



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	25 JUN 2012	Avskv.
Sak: 10/1678	Dok. 6	
Arkivkode	512-1	

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201008093-52
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hanne Grethe Torkildsen

Dato: 21.06.2012

Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
25.06.2012 – 20.08.2012
FORSLAG TIL DETALJREGULERING
ØSTRE DEL AV TOLLBUGATA, LANGS TOLLBUGATA 1

Plan- og bygningsetaten har 15.06.2012, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bebyggelse og anlegg samt hensynssone - bevaring kulturmiljø. Hensikten med planen er å knytte sammen østre del av Tollbugata med vedtatt reguleringsplan for Bjørvika, legge til rette for gjennomgående toveiskjøring i Tollbugata, samt ivareta Tollvesenets parkeringsbehov midlertidig inntil dette kan løses på annen måte.

Planforslaget foreligger i to alternativer med ulike prinsipper for avkjørsel. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alt. 1.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel St.Hanshaugen, Akersbakken 27

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **20.08.2012**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.



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

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

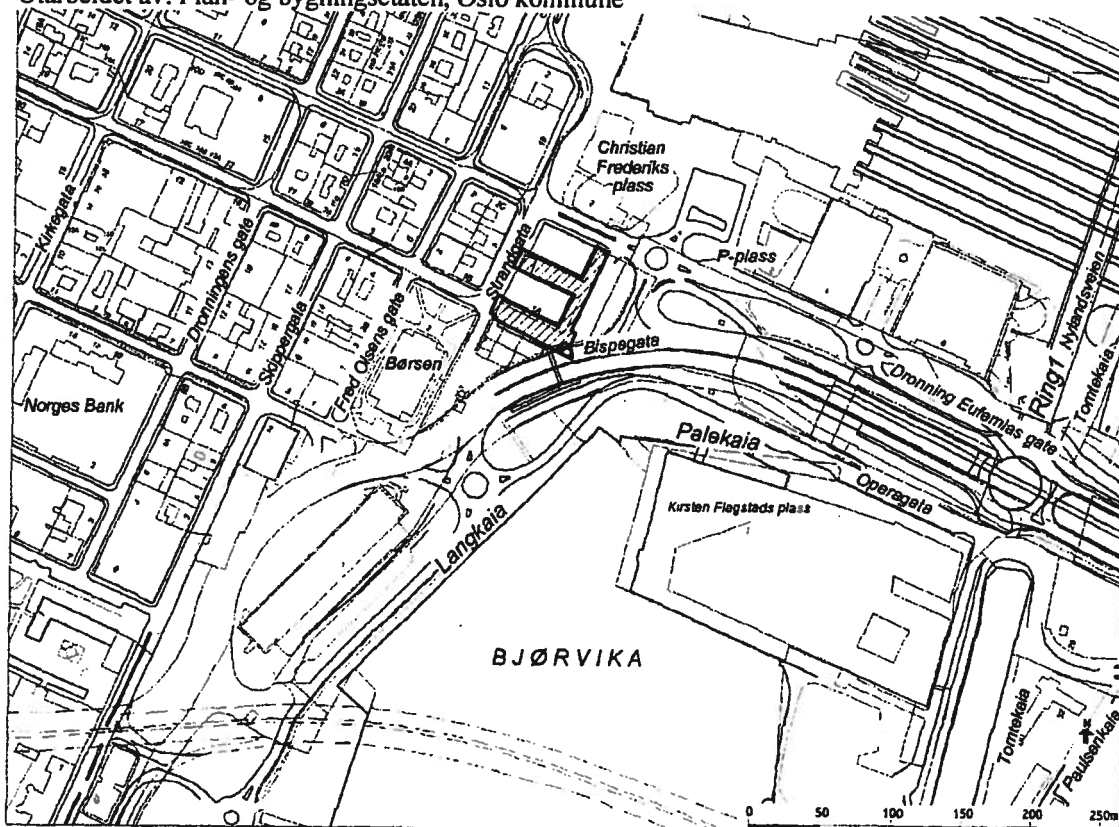
Østre del av Tollbugata, langs Tollbugata 1 Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bebyggelse og anlegg samt hensynssone - bevaring kulturmiljø. Hensikten med planen er å knytte sammen østre del av Tollbugata med vedtatt reguleringsplan for Bjørvika, legge til rette for gjennomgående toveiskjøring i Tollbugata, samt ivareta Tollvesenets parkeringsbehov midlertidig inntil dette kan løses på annen måte.

Planforslaget foreligger i to alternativer med ulike prinsipper for avkjørsel. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alt. 1.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Bydel: Sentrum (St.Hanshaugen)
Gnr./bnr.: 207/242

Saksnummer: 201008093
Dokumentnummer: 32

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	8
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Forminsket plankart	side	15
Planbestemmelser	side	17
Vedtak om offentlig ettersyn	side	19

Trykte vedlegg

1. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Eieropplysninger

Gnr 207 / bnr 242	Entra Eiendom AS
Gnr 250 / bnr 11	Statens vegvesen
Gnr 999 / bnr 13	uregistrert grunn

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 2.023 m²

Bebyggelse og anlegg:

Annen offentlig eller privat tjenesteyting
(tomt for offentlig bygning): 535 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg: 410 m²
Fortau: 1.078 m²

Hensynssone:

Sone med angitte særlige hensyn
Bevaring kulturmiljø: 2.023 m²

Parkering

Planforslaget omfatter tosidig gateparkering i Tollbugata med til sammen 12 p-plasser. Det foreslås at gateparkering i Tollbugata (felt C og D) og foran Tollboden (felt B) reguleres midlertidig på bakgrunn av en uttalt målsetting fra Tollvesenets side om å løse sitt parkeringsbehov permanent i Bjørvikaplanens felt A5a.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 19.12.2011 i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 15.12.2011.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial.

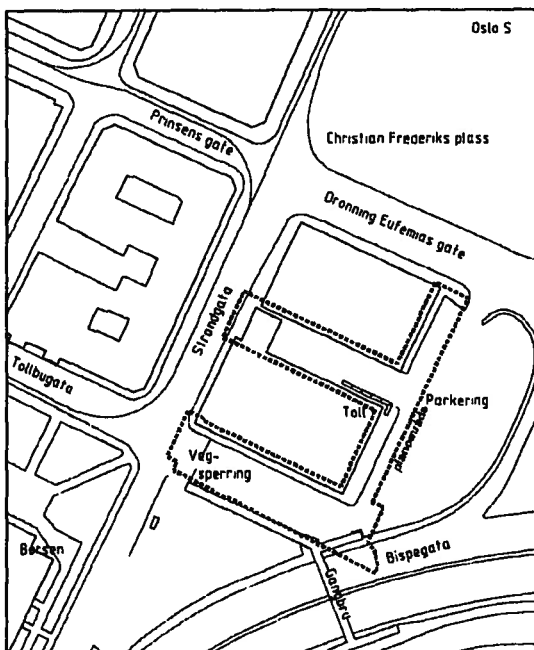
SAMMENDRAG

Bakgrunn

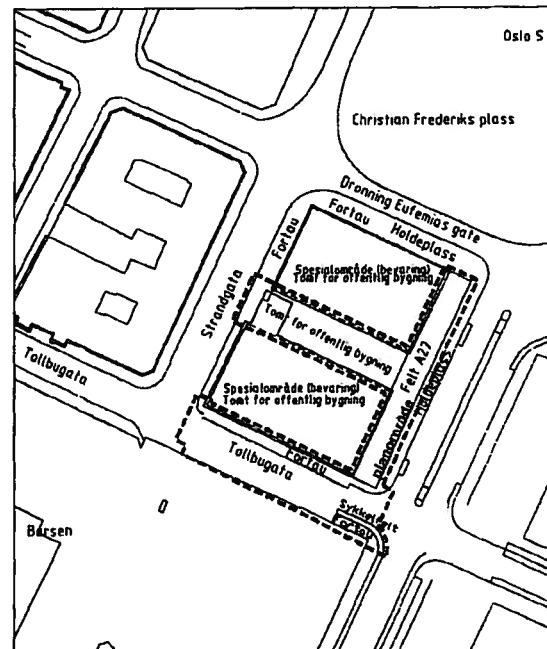
Utgangspunktet for planarbeidet er behovet for å knytte sammen østre del av Tollbugata (mellom Strandgata og Langkaigata) med den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika (S-4099), slik at Tollbugata henger sammen med tilstøtende reguleringsformål i Bjørvikaplanen. I reguleringsplanen for Bjørvika er hensikten bl.a. å legge til rette for gjennomgående toveiskjøring i Tollbugata.

I dagens situasjon har Tollbugata to felt som er enveisregulert i østgående retning. Øst for Strandgata er Tollbugata stengt med bom. Arealet innenfor bommen benyttes i dag til parkering for Tollvesenet.

I vedtatt reguleringsplan for Bjørvika har Tollvesenet mistet alt areal som brukes til parkering i dag. Etter initiativ fra Tollvesenet foreslås løsninger som gir muligheter for å tilrettelegge for noe parkering på terreng. Dette gjelder p-plasser tilknyttet tolldriften, ikke parkering for ansatte. Det er også behov for å finne hensiktsmessig inn- og utkjøring til Tollbugata l. Hele kvartalet, med unntak av bygningsmassen, omfattes derfor av planen.



Dagens situasjon



Gjeldende regulering

Området foran Tollboden omfattes av følgende overordnede planer:

Fjordbyplanen - planprogram, reguleringsplan for Bjørvika, Oslo sentrum Prinsippplan for gatebruken (gatebruksplanen), Handlingsplan for Kvadraturen og Estetisk plan for sentrum. Av disse anses Bjørvikareguleringen og Gatebruksplanen som relevante.

Fjordbyplanen har ikke et delområdekart spesifisert for området rundt Tollboden. Intensjonene i Fjordbyplanen er fulgt opp i Bjørvikareguleringen. Estetisk plan for sentrum omhandler ikke direkte arealet foran Tollboden.

Østre del av Tollbugata er regulert til offentlig veigrunn S-2255 (28.07.77) og til offentlig veigrunn og fortau S-2386 (22.03.79). Arealet på østsiden (sjøsiden) av Tollboden og Tollmuseet omfattes av Bjørvikaplanen (S-4099) og er regulert til fortau.

Beskrivelse av planforslaget

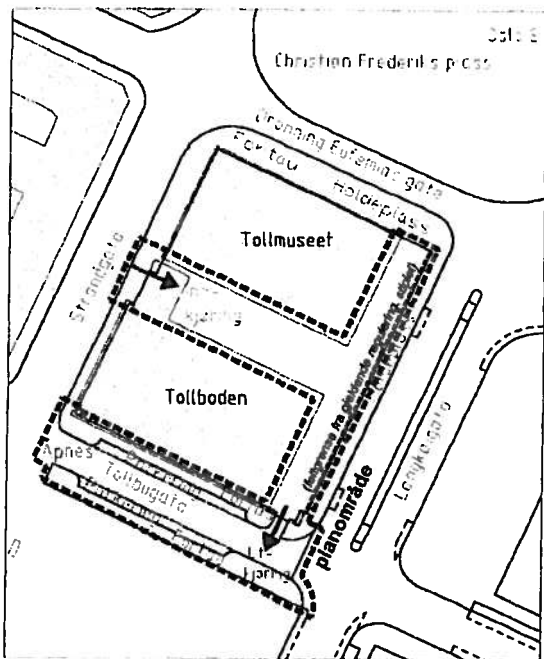
Planforslaget omfatter to prinsipielt ulike alternativer til inn- og utkjøring til Tollbugata 1.

