

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

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	12 MAR 2012	Avskv.
Sak: 12/610	Dok. 1	
Arkivkode	512	

COWI

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

DATE 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.

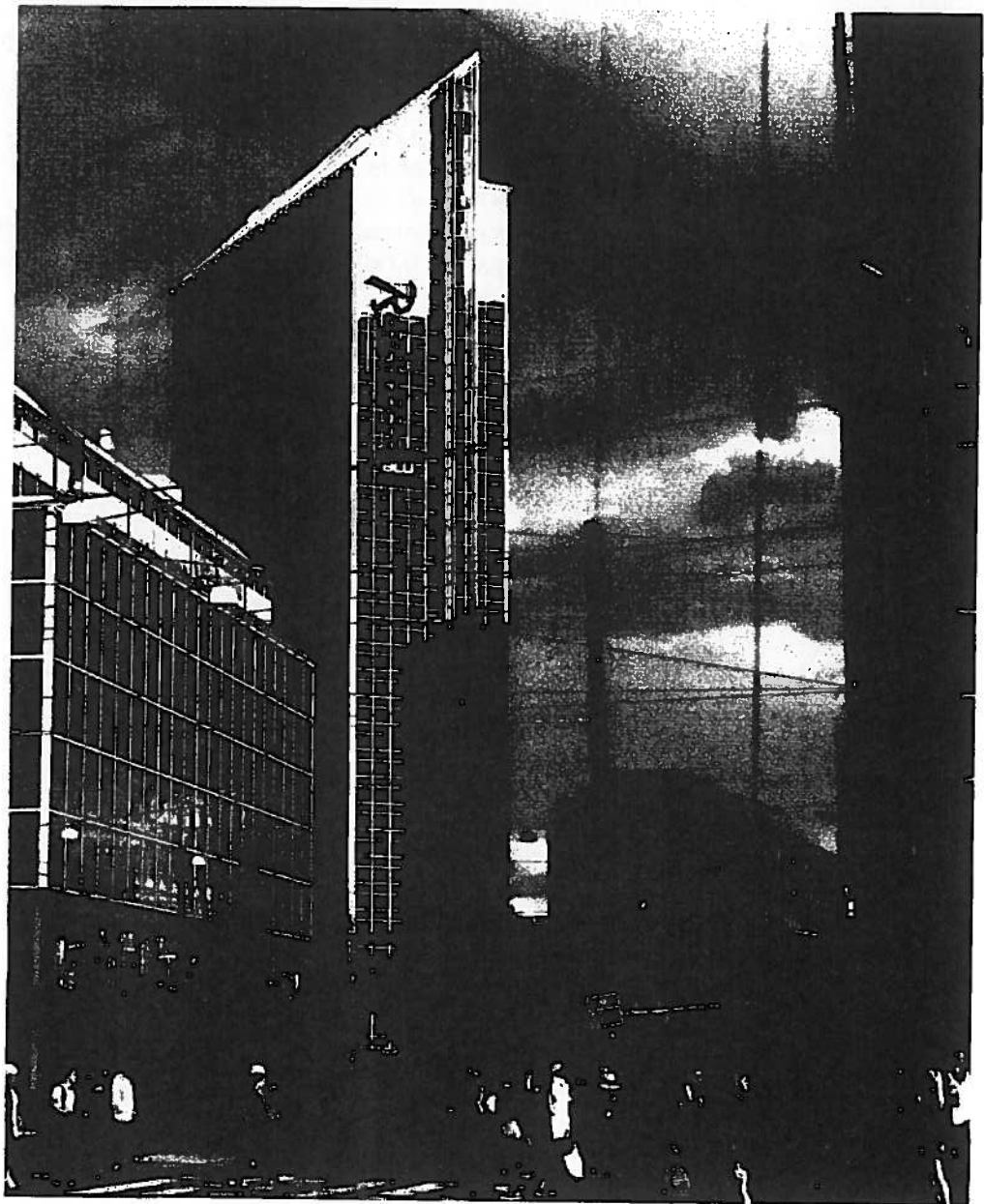
Adresseliste offentlige etater mm

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

Wenaasgruppen AS

Forslag til planprogram

Oslo Plaza Hotel, Sonja Henies plass 3



5 mars 2012

WENAAS

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

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 alternativer. 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.

