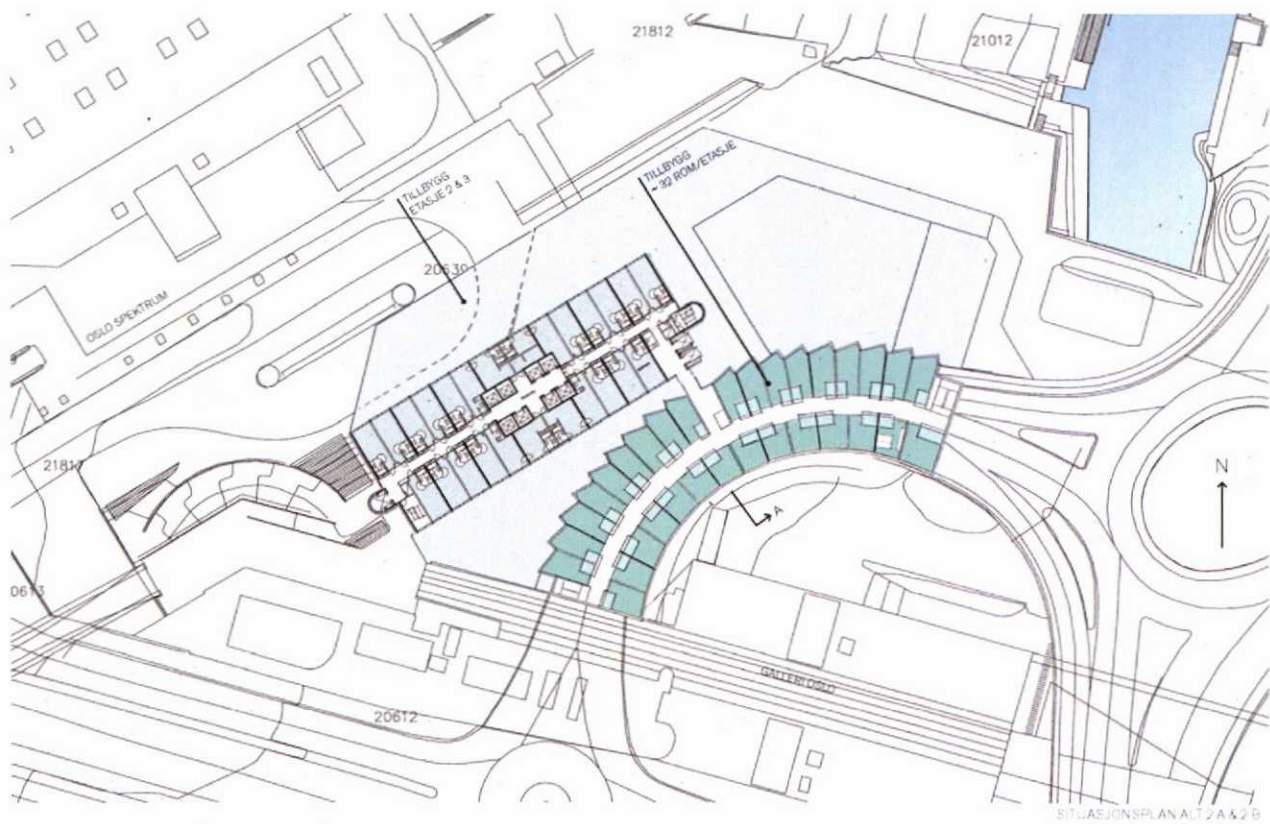
Den nye bygningen får en buet form. Den nye fasaden mot nordvest utformes med et system av veggskjermer i rommenes kortende for visuell avskjerming mot høyhusfasaden. I fasaden foreslås bruk av glass i stor utstrekning og muligheter for innslag av solceller. Takflaten kan utføres som "grønt tak".

Dette alternativet får konsekvenser for trafikken på vegrampen i anleggsfasen.

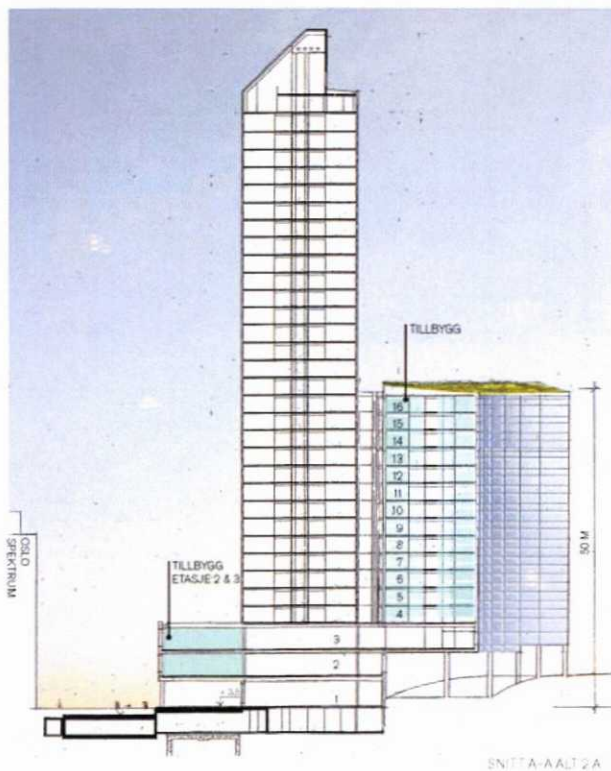
Alternativet vises i to forskjellige høyder:

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.