Alt 1: Innkjøring i Strandgata, og utkjøring i Tollbugata med pålagt høyresving.

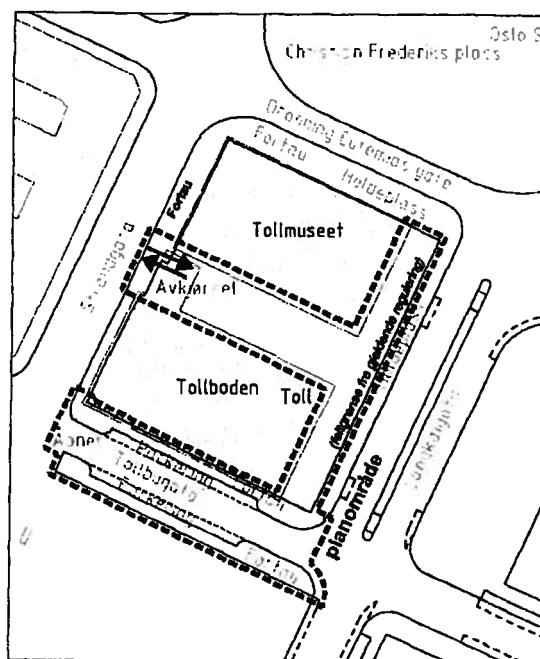
Alt 2: Inn- og utkjøring i Strandgata, med vendehammer.

Planforslaget omfatter også parkering i Tollbugata (felt C og D). Det foreslås at gateparkering i Tollbugata reguleres midlertidig, ettersom Tollvesenet har et ønske om å løse sitt parkeringsbehov permanent i Bjørvikaplanens felt A5a.

Tversnittet/bredden på Tollbugata økes ved å forskyve reguleringslinjen mot felt A5a ca 1 m mot sør-vest. Økt bredde gir mulighet for toveistrafikk med tosidig gateparkering og tosidig fortau. Tosidig parkering i Tollbugata gir mulighet for tilsammen 12 p-plasser. Kjørebredden i Tollbugata foreslås til 7,0 m, av totalt 16,0 m inkludert fortau og parkering. Det forutsettes at det skiltes privat parkering for Tollvesenets biler.



Alternativ 1



Alternativ 2

Planforslaget gir også mulighet for at Tollvesenet kan parkere mellom Tollboden og Tollmuseet (felt A) og foran Tollboden og Tollmuseet (felt B).

Det reguleres ikke p-plasser i felt A, da dette er grunn som i dag er regulert til Tollboden.

Det foreslås at parkering i felt B reguleres midlertidig, med en uttalt målsetting fra Tollvesenets side om å løse sitt parkeringsbehov permanent i felt A5a.

De to alternativene til inn- og utkjøring gir ulike parkeringsmuligheter i felt B.

Alt. 1 forutsetter at bredden på felt B økes fra 7,5 m (som regulert) til 8 m for å få til skråparkering foran Tollmuseet. Forslaget gir mulighet for 4 p-plasser foran Tollboden, og 6 p-plasser som skråparkering inntil fasaden foran Tollmuseet.

I alt. 2 er bredden på felt B 7,5 m (som regulert) og fortausbredden 3,5 m. Alternativet gir kun mulighet for langsgående parkering i felt B, med 3 p-plasser foran Tollboden, og 4 p-plasser langs fasaden foran Tollmuseet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alt. 1 med innkjøring i Strandgata og utkjøring i Tollbugata. Alternativet har et enkelt kjøremønster for Tollvesenets biler, og reduksjon av fortausbredden gir mulighet for skråparkering foran Tollmuseet, som gir noen flere p-plasser.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 12 forhåndsuttalelser:

1. Bymiljøetaten
2. Brann- og redningsetaten
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
4. Byantikvaren
5. Vann- og avløpsetaten
6. Statens vegvesen Region øst
7. Fylkesmannen
8. Oslo politidistrikt
9. Tollregion Oslo og Akershus
10. Hav Eiendom AS
11. Oslo Havn KF
12. Ruter AS

Bymiljøetaten: Prinsippplan for gatebruken i Oslo sentrum må legges til grunn for planarbeidet. Reguleringsløsningene må sikre trafikkikkerhet og framkommelighet for kollektivtrafikk og etaten ber om å bli trukket med i det videre planarbeidet.

Brann- og redningsetaten har ingen bemerkninger utover at det må tas hensyn til mulighet for innsats ved brann eller andre ulykker i Tollbugata 1A.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten: EBY uttaler seg både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler. Gjennom "Levende Oslo" har EBY lagt premisser for opprustning av gater og plasser, premisser som bør følges, og har utover dette ingen merknader til arbeidet.

Byantikvaren gjentar fra uttalelse til planinitiativ at planområdet omfatter veggrunn og fortau foran Tollboden som er foreslått fredet etter kml. Fortausarealet foran Tollboden bør utformes i tråd med utformingen av fortauet mot Prinsens gate og Langkaigata. Forslaget refererer seg til "Kristianiafortauet" med storgatestein og natursteinsdekke (granitheller, lisenner eller skiferheller). Byantikvaren anbefaler at eldre gatestein under dagens asfaltdekke søkes inkludert i utforming av gaterommet. Byantikvaren har ingen kommentar til at gate reguleres toveiskjørt. I planområdet er det registrert automatisk fredete kulturminner og sjøavsatte kulturlag ca to meter under asfalt. Tiltak som kommer i konflikt med kulturminnene krever dispensasjon fra Riksantikvaren. Det vil være aktuelt å regulere automatisk fredete kulturminner til hensynssone.

Vann- og avløpsetaten peker på at VA-ledninger kan bli berørt og ønsker å holdes orientert om større endringer i gaten. Midgardsormen er et stort avløpsprosjekt der det blant annet legges 1000 mm avløpsledning gjennom Tollbugata. I reguleringsplanen skal det redegjøres og legges til rette for lokal overvannshåndtering.

Statens Vegvesen Region øst mener planarbeidet for ny atkomst til Tollboden bør avgrenses mot fremtidig fortau på vestsiden av Langkaigata, slik at det ikke berører pågående utbygging av Dronning Eufemias gate og Langkaigata.

Fylkesmannen: Basert på oversendt informasjon er det ingen merknader og det vises til aktuelle overordnede føringer.

Oslo politidistrikt: Av trafikksikkerhetsmessige hensyn anbefales alternativ 2, hvor innkjøringen skjer fra Strandgata og utkjøring i Tollbugata, med forutsetning at denne blir påbudt til høyre.

Tollregion Oslo og Akershus presiserer at Tollregion Oslo og Akershus har et sterkt behov for å forbli i Tollbugata 1. Som leietaker hos Entra Eiendom var ikke Tollvesenet høringsinstans da reguleringsplanen for Bjørvika ble vedtatt i 2003. Eiendommen på omlag 3 mål har plass til ca 75 kjøretøy og for Tollvesenet er det viktig å være plassert i sentrum pga oppgaver i Oslo havn, på Oslo S og på bussterminalen. I reguleringsplanen for Bjørvika er inn- og utkjøringsmulighetene til Tollbugata 1, samt alle parkeringsplasser fjernet, og gir uløselige praktiske og administrative utfordringer. En detalj-reguleringsplan for Tollbugata 1 betyr at Tollvesenet likevel kan opprettholde sin operative virksomhet med 60 tjenestekjøretøy under forutsetning av hensiktsmessig inn- og utkjøring og parkeringsplasser til tjenestebiler og publikum. Tollvesenet kan akseptere forslag om innkjøring fra Strandgata mellom Tollvesenets eksisterende bygninger. Utkjøringen må imidlertid foretas i Tollbugata der det er mulighet for utkjøring uten å måtte snu/rygge. Alternativ 2 er en nødvendig forutsetning for fortsatt drift i Tollbugata 1 med utkjøring i Tollbugata, ca 12 parkeringsplasser foran Tollboden, samt 12 parkeringsplasser langs Tollbugata.

Hav Eiendom AS har mottatt melding om oppstart via Oslo Havn KF, beklager manglende invitasjon til samråd, ber om å holdes orientert om planarbeidet og har følgende kommentarer: Oslo Kommune ved EBY og HAV Eiendom AS er i gang med å gjøre avtale om makeskifte og kjøp av eiendommer i Bjørvika, deriblant felt A5a-b i Bjørvikaplanen. HAV Eiendom AS er i gang med å forberede planinitiativ for felt A5 der det legges opp til atkomst til felt A5 skjer fra Strandgaten, mens trikketrasé for fjordtrikken er satt som opsjon i planen.

Oslo Havn KF har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Ruter AS peker på at bystyret 28.09.2011 vedtok at Tollbugata skal være en ren kollektivgate for buss. Langkaigata er også en viktig busstrasé med stoppested mellom Tollbugata og Dronning Eufemias gate, hvor det må å påregnes mange ventende og forbipasserende. Stoppestedet må få nødvendig bredde og plass til lehus. Krysset mellom Tollbugata og Langkaigata må utformes slik at busstrafikken kan foregå smidig. Nedre del av Tollbugata må trolig breddeutvides slik at buss kan møtes i krysset. Og Ruter ber om å bli trukket med videre i planarbeidet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Bymiljøetaten: Tas til orientering. Planforslaget er i tråd med gatebruksplanen, hvor det etableres toveis busstrafikk i Tollbugata.

Brann- og redningsetaten: Tas til orientering. Forslaget er ikke til hinder ved brann eller ulykker.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Tas til orientering. Planforslaget er ikke i strid med "Levende Oslo"s premisser for opprusting av gater og plasser.

Byantikvaren: Byantikvarens uttalelse er tatt til følge.

Vann- og avløpsetaten: Tas til orientering. Overvannshåndtering håndteres i byggeplanfasen.

Statens Vegvesen Region øst: Ønske fra SvRø om å redusere planområdet til ikke å omfatte fortauet som er under bygging, er ikke imøtekommet i planforslagets alternativ 1. Fortausbredden er i dette alternativet redusert med 0,5 m til 3 m og bredden på plassen foran Tollvesenets bygninger er økt tilsvarende med 0,5 m til 8 m. Dette gir bedre manøvreringsplass og mulighet for skråparkering foran Tollmuseet, med noen flere p-plasser.

Fylkesmannen: Tas til orientering.

Oslo politidistrikt: Tas til orientering. Det som refereres som alt. 2 er nå endret og kalles alt. 1.

Tollregion Oslo og Akershus: En av hensiktene med planforslaget er å ivareta Tollvesenets behov for tjenesteparkering. Ut i fra våre illustrasjoner er det i Plan- og bygningsetatens anbefalte alt. 1 plass til ca 10 biler foran Tollboden og Tollmuseet, ikke 12 biler.

Hav Eiendom AS: Tas til orientering. Så langt vi kan vurdere er forslaget ikke i konflikt med innsendt planinitiativ.

Oslo Havn KF: Tas til orientering.