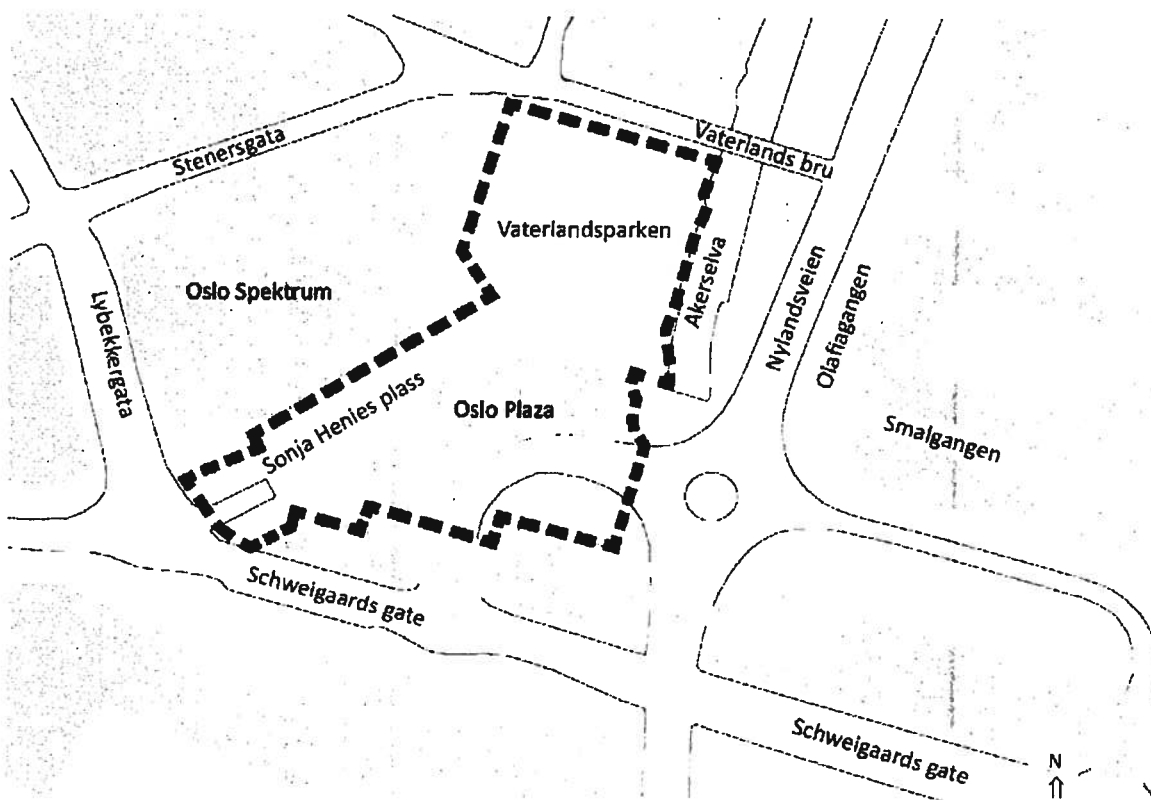
Allmennheten og berørte/naboer vil sikres informasjon først og fremst ved varsling av oppstart av reguleringsarbeid/planprogram og ved offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Forslagsstiller vil vurdere om det er behov for bredere medvirkning underveis i arbeidet. Det vil bli vurdert behov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