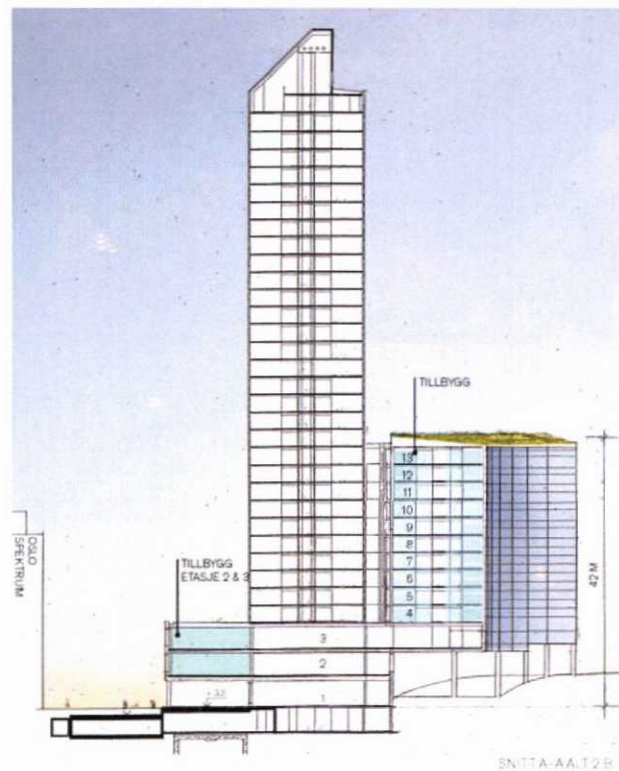
Alternativ 2B: Høyden på tilbygget er ca 42 meter over gatenivå. Alternativet omfatter ca 300 rom og 660 m² administrasjon og restaurant. Sammenlagt bruttoareal er på ca 12 800 m².



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. Byggt teknisk 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 trafikksituasjonen 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 trafikkdata. Eksisterende analyser fra Statens vegvesen. Eksisterende ulykkesdata. Nye trafikktellinger 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.



Arkivsak:

Arkivkode:

Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang

Byutviklingskomiteen
Oppvekst -, miljø og kulturkomiteen.
Helse - og sosialkomiteen.
Eldrerådet
Ungdomsrådet
Rådet for funksjonshemmede
Bydelsutvalget

Møtedato

16.april.2012
17.april.2012
18.april.2012
23.april.2012
23.april.2012
24.april.2012
03.mai. 2012

HANDLINGSPLAN FOR UNIVERSELL UTFORMING 2012-2014

Innledning

Universell utforming er ikke målet i seg selv, men et virkemiddel eller en arbeidsprosess som en kan måle resultatene etter. Derfor må målet om tilgjengelighet omfatte en bred og inkluderende definisjon av universell utforming, det vil si et samfunn som er inkluderende og sikrer likestilling for alle og som tar opp i seg både fysisk utforming, tilgang til personlig assistanse og opplæring av personell til å yte slik assistanse og valgmuligheter i samsvar med den enkeltes behov.

Denne handlingsplanen inneholder overordnede prinsipper, mål og tiltak for universell utforming innenfor det som er bydelens forvaltningsområde og må ses i sammenheng med strategisk plan og handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse. Samtidig er det viktig at det settes realistiske mål for de enkelttiltak som skal gjennomføres.

1. Kompetanse

- Ansatte skal gjøres kjent med og bli bevisst om diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og prinsipper for universell utforming.
- Egne lokaler skal vurderes med hensyn til tilgjengelighet og nødvendige tiltak utarbeides. Ved inngåelse av nye leiekontrakter for bydelens tjenestesteder skal de være universelt utformet.
- Rådet for funksjonshemmede skal brukes aktivt som kompetanseorgan ved gjennomføring av tiltak i bydelens regi, og der bydelen samarbeider med andre etater, som for eksempel opparbeiding av strøkgater.