Ruter AS: Planforslaget er i tråd med gatebruksplanen som viser toveis busstrafikk i Tollbugata. PBE er klar over mange ventende og forbipasserende passasjerer på holdeplassen foran Tollboden. I byggeplanene til SvRø (godkjent byggesak) er fortausbredden redusert fra 4 m (som regulert) til 3,5 m. I planforslagets alt. 1 foreslås det å redusere fortausbredden med ytterligere 0,5 m til 3 m. Se for øvrig kommentarer til SvRø. Bussbevegelsene er ikke studert i detalj, men anses å kunne fanges opp ved justeringer av planen etter offentlig ettersyn.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

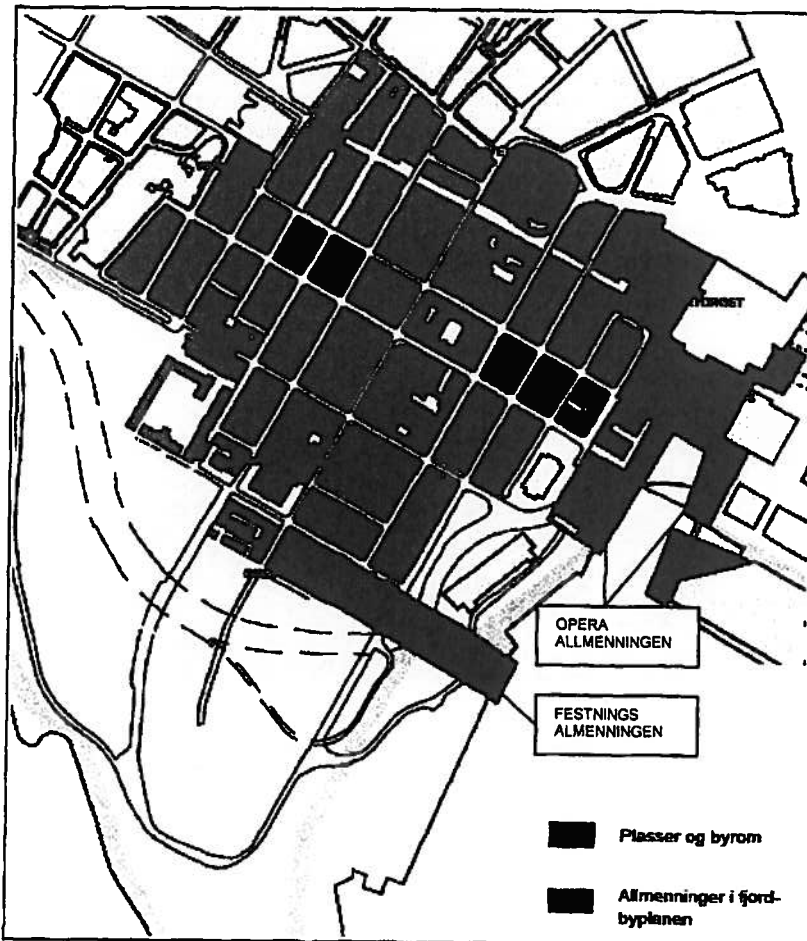
Overordnede mål

Bjørvika er i endring som del av den overordnede Fjordbystrategien, bl.a. med vekt på allmenninger av høy kvalitet, herunder Operaallmenningen.

"Levende Oslo" har utarbeidet eget premissdokument for utforming av gatene i Kvadraturen (se figur).

Arealene utenfor Tollboden er knyttet til premissene i Fjordbyplanen, som igjen er fulgt opp i reguleringsplan for Bjørvika. I disse forutsettes arealene inn mot Tollboden å bli en del av Operaallmenningen. Tilrettelegging for parkering på arealet nærmest fasaden kan anses å være i strid med ambisjonene bak Operaallmenningen, hvor selve Tollboden vil få en mer fremtredende rolle enn den har hatt i de siste tiårenes trafikksystem.

Det er likevel ønske om å legge til rette for parkering i Tollbugata og foran Tollboden og Tollmuseet fordi dette er en forutsetning for å opprettholde Tollvesenets virksomhet i følge Tollvesenet.



Fra "Levende Oslo". Avgrensning mot Fjordbyplanen.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

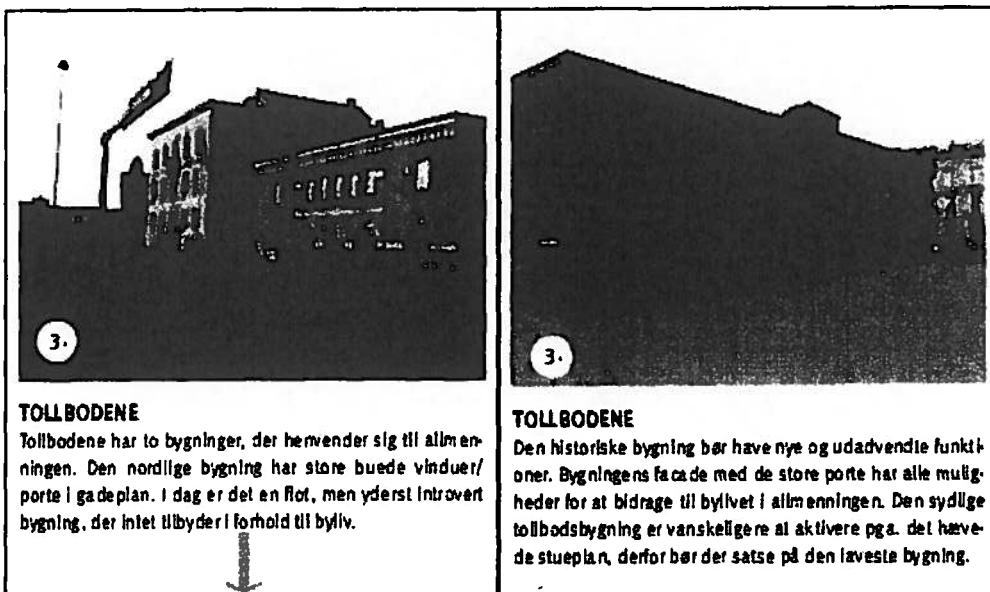
Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Kulturminner

Tollbodene er regulert til spesialområde med formål bevaring, og fredningssak pågår. I planområdet er det registrert automatisk fredete kulturminner og sjøavsatte kulturlag ca to meter under dagens asfalt. Avgrensningen av hensynssonen er ikke endelig avklart og vil kunne bli endret etter offentlig ettersyn.

Bygningene har kvaliteter som identitetsskapende monumentalbygg i Oslo. Behandlingen av tilstøtende arealer krever tilsvarende oppmerksomhet, hvor Operaallmenningens ambisjoner sikter mot å fange opp dette. Tilrettelegging for parkering vil kunne anses å være i konflikt med ambisjonene bak Operaallmenningen.

Byantikvarens påpeking av ønsket beleggstein (bruk av "Kristianiafortauet og gjenbruk av eldre gatestein under dagens asfaltdekke) er konkretisert gjennom forslag til bestemmelser.



TOLLBODENE

Tollbodene har to bygninger, der henvender sig til allmenningen. Den nordlige bygning har store buede vinduer/porter i gadeplan. I dag er det en flot, men yderst introvert bygning, der intet tilbyder i forhold til byliv.



TOLLBODENE

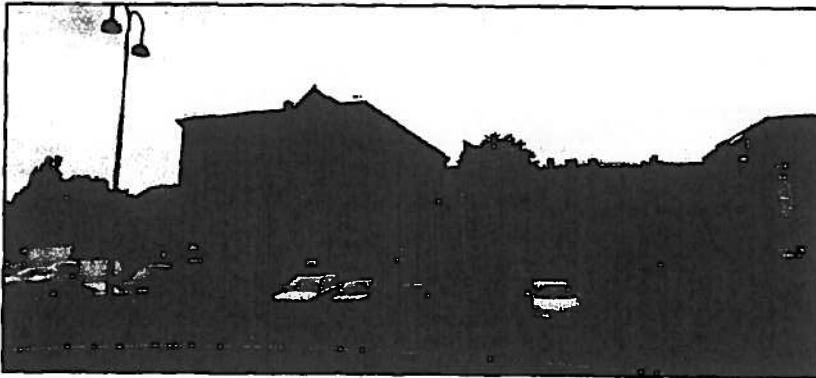
Den historiske bygning bør have nye og udadvendte funktioner. Bygningens facade med de store porte har alle muligheder for at bidrage til bylivet i allmenningen. Den sydlige tollbodsbygning er vanskeligere at aktivere pga. det høvede stueplan, derfor bør der sættes på den laveste bygning.

Fra Fjordby-prosjektet "Bjørsvika byrum"

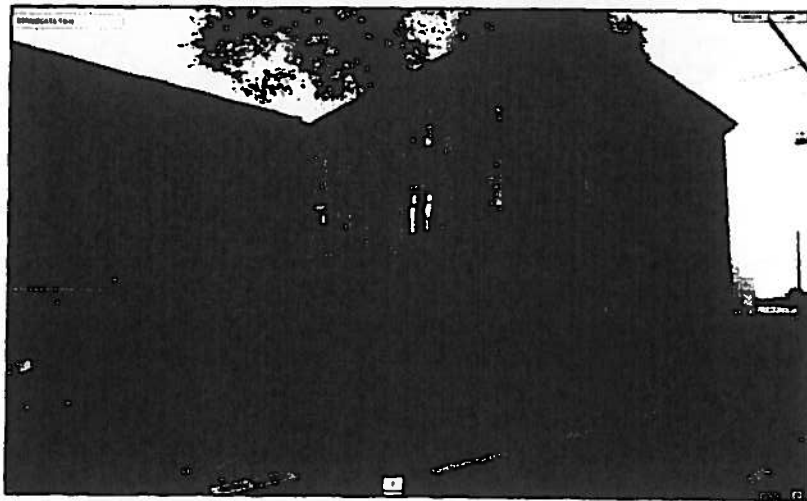
Trafikkforhold

Tollboden har i dag innkjøring til gårdsrommet fra Bjørvika-siden. Gjeldende regulering konkretiserer ikke atkomsten, heller ikke Bjørvikaplanen, dvs. bygningen har ingen regulert adkomst. Innkjøring fra Strandgata, som foreslås i både alt. 1 og alt. 2, vurderes riktig av hensyn til den overordnede Operaallmeningen.

I følge gatebruksplanen (2011) vil Strandgata fortsatt ha kollektiv- og biltrafikk. I Ruters strategi for kollektivtrafikk i sentrum vises stoppested for både by- og regionbuss i Strandgata. Avkjørsel i Strandgata til Tollboden vil komme i konflikt med et stoppested for buss, men representerer samtidig en avkjørsel uten store trafikkmengder. Avkjørselen vil også komme i konflikt med to eldre trær, hvor ett av trærne trolig vil måtte felles.



Tollbodene mot sjøsiden / Langkaigata. Dagens situasjon.



Tollbodene mot Strandgata. Dagens situasjon.

Planforslagets alt. 1 har utkjøring i Tollbugata, med pålagt høyresving. Løsningen gir en noe anstrengt situasjon som ikke gir rom for svingbevegelser med større kjøretøyer. Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at utkjøring i Tollbugata gir et enkelt og oversiktlig kjøremønster for Tollvesenets mindre biler, og at dette kan aksepteres forutsatt at det kun tillates høyresving ut fra Tollvesenets eiendom, dvs uten kryssing av kjørefelt.