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet

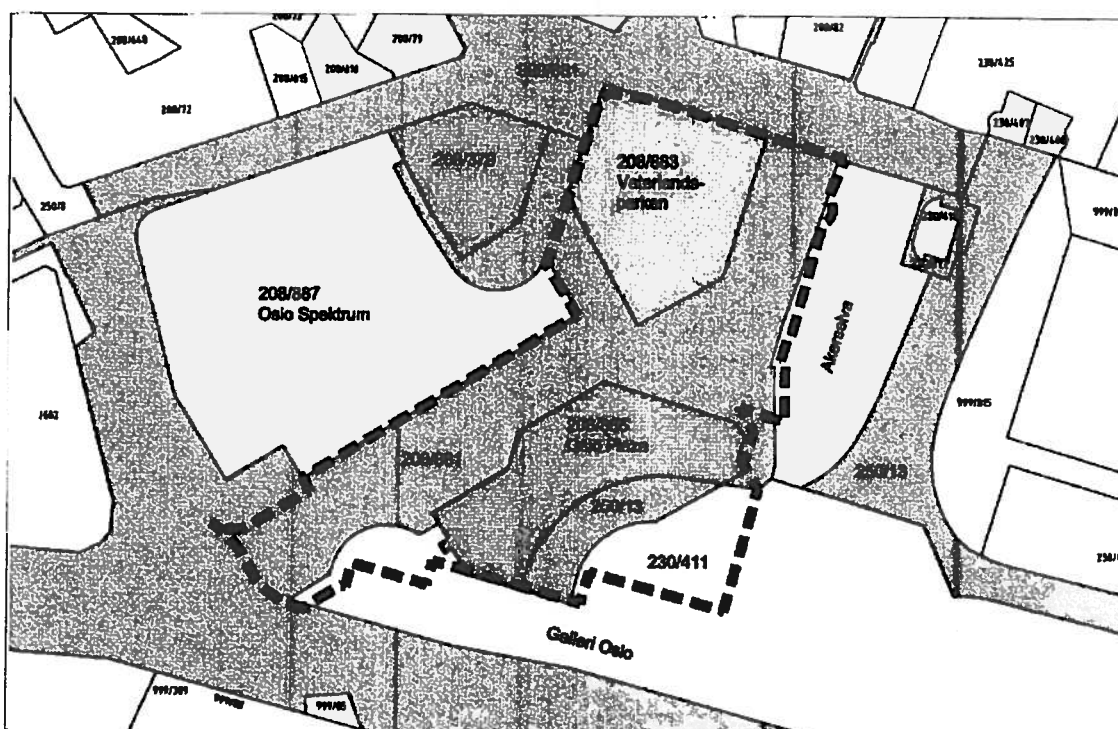
Oslo Plaza Hotel har en sentral beliggenhet rett ved siden av Oslo Sentralstasjon og bussterminalen. Jernbanetorget som er Oslos viktigste knutepunkt for trikk og buss ligger ca. 100 meter vest for hotellet. Planområdet ligger mellom Oslo S, Oslo Spektrum og Nylandsveien. Området er preget av mye trafikk 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, syklistere og biler til og fra området.

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



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

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.

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 syklister, gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedvegnettet, grønnstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

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

Universell utforming i arealplanlegging

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

4.2 Gjeldende overordnede planer

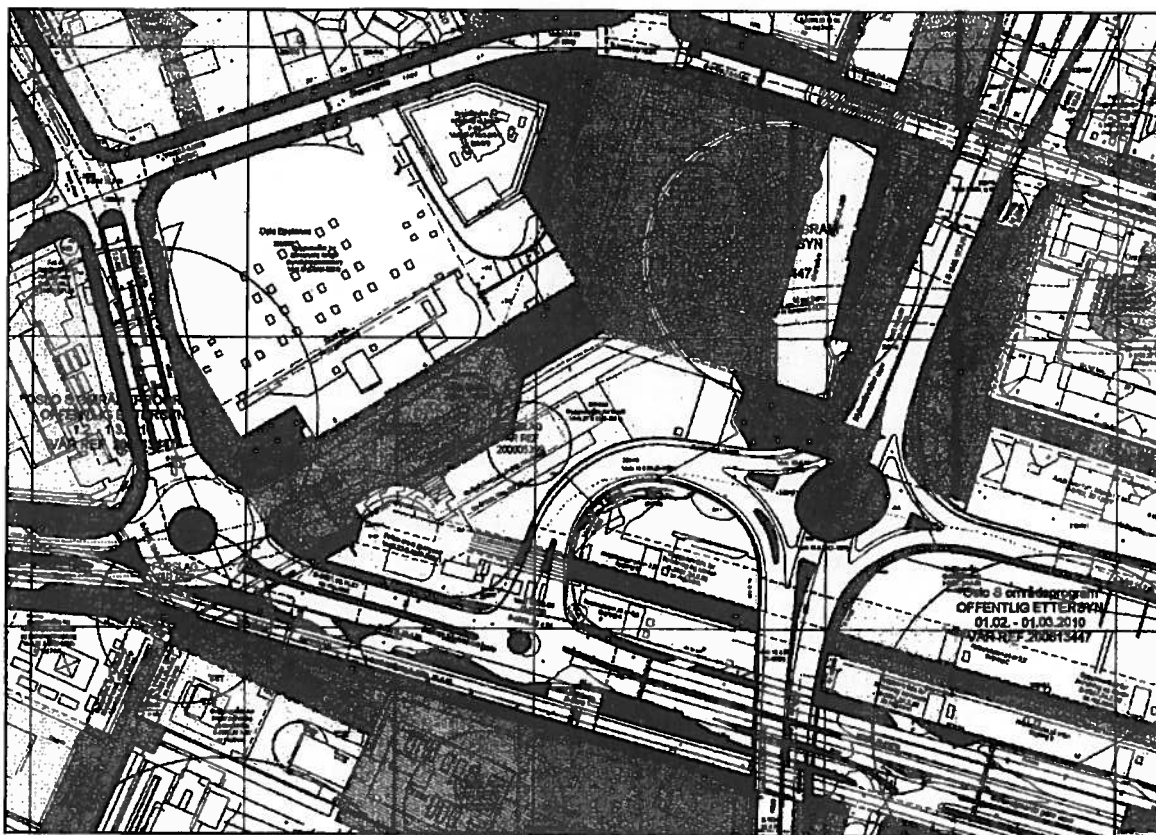
Kommuneplan 2009

Juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.2009. Planen omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.8.2009.