2. Samarbeid



- Bydelen skal følge opp samarbeidet med andre kommunale etater; blant annet Bymiljøetaten, Plan- og bygningsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten, blant annet i reguleringssaker, ved nybygg og arbeider med/i det offentlige rom.
- Bydelen skal arbeide for at snørydding gjennomføres slik at god standard for tilgjengelighet ivaretas, med særlig vekt på HC-parkeringsplasser, gangfelt, fortau og holdeplasser og atkomst til/fra holdeplass.
- Bydelen skal arbeide for at ansvarlige etater gir informasjon i universelt format ved grave- og anleggsarbeider, herunder flytting av holdeplasser for trikk og buss.
- Bydelen skal søke dialog med lokalt næringsliv og næringslivsorganisasjoner med tanke på universell utforming og bedre tilgjengelighet for funksjonshemmede.

3. Informasjon

- På bydelens internettsider skal det informeres om vårt arbeid med universell utforming og tilgjengelighet for funksjonshemmede.

4. Reguleringssaker – møteplasser

- Byutviklingskomiteen skal brukes aktivt i høringssaker, blant annet ved å kreve universell utforming i alle overordnede reguleringsplaner og byggeplaner.
- Det skal kreves universell utforming i all utvikling av møteplasser.

5. Drift og vedlikehold

- Det skal gjennomføres kontroller for å hindre uheldig bruk av offentlige områder som feilaktig plassering av bord og stoler for utekaféer, vareutvalg foran butikker og andre fysiske hindringer.
- Bydelens parker skal være tilgjengelige for alle.
- Der bydelen har vedlikeholdsansvar i det offentlige rom for blant annet snørydding, skal god standard for tilgjengelighet ivaretas.

6. Frivillige organisasjoner

- Ved tildeling av tilskudd til frivillige organisasjoner skal universell utforming og tilrettelegging for mennesker med funksjonsnedsettelse vektlegges.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Handlingsplan for universell utforming 2012-2014 vedtas.

HANDLINGSPLAN FOR UNIVERSELL UTFORMING 2012-2014

Innledning

Universell utforming er ikke målet i seg selv, men et virkemiddel eller en arbeidsprosess som en kan måle resultatene etter. Derfor må målet om tilgjengelighet omfatte en bred og inkluderende definisjon av universell utforming, det vil si et samfunn som er inkluderende og sikrer likestilling for alle og som tar opp i seg både fysisk utforming, tilgang til personlig assistanse og opplæring av personell til å yte slik assistanse og valgmuligheter i samsvar med den enkeltes behov.

Denne handlingsplanen inneholder overordnede prinsipper, mål og tiltak for universell utforming innenfor det som er bydelens forvaltningsområde og må ses i sammenheng med strategisk plan og handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser. Samtidig er det viktig at det settes realistiske mål for de enkelttiltak som skal gjennomføres.

1. Kompetanse

- Ansatte skal gjøres kjent med og bli bevisst om diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og prinsipper for universell utforming.
- Egne lokaler skal vurderes med hensyn til tilgjengelighet og nødvendige tiltak utarbeides. Ved inngåelse av nye leiekontrakter for bydelens tjenestesteder skal de være universelt utformet.
- Rådet for funksjonshemmede skal brukes aktivt som kompetanseorgan ved gjennomføring av tiltak i bydelens regi, og der bydelen samarbeider med andre etater, som for eksempel opparbeiding av strøksgater.

2. Samarbeid

- Bydelen skal følge opp samarbeidet med andre kommunale etater; blant annet Bymiljøetaten, Plan- og bygningsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten, blant annet i reguleringssaker, ved nybygg og arbeider med/i det offentlige rom.
- Bydelen skal arbeide for at snøridding gjennomføres slik at god standard for tilgjengelighet ivaretas, med særlig vekt på HC-parkeringsplasser, gangfelt, fortau og holdeplasser og atkomst til/fra holdeplass.
- Bydelen skal arbeide for at ansvarlige etater gir informasjon i universelt format ved grave- og anleggsarbeider, herunder flytting av holdeplasser for trikk og buss.
- Bydelen skal søke dialog med lokalt næringsliv og næringslivsorganisasjoner med tanke på universell utforming og bedre tilgjengelighet for funksjonshemmede.

3. Informasjon

- På bydelens internettsider skal det informeres om vårt arbeid med universell utforming og tilgjengelighet for funksjonshemmede.

4. Reguleringssaker – møteplasser

- Byutviklingskomiteen skal brukes aktivt i høringssaker, blant annet ved å kreve universell utforming i alle overordnede reguleringsplaner og byggeplaner.
- Det skal kreves universell utforming i all utvikling av møteplasser.

5. Drift og vedlikehold

- Det skal gjennomføres kontroller for å hindre uheldig bruk av offentlige områder som feilaktig plassering av bord og stoler for utekaféer, vareutvalg foran butikker og andre fysiske hindringer.
- Bydelens parker skal være tilgjengelige for alle.
- Der bydelen har vedlikeholdsansvar i det offentlige rom for blant annet snørydding, skal god standard for tilgjengelighet ivaretas.

6. Frivillige organisasjoner

- Ved tildeling av tilskudd til frivillige organisasjoner skal universell utforming og tilrettelegging for mennesker med funksjonsnedsettelse vektlegges.