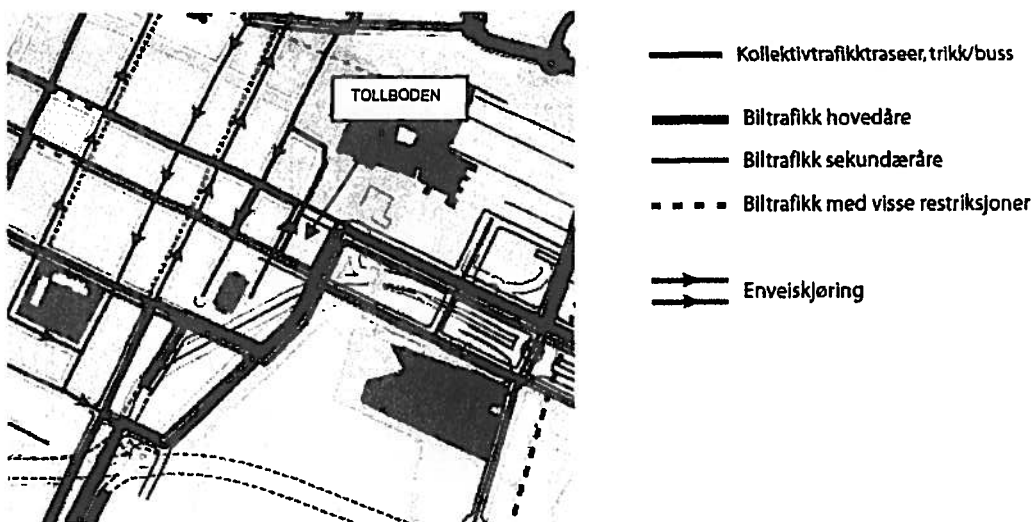
Planforslagets alt. 2 har vendehammer og utkjøring i Strandgata. Rygging og vending av Tollvesenets biler foran Tollboden kan skape farlige trafikksituasjoner internt for Tollvesenet.

Plan- og bygningsetaten mener derfor at utkjøring i Tollbugata gir en bedre løsning enn vendehammer og utkjøring i Strandgata.

Bymiljøetaten har i møter og innspill i forbindelse med forarbeidene til planen vært skeptisk til utkjøring i Tollbugata ut i fra trafikksikkerhetshensyn. Utkjøring i Tollbugata kommer nær lysregulert kryss og dette kan være uheldig med tanke på en uoversiktlig trafikksituasjon for gående i krysset.

I følge bystyrets vedtak om gatebruksplanen skal Tollbugata være ren kollektivgate med toveis busstrafikk. I tillegg viser planforslaget tosidig parkering for Tollvesenet i Tollbugata. Med tanke på kollektivtrafikkens fremkommelighet innebærer dette en noe anstrengt situasjon. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel dette foreløpig akseptabelt for å imøtekomme Tollvesenets behov.

Bymiljøetaten mener det er lite ønskelig med privat parkering i offentlig gate, og at gateparkering kan være uheldig i gate med stor kollektivtrafikk belastning.

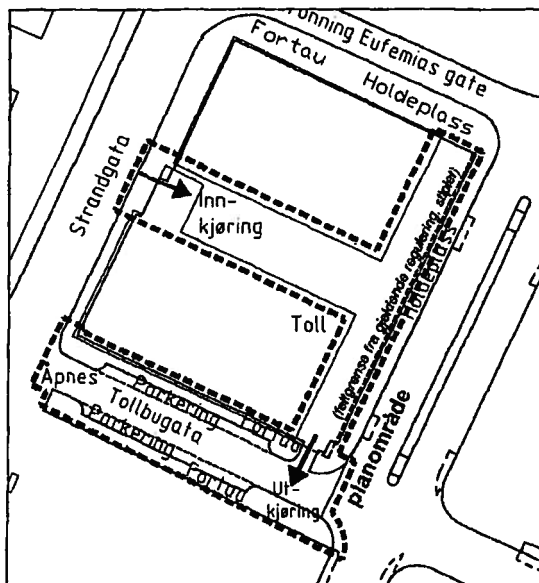


Utsnitt av Gatebruksplanen (2011).

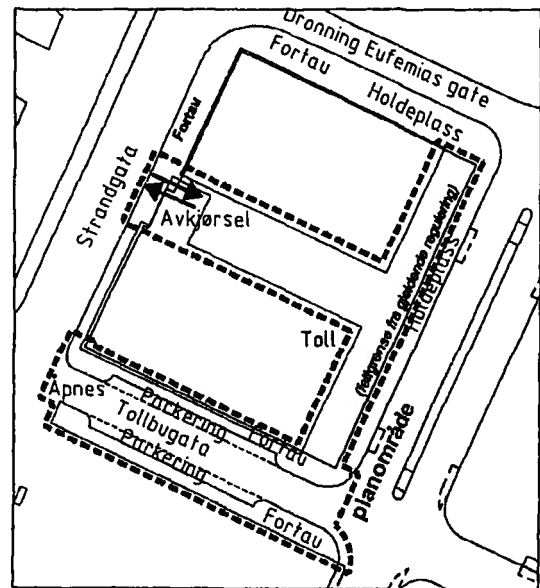
Mot Langkaigata er det i Bjørvikaplanen regulert et bilfritt fortausareal. Etter opparbeidelse av Langkaigata vil avstanden fra veggliv til kjørebane være 11 m. Iht Statens vegvesens byggeplaner planlegges fortauet foran Tollboden, med holdeplass og leskur, 3,5 m bredt. Det gjenstår da en bredde mellom bakkant fortau og veggliv på 7,5 m til evt. parkering for Tollvesenet. Dette er knapt, og gir ikke rom for skråparkering (alt. 2).

I alt. 1 foreslår Plan- og bygningsetaten å redusere fortausbredden mot Langkaigata til 3 m, som gir 8 m bredde til parkering, og mulighet for skråparkering. Plan- og bygningsetaten ser at den reduserte fortausbredden gjør situasjonen anstrengt, men alt. 1 anbefales foreløpig og anses som akseptabelt for å oppnå planforslagets hensikt som er å løse Tollbodens parkeringsbehov midlertidig, inntil dette kan løses på annen måte.

Bymiljøetaten mener imidlertid det er uheldig å redusere fortausbredden i Langkaigata fra opprinnelig regulert 4 m til 3 m, da smalere fortau kan bli problematisk mht. etablering av leskur og framkommelighet for fotgjengere.



Alternativ 1

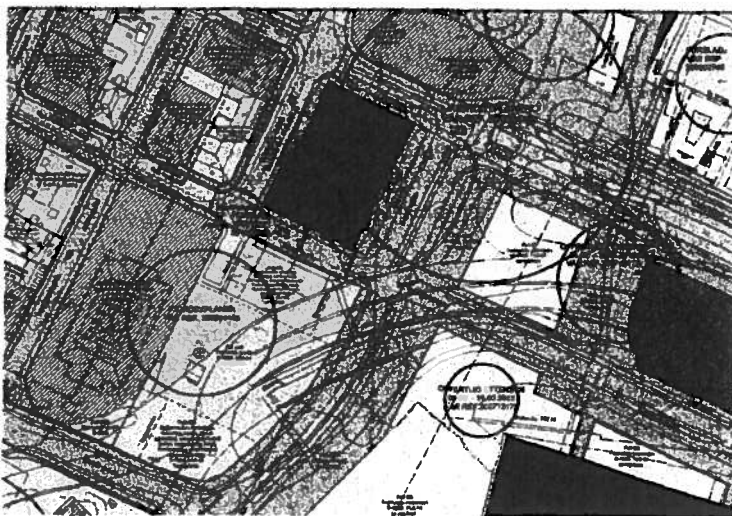


Alternativ 2

Gulvareal i Tollbodene er samlet ca 4700 m². Dersom reguleringsbestemmelsene for Bjørvikaplanen benyttes for kontorformål tilsvarer dette at det tillates 8 p-plasser for Tollboden. Tollvesenet knytter imidlertid sitt parkeringsbehov på 60 p-plasser til etatens særlige funksjon.

Parkering på terreng/gateplan er ikke ønskelig i Bjørvikaområdet, og utgangspunktet for tilsvarende vurdering for Tollboden anses å være Bjørvikaplanen. Denne krever generelt at parkering skal løses under terreng.

Arealet sør for Tollboden / sørsiden av Tollbugata (felt A5a - b i Bjørvikaplanen) eies av HAV Eiendom, og er regulert til byggeformål. Arealet er p.t. gjenstand for makeskifte/kjøp av eiendommer i Bjørvika. Arealet må anses som et mulig alternativ for parkeringsløsning for Tollboden. Dette betinger imidlertid at Tollbodens parkeringsbehov meldes inn i den pågående prosessen omkring felt A5a. Dette forutsettes å ivaretas av Tollvesenet.



Utsnitt av gjeldende regulering

Risiko- og sårbarhet

Risiko og sårbarhetslementer er vurdert i henhold til Plan- og bygningsetatens sjekklister for risiko og sårbarhet. En vurdering av muligheten for aktuelle hendelser som kan berøre samfunnssikkerhet og beredskap (ras, skred, flom, alvorlige ulykker, radonstråling, akutt forurensing, brann- og eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg, skytebane) tilsier at tiltaket ikke innebærer fare for slike hendelser. Arealet er tilsvarende utsatt for flom ved høyvann / stigning av havnivå som Bjørvika for øvrig. Det anses ikke å være behov for egen ROS-analyse.

Teknisk infrastruktur

Det forutsettes at dette ivaretas i byggeplanfasen

Estetikk og byggeskikk

Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget opprettholder gate- og byromskvaliteter iht. intensjonen i reguleringsplanen for Bjørvika. Parkeringsrekke ut mot Langkaigata er ikke ønskelig, men noen få plasser nærmest byggene kan aksepteres som en midlertidig situasjon mht videreføring av Tollvesenets drift.

Barns interesser

Planen omfatter ikke forhold som særskilt ivaretar barns interesser.

Universell utforming

Universell utforming må ivaretas i forbindelse med valg av materialer og skilting.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget er ikke til hinder for planlagt opparbeiding av Langkaigata.

Juridiske forhold

Planen forutsetter skiltvedtak for parkering i Tollbugata for Tollvesenets biler, samt for pålagt høyresving ved utkjøring i Tollbugata.

Interessemotsetninger

Det har ikke framkommet vesentlige interessemotsetninger.