Kommuneplan 2008

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

Byens potensial som vertskap for internasjonale møter og konferanser skal utvikles som et ledd i å synliggjøre og profilere hovedstaden. For å styrke Oslo som besøksmål, skal det blant annet satses på å videreutvikle Oslo som kongressby og som besøksmål for ferie og fritid. Det skal tilrettelegges for et konsentrert og knutepunktsbasert utbyggingsmønster for å styrke kollektivtransporten og redusere transportbehovet, noe som innebærer at arbeidsplasser og servicefunksjoner skal utvikles langs viktige kollektivåre. 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.



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.

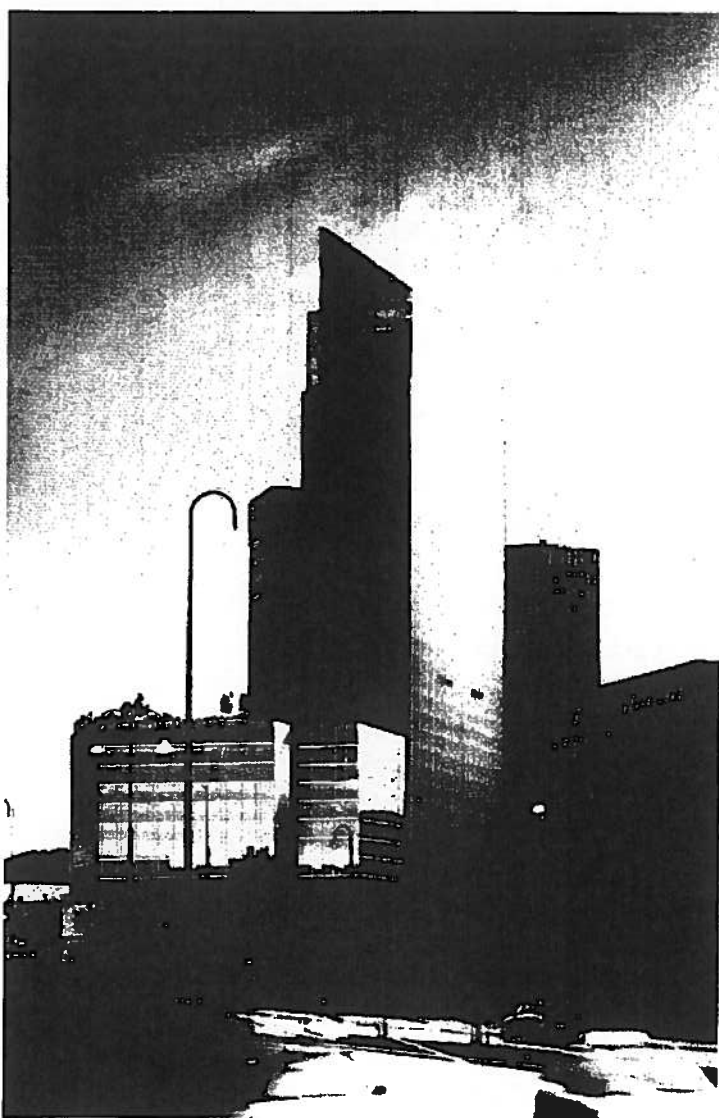
Programmet har som hovedmål at Oslo S-området skal styrke sin kapasitet og være et funksjonelt og klimavennlig knutepunkt og portal til Oslo. Kollektivtransport, syklist og gående skal prioriteres. Området skal ha et mangfold av aktiviteter og byfunksjoner. Den arkitektoniske kvaliteten i bebyggelsen 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.

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.

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

Alternativ løsning

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

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

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

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

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

Regulert friområde

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

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

Annet

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

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

Andre etaters tilbakemelding

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

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

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

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (11.11.2010) opplyser at Oslo kommune eier tilliggende eiendom gnr/bnr 208/881 som består av trafikkområde/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.