Foreløpig konklusjon

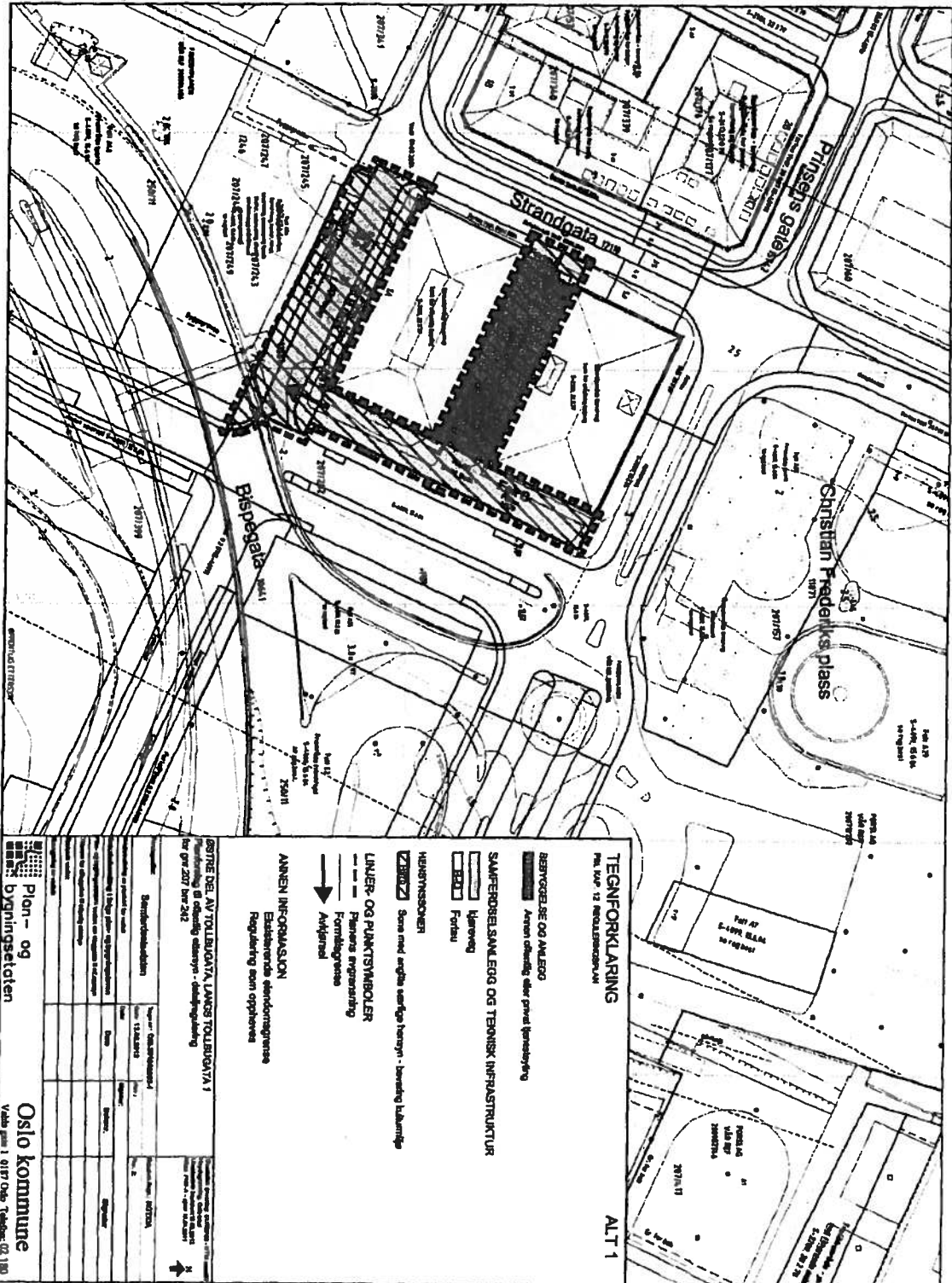
Tollbodene har en særegen funksjon og rolle som del av et sentralt offentlig rom, og det er positivt at den synliggjøres i den viktige Operaallmenningen. Plan- og bygningsetaten mener at bevaring ved bruk er et positivt prinsipp. Samtidig representerer forslaget konflikt i forhold til ambisjonene for opparbeidelsen av Operaallmenningen med rause fotgjengerarealer av høy kvalitet, og konflikt i forhold til atkomst fra Strandgata pga. bussholdeplass og eldre trær.

Plan- og bygningsetaten ser de ulike konfliktene i situasjonen. Foreløpig vil Plan- og bygningsetaten likevel anbefale at det legges til rette for parkering foran Tollboden for å imøtekomme behovet knyttet til Tollvesenets daglige ekspedisjon/tollklarering, dvs. ikke p-plasser for de ansatte.

Alt.1 anbefales foreløpig som løsning for atkomst.

Plan- og bygningsetaten vil likevel understreke at det ut fra Operaallmenningens fremtidige betydning som overordnet offentlig rom er ønskelig at Tollvesenets p-behov søkes løst permanent under bakken i tilstøtende kvartal felt A5a i Bjørvikaplanen. Slik regulering i påvente av annen permanent løsning er ikke ideelt. Plan- og bygningsetaten vil likevel anbefale planforslaget med bakgrunn i at Tollvesenet selv har gitt uttrykk for en målsetting om permanent løsning som nevnt.

Nedskalert plankart. Alternativ 1



TEGNFORKLARING
 Pl. 10/12 1201/1201/10/12

BEVINGSEL OG ANLEGG
 Annet offentlig eller privat tjenestetilbud

SAKFERDSMÅNLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 Løsning
 B201
 Fortau

HAUSTENNSØKER
 ZB201/2: Som med angitt søngetegn - beredning i klærne

LINJER OG PUNKTSYMBOLER
 Flere enn en
 Formålsgrense
 Aukjerne

ANNEN INFORMASJON
 Etablert eller planlagt
 Registrert som opplyst

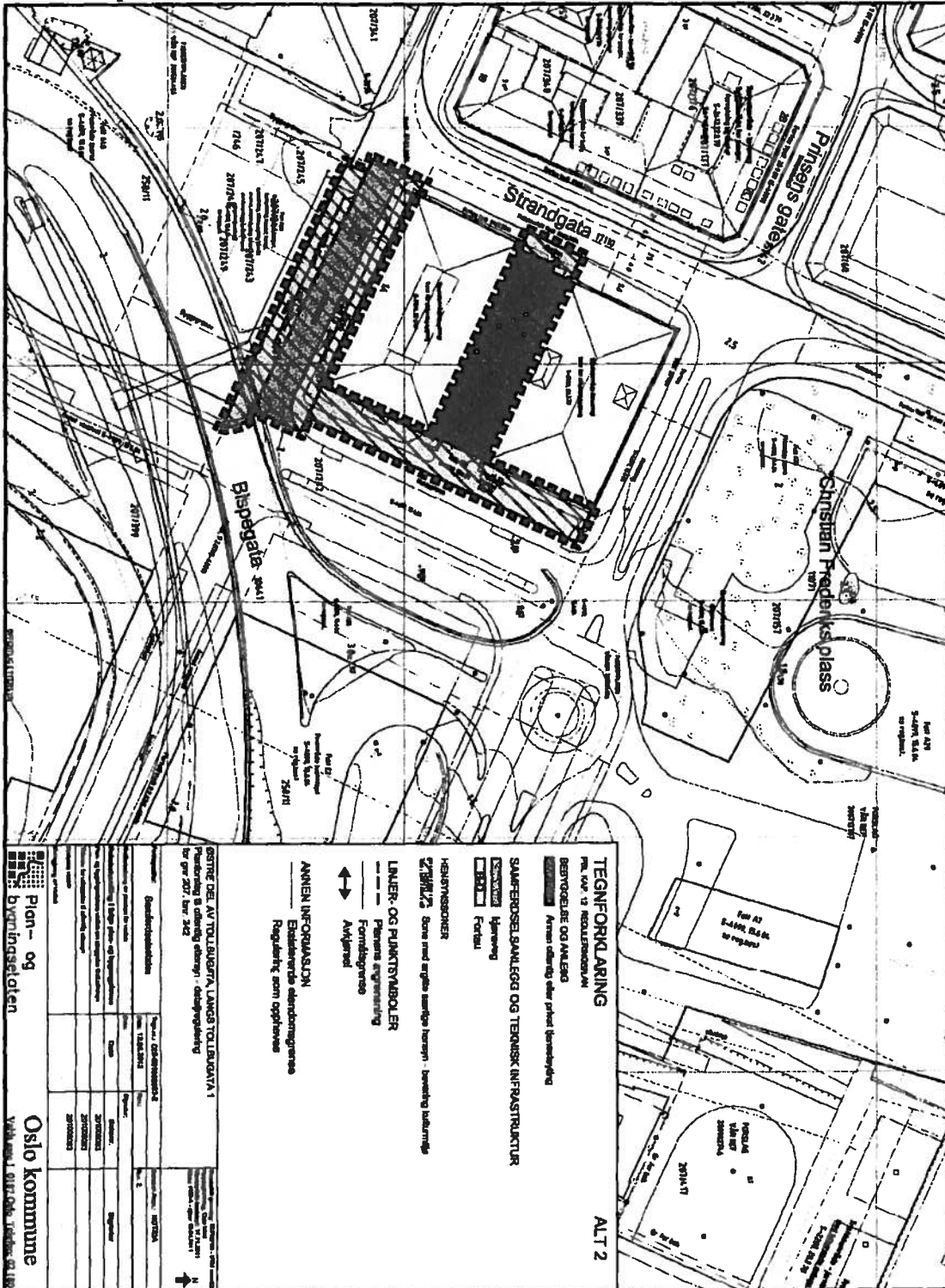
OSTRE DEL AV TOLLBUKATA, LANGE TOLLBUKATA 1
 Planlagt og offentlig ettersyn - detaljregulering
 Nr. 01/2017 art. 242

Stadfestningsdato	Stadfestningsnr.	Stadfestningsart	Stadfestningsområde
13.04.2012	10/12	1	10/12

Plan- og bygningssetelen

Oslo kommune
 Valdahl 1 0107 Oslo Telf: 02 180

Nedskalert plankart. Alternativ 2



TEGNFORKLARING

ALT 2

BEBYGGELSE OG ANLEGG
 201008093/1171 Armer, utendørs eller privat belysning

SANERINGS- SAMLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 201008093/1171 Hjemveg
 201008093/1171 Fotball

HEISTYSONNER
 201008093/1171 Stens med egne særlige heistyr, heisting undertrykk

LINJER- OG PUNKTYMBOLER
 201008093/1171 Fysiske avgrensninger
 201008093/1171 Formålsgrensninger
 201008093/1171 Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON
 201008093/1171 Eksisterende eiendomsgrænser
 201008093/1171 Regulerings og opplysnings

OSTRE DEL AV TOLLBUEN, LINGS TOLLBUEN 1
 Planering og utforming etter reguleringsplan for 2017, lov 242

Plan- og byutviklingsplan	Plan- og byutviklingsplan	Plan- og byutviklingsplan	Plan- og byutviklingsplan
201008093/1171	201008093/1171	201008093/1171	201008093/1171
201008093/1171	201008093/1171	201008093/1171	201008093/1171
201008093/1171	201008093/1171	201008093/1171	201008093/1171
201008093/1171	201008093/1171	201008093/1171	201008093/1171

Oslo kommune
 Veitervei 1, 0170, Oslo, Tlf: 022 23 00 00

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTRE DEL AV TOLLBUGATA, LANGS TOLLBUGATA 1

ALTERNATIV 1

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OIS-201008093-1, dato 12.06.2012

§ 2 Formål

Området reguleres til følgende formål

- Bebyggelse og anlegg - annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
- Hensynssone - sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H 570

§ 3 Utforming

Overgangen mellom felt B og fortauet mot Langkaigata tillates justert slik man finner hensiktsmessig når parkering i felt B opphører.

§ 3.1 Felt A og B

Eldre gatestein som ligger under dagens asfaltdekke skal inkluderes i utforming av gaterommet.

§ 4 Avkjørsel

Avkjørsel tillates i henhold til pilmarkering på plankartet.

§ 5 Hensynssone

Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø

Inngrep i grunnen skal varsles Byantikvaren, som følge av risiko for automatisk fredete kulturminner og sjøavsatte kulturlag under dagens overflate. Området er avmerket på reguleringskartet.

§ 6 Parkering

Det tillates parkering innenfor felt A og B, samt gateparkering innenfor felt C og D.

For felt B, C og D forutsettes parkering å opphøre når Tollvesenets parkeringsbehov løses på annet areal, senest 5 år etter planvedtak.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTRE DEL AV TOLLBUGATA, LANGS TOLLBUGATA 1

ALTERNATIV 2

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OIS-201008093-2, dato 12.06.2012

§ 2 Formål

Området reguleres til følgende formål

- Bebyggelse og anlegg - annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
- Hensynssone - sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H 570

§ 3 Utforming

§ 3.1 Felt A og B

Eldre gatestein som ligger under dagens asfaltdekke skal inkluderes i utforming av gaterommet.

§ 4 Avkjørsel

Avkjørsel tillates i henhold til pilmarkering på plankartet.

§ 5 Hensynssone

Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø

Inngrep i grunnen skal varsles Byantikvaren, som følge av risiko for automatisk fredete kulturminner og sjøavsatte kulturlag under dagens overflate. Området er avmerket på reguleringskartet.

§ 6 Parkering

Det tillates parkering innenfor felt A og B, samt gateparkering innenfor felt C og D.

For felt B, C og D forutsettes parkering å opphøre når Tollvesenets parkeringsbehov løses på annet areal, senest 5 år etter planvedtak.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Østre del av Tollbugata, langs Tollbugata 1, som omreguleres fra offentlig veigrunn og fortau, samt tomt for offentlig bygning til

- Bebyggelse og anlegg - annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
- Hensynssone - sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H 570

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OIS-201008093-1 og OIS-201008093-2, datert 12.06.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.06.2012 av:

*Hanne G. Torkildsen - Saksbehandler
Inger Merete Vereide - Enhetsleder*



Oslo kommune
Bymiljøetaten
Divisjon samferdsel

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 22.12.2011

Deres ref.: 201008093-34 Vår ref.: 11/01227-5

Saksbeh.: Astrid Elina Ådnanes

Arkivkode: 512

Org. enhet: Utredning
Tlf: 23493092

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID - TOLLBUGATA 1

Vi viser til Plan- og bygningsetatens varsel om ovennevnte og har følgende merknader:

Planarbeidet må legge til grunn prinsipplan for gatebruken i Oslo sentrum i henhold til vedtak av bystyret 28.09.2011 sak 284. Vi understreker at det især er viktig at reguleringsløsningene sikrer god framkommelighet for kollektivtrafikk samt ivaretar trafikksikkerhet.

Vi viser for øvrig til sakens forhistorie og ber om å bli trukket med tett i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Arne Hvamstad
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Astrid Ådnanes
overingeniør

Kopi til: Miljøavdelingen



Bymiljøetaten
Divisjon samferdsel

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

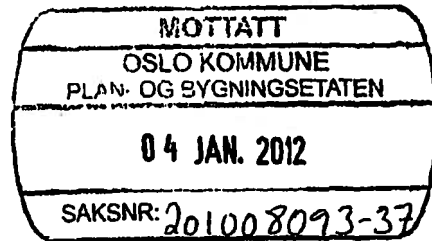
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: www.sam.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 996 922 766



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO



Deres ref.:
201008093-34

Vår ref. (saksnr.):
200300656-29

Saksbeh.:
Svenn Haugen

Dato:
02.01
.2012
Arkivkode:
542.3

**SVAR PÅ KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID
TOLLBUGATA 1**

Innledning

Viser til brev av 15.12.2011 vedrørende kunngjøring om oppstart av planarbeid – Tollbugata 1. Hensikten med planarbeidet er omregulering med sikte på å knytte sammen østre del av Tollbugata med den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika, samt legge til rette for gjennomgående toveiskjøring i Tollbugata. I følge nevnte brev berører saken adkomst til Tollbugata 1A.

Bemerkning

Brann- og redningsetaten har ingen bemerkninger utover det at planarbeidet må ta hensyn til Brann- og redningsetatens muligheter for å utføre innsats ved brann eller andre ulykker i Tollbugata 1A.

Med hilsen

Brann- og redningsetaten

Erik Lurfald
seksjonsleder,
Utviklingsseksjonen

Svenn Haugen
branninspektør



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011.05.47660

E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 03.01.2012

Deres ref.:
201008093

Vår ref.:
10/2323-

12/162 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh.:
Vidar Aasbrenn Fiskum, 454 76
542

Arkivkode:
512

EBY: merknad - Kunngjøring om oppstart av planarbeid - Tollbugata 1

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt varsel om igangsetting av regulering for ovennevnte eiendommer med saksnummer 201008093.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

EBY har gjennom deltakelse i prosjektet "Levende Oslo" bidratt til å sette premisser for opprustning av gater og plasser i Oslo sentrum. EBY mener disse premissene bør følges gjennom dette reguleringsarbeidet, og har utover dette ingen merknader til arbeidet.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Bøe
seksjonsleder

Vidar Aasbrenn Fiskum
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

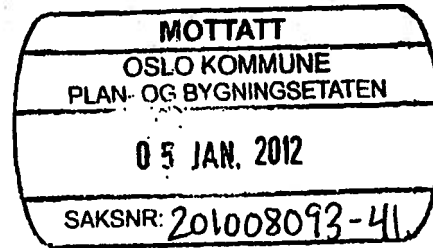
Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180 Org.nr.: 874 780 782
Telefaks: 22 17 33 16 Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Byantikvaren



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Intern post

Dato: 03.01.2012

Deres ref:
201008093-34

Vår ref (saksnr):
2010/1102 -4

Saksbeh:
Brit Kyrkjebø

Arkivkode:
512 207/242

207/242 TOLLBUGATA 1 – UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Vi viser til brev av 15.12.11 om varsel om oppstart av planarbeid for ovennevnte adresse. Byantikvaren har uttalt seg til planinitiativ 09.09.10.

Siden planinitiativ er planområdet utvidet noe. Hensikten med planarbeidet er omregulering med sikte på å knytte sammen østre del av Tollbugate med den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika, og å legge til rette for gjennomgående toveiskjøring i Tollbugata. Saken berører adkomst til Tollbugata 1A.

Vi gjentar fra vår uttalelse til planinitiativ:

Nyere tids kulturminner:

” Planområdet omfatter veggrunn og fortausareal foran Tollboden som er foreslått fredet ved forskrift i medhold av kulturminneloven § 22a. Fredningssak pågår. I perioden der fredningssak pågår, skal bygningen behandles som fredet. Bygningen er tegnet av arkitektene Schirmer og Nordan, og ble oppført i perioden 1891-96. Eiendommen er dessuten regulert til spesialområde med formål bevaring.

Byantikvaren har i forbindelse med prosjektet Bjørvika etappe 2, vedrørende utforming av fortau og forplass foran de fredete bygningene, Stenpakkhuset og Tollboden, uttalt at fortauet som omgir kvartalet som omfatter de to bygningene bør utformes med samme materialbruk og utforming. Vi anbefaler derfor at fortausarealet foran Tollboden, som er omfattet av planforslaget, utformes i tråd med utformingen av fortauet mot Prinsens gate og Langkaigata. Her har Dronninga landskap utarbeidet et forslag til dekke som refererer seg til ”Kristianiafortauet”, med storgatestein og natursteindekke (granittheller, lisenner eller skiferheller).

Det er eldre gatestein under dagens asfaltdekke. Byantikvaren anbefaler at denne søkes inkludert i ny utforming av gaterommet.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønnerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post:
postmottak@bys.oslo.kommune.no

Byantikvaren har ingen kommentarer til at gata reguleres til toveiskjørt gate.


Arkeologisk vurdering

I planområdet er det registrert automatisk fredete kulturminner og sjøavsatte kulturlag ca to meter under asfalt. Tiltak som kommer i konflikt med kulturminnene krever dispensasjon fra Riksantikvaren.

I forbindelse med planarbeid vil det være aktuelt å regulere de automatisk fredete kulturminnene til hensynssone med reguleringsbestemmelser som setter begrensninger for inngrep i grunnen. Alternativt må reguleringsplanen behandles som søknad om dispensasjon fra kulturminneloven. ”

Med hilsen


Mathilde Sprovin
antikvar


Brit Kyrkjebø
antikvar



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 05.01.2012

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbeh.:

Arkivkode:

11/06759-2

Svein Oddvar Korsvik, 47354226

512.1

**GNR 207 BNR 242 - TOLLBUGATA 1A - OPPSTART AV PLANARBEID -
KUNNGJØRING OM OPPSTART**

Vi viser til Deres brev datert 15.12.2011 angående kunngjøring om oppstart av planarbeid – Tollbugata 1.

Som det går frem av vedlegg 1 ligger det VA- ledninger i planområdet som kan bli berørt av tiltaket. I tilfelle det skal gjøres omfattende endringer i gaten ønsker Vann- og avløpsetaten å bli holdt orientert.

Vann- og avløpsetaten arbeider med bygging av Midgardsormen som er et stort avløpsprosjekt som skal føre avløpsvann til Bekkelaget avløpsrenseanlegg. Det skal legges 1000 mm avløpsledning gjennom Tollbugata gaten med påfølgende styrt boring for trekking av 1100 mm PE ledning, se vedlegg 2. Arbeidet er under utførelse. Dersom det er mer behov for informasjon om prosjekt Midgardsormen så kan Dere kontakte Kjell Harald Kopseng, telefon 95758285.

I reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal det redegjøres og legges til rette for lokal overvannshåndtering.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk