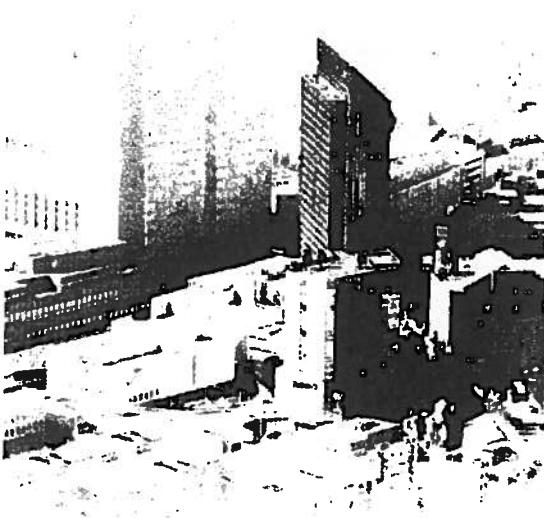
Hafslund Nett (20.8.2010) opplyser at det fra 1.1.2010 er Samferdselsetaten som eier og drifter vei/gatebelysningen i Oslo. For øvrig vises det til tidligere uttalelse: Hafslund Nett AS har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som det må tas hensyn til i det i det videre planarbeidet. 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.

6 BESKRIVELSE AV TILTAKET

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

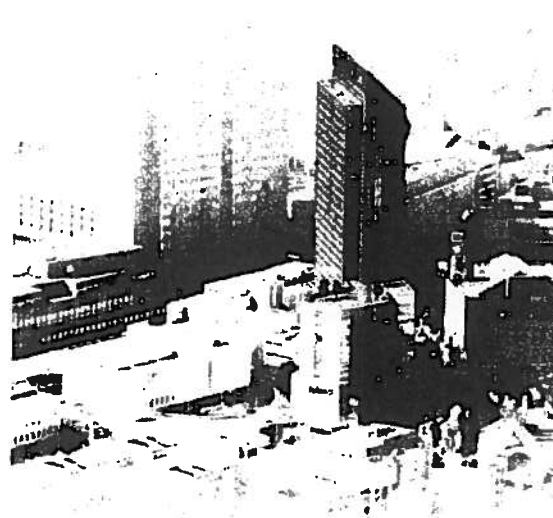
Det vises to hovedalternativ for utbygging av hotellet. Alternativene vises med to forskjellige byggehøyder i henhold til føringer i "Områdeprogram for Oslo S". Dersom krav til høydebegrensninger endres, kan dette påvirke alternativene. Hovedadkomst til hotellet vil være som i dag i alle alternativene.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

6.1 Alternativ 1



FOTOMONTASJE ALT 1A FUGLEPERSPEKTIV

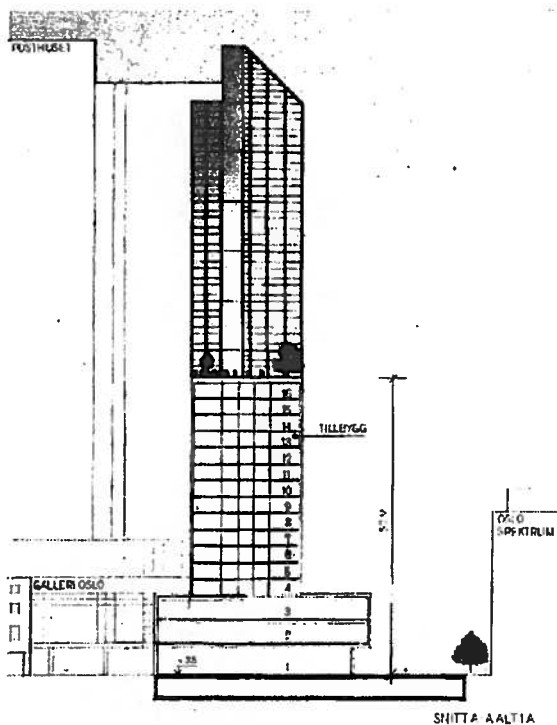
Figur 6: Fotomontasje alt. 1A fugleperspektiv