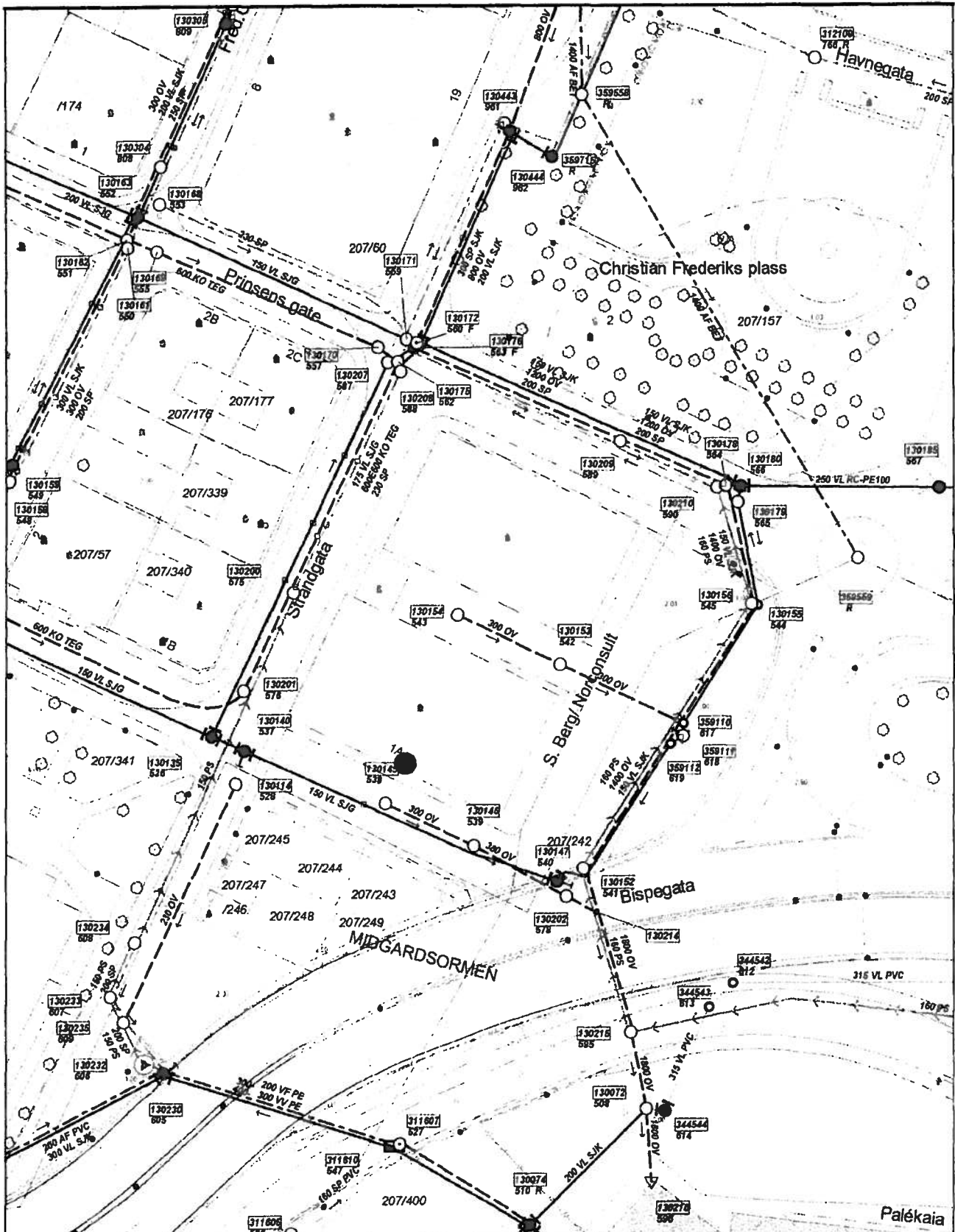
Vedlegg: 2






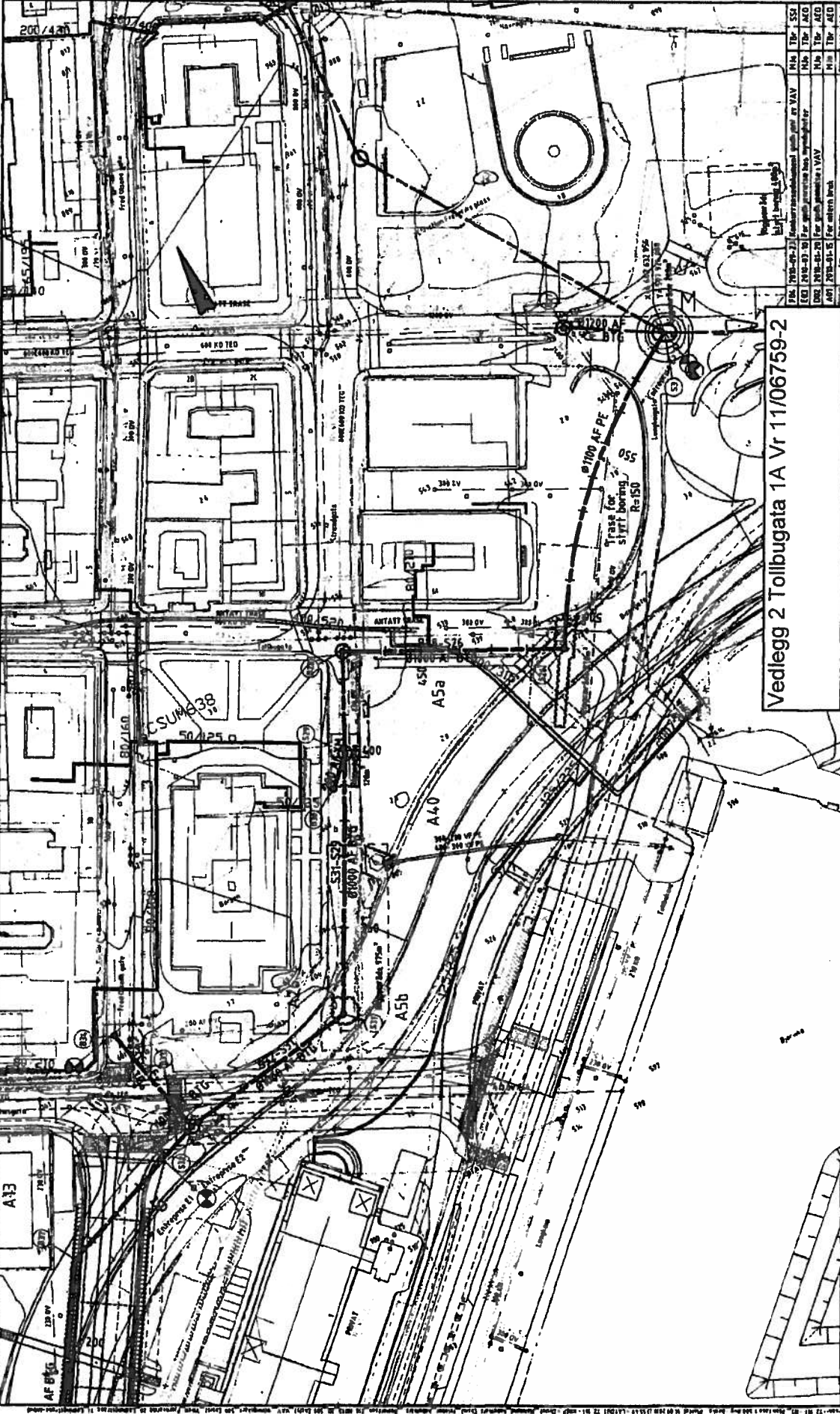
Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01462
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



 <p>Oslo kommune Vann- og avlosetaten Tel: 02 180</p>		<p>N</p>  <p>1:1000</p>	<p>Vedlegg I Tollbugata 1A Vr 11/06759-2</p> <p>Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m. Andre arbeider over eller nær hovedledn. må meldes til VAV. Beliggenhet og høyder på lodninger må opplyttes som orientering. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kumene. Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.</p>
<p>Dato: 2012.01.09 Signa: SOK</p>	<p>32-1-515-133-27</p>		



Vedlegg 2 Tollbugata 1A Vr 1106759-2

114	114-01-01	For grunnplanarbeid	114	114-01-01	For grunnplanarbeid
115	115-01-01	For grunnplanarbeid	115	115-01-01	For grunnplanarbeid
116	116-01-01	For grunnplanarbeid	116	116-01-01	For grunnplanarbeid
117	117-01-01	For grunnplanarbeid	117	117-01-01	For grunnplanarbeid
118	118-01-01	For grunnplanarbeid	118	118-01-01	For grunnplanarbeid
119	119-01-01	For grunnplanarbeid	119	119-01-01	For grunnplanarbeid
120	120-01-01	For grunnplanarbeid	120	120-01-01	For grunnplanarbeid

Oslo kommune
Vann- og avfallsetaten

MIDGARDSORMEN
E2, Brønøen gate - Christian Frederiks plass
S29 Strandgata - S3 Christian Frederiks plass
Plan

Norconsub ♦ 5007711 72-101 F04

TEGNFORKLARING

NYTT ANLEGG

- VANNLEDNING (V)
- AVLOP FELLE (AF)
- SPILVANNLEDNING (SP)
- OVERVANNLEDNING (OV)
- EL-SAMLER
- TELESAMLER
- ANLEGG FOR FERNVARMER

EXISTERENDE ANLEGG

- VANNLEDNING (V)
- AVLOP FELLE (AF)
- SPILVANNLEDNING (SP)
- OVERVANNLEDNING (OV)
- EL-SAMLER
- TELESAMLER
- ANLEGG FOR FERNVARMER

ANNET

- FERDSSPOR
- KANAL
- GRENSE FOR ENTREPRISE
- PROSJEKTERT VEGVÅLEGG

Koordinatsystem: Eucor 89/UTM zone 32
Karteføler: Oslo kommune



Statens vegvesen

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
Vahls gate 1
0102 OSLO

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Liv Marit Engene - 24058082

Vår referanse:
2012/001102-002

Deres referanse:
201008093-34

Vår dato:
10.01.2012

Uttalelse til oppstartsvarsel for reguleringsplan, Tollbugata 1, Oslo

Vi viser til varsel om planoppstart, brev med journaldato 3. januar 2012.

Planarbeidet for ny adkomst til Tollboden bør avgrenses mot fremtidig fortau på vestsiden av Langkaigata. På den måten vil ny adkomst til Tollboden ikke berøre pågående utbygging av Dronning Eufemias gate og Langkaigata.

Oslo avdeling, Planseksjonen
Med hilsen

Ingun Risnes
Ingun Risnes
seksjonsleder

Liv Marit Engene
Liv Marit Engene

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 815 22 000
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.:
201008093

Deres dato:
15.12.2011

Vår ref.:
2011/26278-2

Saksbehandler:
Jostein Meisdalen

Dato:
03.01.2012

Oslo kommune - Tollbugata 1 A - Reguleringsplan – Varsel om planoppstart - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Oslo kommune, plan- og bygningsetaten av 15.12.2011.

Formålet med planen er omregulering av gateareal. Vi forutsetter at reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 13. mai 2011 (www.fmoa.no, under "areal og bygg") samt i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Med hilsen

Mads Jørgen Lindahl
etter fullmakt

Jostein Berger Meisdalen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse:
Postboks 8111
0032 OSLO

Besøksadresse:
Tordenskiolds gt 12
Inngang sjøsiden

Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 58
Internett:

www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

Saksbehandler: Jostein Meisdalen
Direkte telefon: 22003708
E-post: postmottak@fmoa.no
Org.nummer: NO 974 761 319



POLITIET

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres referanse
201008093-34

Vår referanse
2011/07460-3 322

Dato
03.01.2012

Svar vedrørende oppstart av planarbeid for Tollbugata 1

Viser til kunngjøring om oppstart av planarbeid for Tollbugata 1.

Politiet vil av trafikksikkerhetsmessige hensyn ønske alternativ 2, hvor innkjøringen skjer fra Strandgata og utkjøring i Tollbugata, med forutsetning at denne blir påbudt til høyre.

Med hilsen

Alf A. Frid
politiførstebetjent

Niels-Ivar Sørensen
politioverbetjent

Oslo politidistrikt

131 Trafikkplan, besøk: Grønlandsleiret 44, 0190 OSLO
Post: Postboks 8101 Dep, 0032 OSLO
Tlf: 22 66 90 50

Org. nr.: 961398142
Postgiro: 7694.05.08319



Plan - og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering i Oslo

Viser til kunngjøring om oppstart av planarbeid - Tollbugata 1.

Tollregion Oslo og Akershus mener at det er i byens interesse at Tollvesenet fremdeles er lokalisert i tollboden, Tollbugata 1. Tollvesenets oppgaver og beligghenhet har lang historisk betydning for Oslo.

Helt siden 1600 – tallet har det vært tollboder nederst i Tollbugt i Oslo
Dagens tollbod er derfor den femte i rekken.

Tollvesenet eide egne lokaler i Tollbukaia 1, inntil 1996. Bygningene ble deretter overført til Statsbygg, og senere til Entra Eiendom. Tollvesenet har i dag leieavtale med Entra Eiendom som løper frem til 2020.

Som leietaker hos Entra Eiendom var ikke Tollvesenet høringsinstans i forbindelse med at reguleringsplanen for Bjørvika ble vedtatt i 2003.

Tollvesenet disponerer i dag en eiendom på omlag 3 mål hvor det er plass til ca 75 kjøretøy. For tollvesenet er det viktig å være plassert i sentrum pga oppgaver i Oslo havn, på Oslo Sentralstasjon og på bussterminalen. Tollregion Oslo og Akershus er også delvis lokalisert i Schweigaardsgate 15.

I reguleringsplanen for Bjørvika er inn- og utkjørings mulighetene til tollbugata 1, samt alle parkeringsplasser både for operative kjøretøy og kunder fjernet. Konsekvensene av planlagte/vedtatte tiltak vil følgelig by på uløselige praktiske og administrative utfordringer for tollvesenet. Vi er derfor glad for at det er igangsatt en detaljreguleringsplan for Tollbugata 1. Dette innebærer at tollvesenet likevel kan opprettholde vår operative virksomhet.