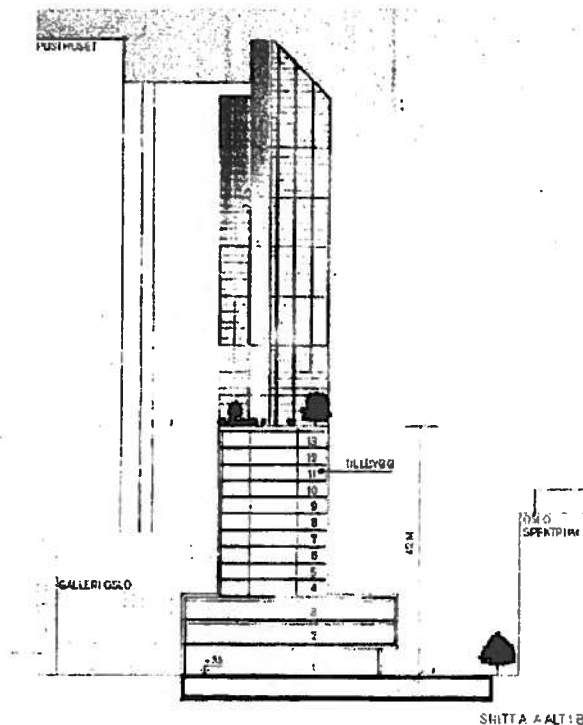
FOTOMONTASJE ALT 1B FUGLEPERSPEKTIV

Figur 7: Fotomontasje alt. 1B fugleperspektiv

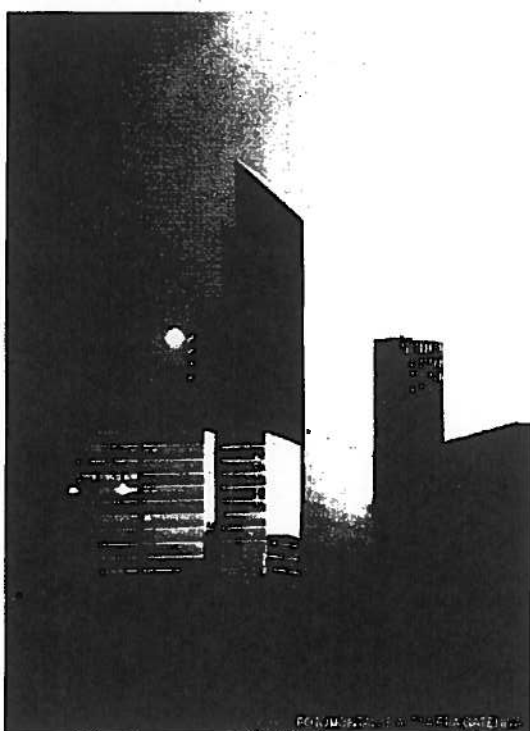
Forslaget bygger på at de nye rommene (25 pr plan) plasseres i et tilbygg ved siden av eksisterende høyhus. I tillegg kommer et mindre tilbygg over to plan over hotellets hovedinngang for utvidelse av restaurant og administrasjon. Biler og fotgjengere skal fortsatt kunne passere under dette påbygget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



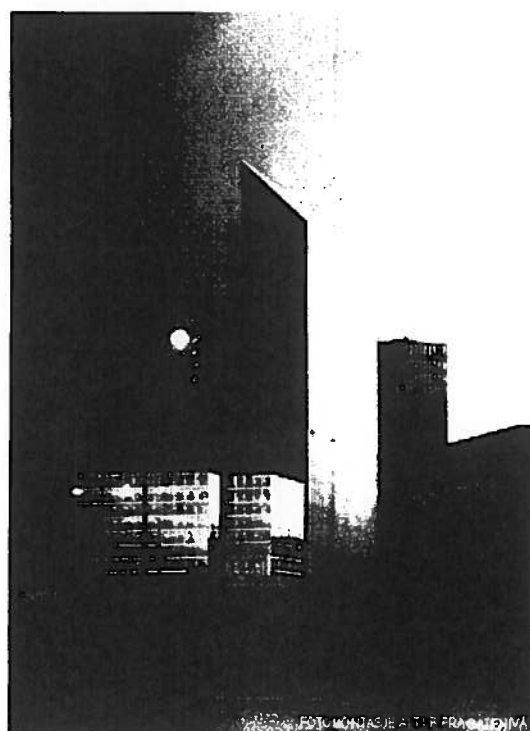
Figur 9: Snitt A-A alt. 1A



Figur 10: Snitt A-A alt. 1B

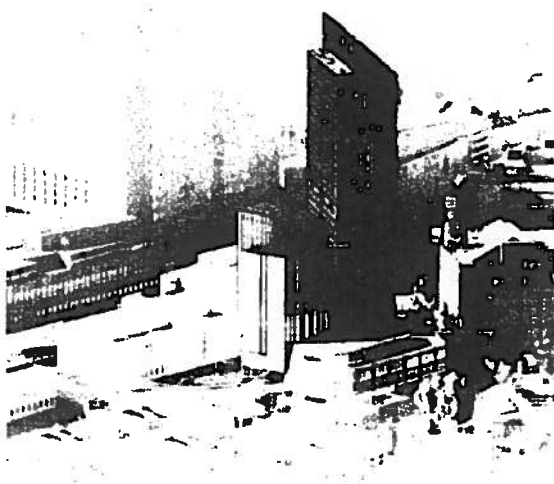


Figur 11: Fotomontasje alt. 1A sett fra gatenivå



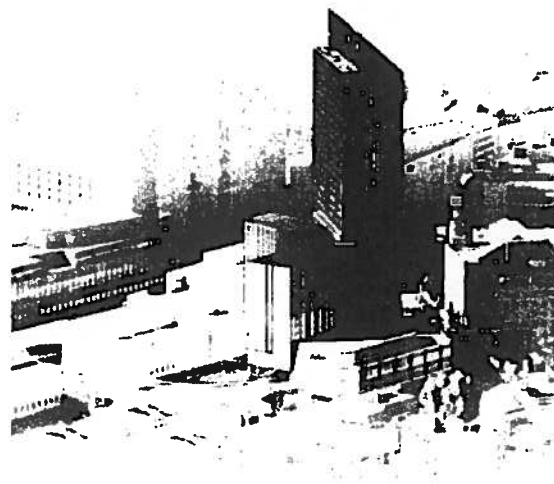
Figur 12: Fotomontasje alt. 1B sett fra gatenivå

6.2 Alternativ 2



FOTOMONTASJE - ALTERNATIV 2A - FUGLEPERSPEKTIV

Figur 15: Fotomontasje alt. 2A fugleperspektiv



FOTOMONTASJE - ALTERNATIV 2B - 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.

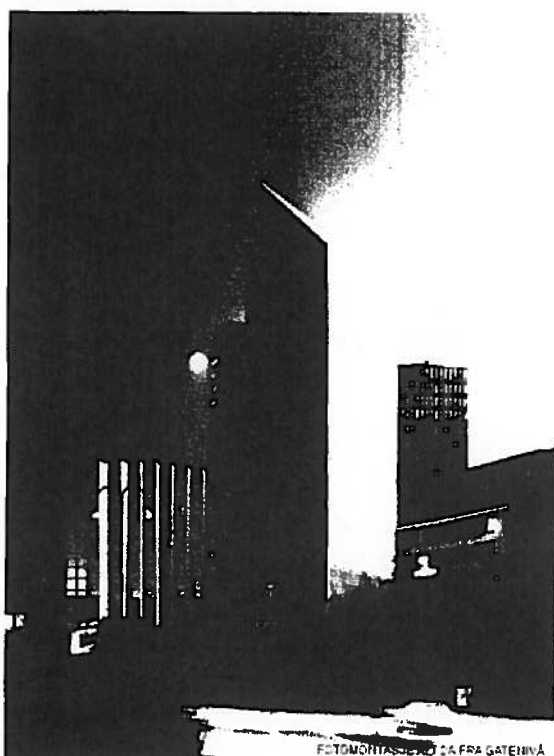
Den nye bygningen får en buet form. Den nye fasaden mot nordvest utformes med et system av veggskjermer i rommenes kortende for visuell avskjerming mot høyhusfasaden. I fasaden foreslås bruk av glass i stor utstrekning og muligheter for innslag av solceller. Takflaten kan utføres som "grønt tak".

Dette alternativet får konsekvenser for trafikken på vegrampen i anleggsfasen.

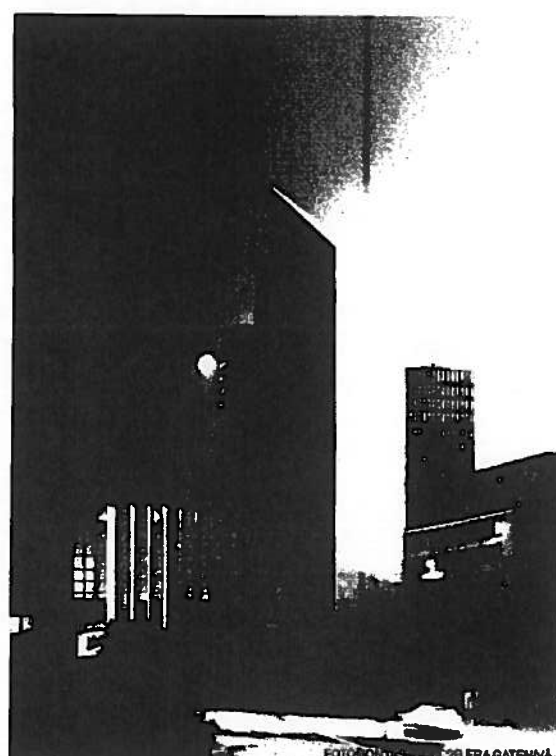
Alternativet vises i to forskjellige høyder:

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.

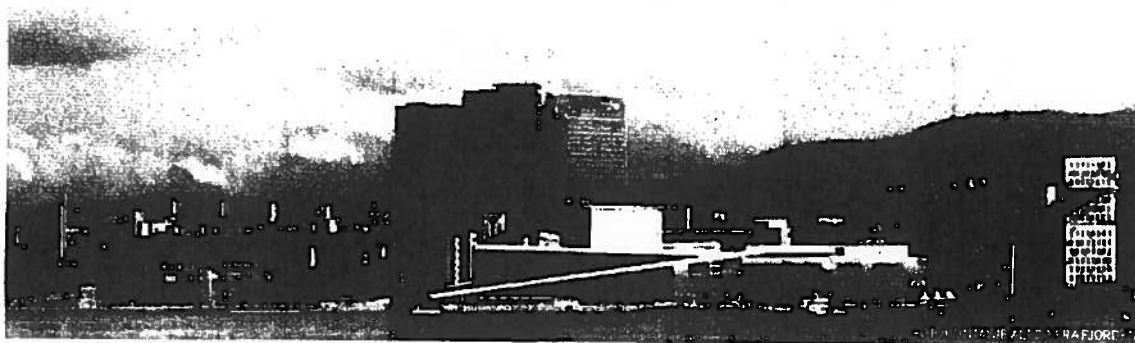
Alternativ 2B: Høyden på tilbygget er ca 42 meter over gatenivå. Alternativet omfatter ca 300 rom og 660 m² administrasjon og restaurant. Sammenlagt bruttoareal er på ca 12 800 m².



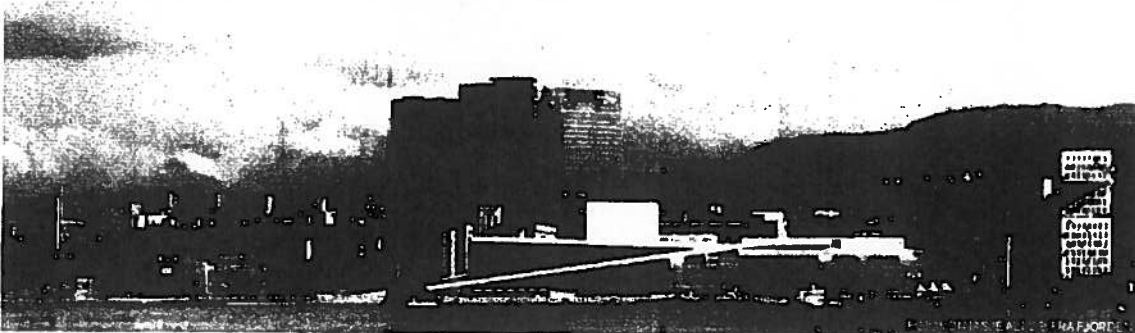
Figur 20: Fotomontasje alt. 2A sett fra gatenivå



Figur 21: Fotomontasje alt. 2B sett fra gatenivå



Figur 22: Fotomontasje alt. 2A sett fra fjorden



Figur 23: Fotomontasje alt. 2B sett fra fjorden

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.

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
<p>Kort beskrivelse og analyse av dagens situasjon samt endringer og konsekvenser som følge av ny situasjon innenfor temaene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Nær- og fjernvirkning belyses gjennom foto-montasjer fra sjøsiden og fra ulike ståsteder i byen sett fra bakkenivå.</p> <p>Byliv utredes på bakgrunn av egne befaringer der det gjøres registreringer av aktiviteter, tilbud, oppholds- og ferdselsmønster i nærområdet med særlig vekt på Vaterlandsparken og Sonja Hennies plass.</p>	<p>Grunnlagskart og fotografier. Forslag til ny bebyggelse. Egne befaringer og registreringer. Sol-/skyggediagrammer. Vindanalyse.</p>

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

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. Hotelllets totale energiforbruk er blitt vesentlig redusert over de siste 2-3 år grunnet diverse Enøk-tiltak. Totalt energiforbruk for eksisterende hotell er 9,6 millioner Kwh/år hvorav:

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

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

Universell utforming

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

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

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.