Tollvesenet har om lag 60 tjenestekjøretøy, og det importeres blant annet årlig om lag 30 000 kjøretøy pluss gods på trailere som skal kontrolleres og besiktiges av tollvesenet i samsvar med gjeldende tollbestemmelser før fortolling.

Forutsetningen for tilstedeværelsen av tollvesenet i sentrum er følgelig en hensiktsmessig inn og utkjøring og parkeringsplasser til tjenestebiler og publikum.

Tollvesenet kan akseptere forslag om innkjøring fra Strandgata mellom tollvesenets eksisterende bygninger. Utkjøringen må imidlertid foretas i Tollbugata. Nevnte utkjøring i Tollbugata vil være svært nødvendig og nærmest påkrevende for større kjøretøy ved at det tilbys mulighet for utkjøring uten å måtte snu/rygge. Med større kjøretøy menes kjøretøy for varelevering og avfallshåndtering.

En helt nødvendig forutsetning for fortsatt drift i Tollbugata 1, er at alternativ 2 blir valgt som løsning. Dette alternativet innebærer utkjøring i Tollbugata, omlag 12 parkeringsplasser foran tollboden, samt 12 parkeringsplasser langs selve Tollbugata.

Det må presiseres at Tollregion Oslo og Akershus har et sterkt behov for å forbli i Tollbugata 1.

Med hilsen

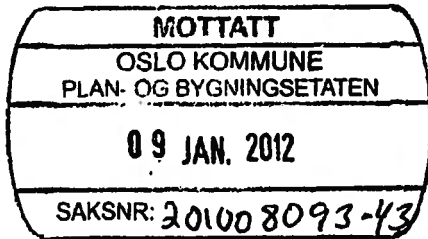
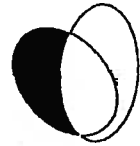
Odd Arne Kristiansen
regiondirektør
sign

Stina Smedsrud
avdelingssjef
sign

HAV EIENDOM AS

ORG NR 985627134

Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo
T (+47) 22 17 91 00



Til

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att. Torkildsen

Deres ref.:
201008093-34

Dato: 03.01.2012

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for Tollbugata 1A

HAV Eiendom AS har via Oslo Havn KF fått oversendt Deres brev datert 15.12.2011, angående kunngjøring av planoppstart for Tollbugata 1A. Vi har beklageligvis heller ikke mottatt invitasjon til samråd angående plansaken.

Planarbeidet for Tollbugata 1A er innenfor vårt interesseområde, og vi har følgende merknader til planarbeidet;

- Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyingssetaten og HAV Eiendom AS er i gang med å gjøre avtale om makeskifte og kjøp av eiendommer i Bjørvika, deriblant felt A5a-b jmf. Bjørvikaplanen.
- HAV Eiendom AS er i gang med å forberede planinitiativ for felt A5, det forventes innsending januar/ februar 2012 (se kartutsnitt).
- Planinitiativet legger opp til at atkomst til felt A5 skjer fra Strandgaten, mens trikketrasé for fjordtrikken er satt som opsjon i planen.

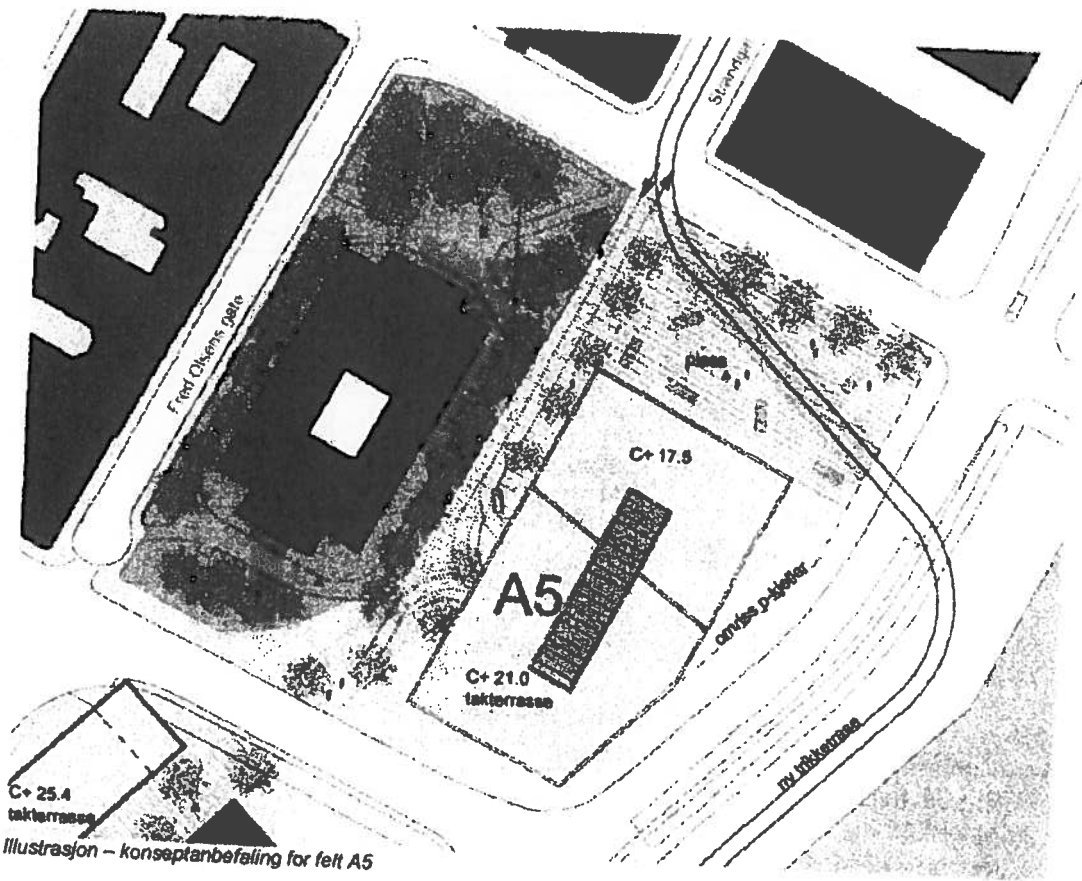
På bakgrunn av forestående planer for A5, ber vi om å bli holdt orientert om det videre planarbeidet for Tollbugata 1A.

Med vennlig hilsen
HAV Eiendom AS


Eivind Hartmann


Anne Trine Hoel

www.haveiendom.no



C+ 25.4
takterrasse

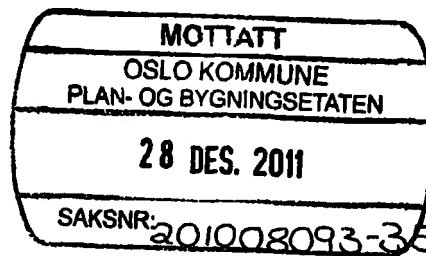
Illustrasjon - konseptanbefaling for felt A5



Oslo kommune
Oslo Havn KF

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att. Torkildsen



Dato: 21.12.2011

Deres ref.:
201008093-34

Vår ref. (saksnr)
2011/298

Saksbeh.:
Inger Margrethe Evensen,
Tlf. 41455690

Arkivkode:
512.1

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for Tollbugata 1A


Vi viser til Deres brev datert 15.12.2011 med frist for eventuelle uttalelser tre uker fra mottagelsen av brevet. Vi viser også til vårt svar pr. e-post datert 04.08.2010 vedrørende invitasjon til samråd, hvor vi svarte følgende:

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samråd.

Vi har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Med hilsen


Per Ø Halvorsen
teknisk direktør


Åsa Kihlander Nes
plan- og utbyggingssjef

Kopi:
HAV Eiendom AS, Paulsenkaia, 0150 Oslo.
Bjørvika Infrastruktur AS, Paulsenkaia, 0150 Oslo.



Oslo Havn KF
Postadresse:
Postboks 230 Sentrum
0103 OSLO
Besøksadresse:
Akershusstranda 19,
Skur 38

Telefon: 02 180 DNB: 1315 01 03880
Telefaks: 22 41 54 02 Org nr.: 987 592 567 MVA
Epost: postmottak@hav.oslo.kommune.no



Fra: Jutulstad Halvor [halvor.jutulstad@ruter.no]
Sendt: 11. januar 2012 11:43
Til: PBE Postmottak
Kopi: Solveig W Renestøl
Emne: PBE sak nr 201008093-34 - Tollbugata 1 - kunngjøring om oppstart av planarbeid

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0120 OSLO
Deres referanse: 201008093-34

Vår referanse: 11.01.2012 - 2010/14910-285/2012
PBE sak nr 201008093-34 - Tollbugata 1 - kunngjøring om oppstart av planarbeid

Bystyret vedtok 28.09.11 at Tollbugata skal være en ren kollektivgate for buss.

Langkaigata er også en viktig trasé for buss med stoppested mellom Tollbugata og Dronning Eufemias gate. Dette er et stoppested hvor det må å påregnes mange ventende og forbipasserende. Stoppestedet må få nødvendig bredde og det må også avsettes plass til lehus.

Krysset Tollbugata x Langkaigata må utformes slik at busstrafikken kan foregå smidig. Nedre del av Tollbugata må trolig breddeutvides slik at buss kan møtes i krysset.

Ruter ber om å bli trukket med videre i planarbeidet.

Med vennlig hilsen
Halvor Jutulstad
plansjef infrastruktur og miljø

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 905 78 844
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 02.07.2012

Deres ref.: 201008093- 52 Vår ref.: 11/01227-7

Saksbeh.: Karl Arne Hollingsholm

Arkivkode: 512

Org. enhet: Utredning
Tlf: 23493053

SVAR PÅ KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN FOR DETALJREGULERING - ØSTRE DEL AV TOLLBUGATA, LANGS TOLLBUGATA 1

Bymiljøetaten viser til deres brev datert den 21.06.2012, ang. ovennevnte sak. Ut fra det foreliggende materialet har vi følgende bemerkninger:

- Bymiljøetaten (BYM) stiller seg negativ til å benytte deler av Operaallmenningen til privat parkering. Vi ser utfordringene med parkeringssituasjonen til Tollvesenet, men er av den oppfatning at en virksomhet som i utgangspunktet baserer seg på denne type trafikk bør vurdere andre lokaliseringalternativer.
- Hvis det likevel skulle vedtas privat parkering i Operaallmenningen er det viktig at denne tidsbegrenses slik som reguleringsbestemmelsenes §6 legger opp til. BYM mener at det tekstlig må skrives på en måte som ikke fører til tolkning av meningen i bestemmelsen. Siste setning i § 6 bør forandres til: "For felt B, C og D opphører parkering senest 5 år etter planvedtak. Finner Tollvesenet løsning på parkeringsbehovet før 5 års fristen på et annet areal, opphører felt B, C og D som parkering umiddelbart".
- Det bør inn en setning i reguleringsbestemmelsene om at felt B, C og D skal opparbeides til fotgjengerareal når tillatelsen til å ha parkering utgår. Dette er et krav som bør legges på Tollvesenet.
- BYM vil på det sterkeste fraråde PBE å tilrettelegge for alternativ 1, med utkjøring i Tollbugata. Utkjøringen er plassert alt for nær krysset og rett i et gangfelt. Trafikksikkerhetsmessig er dette en dårlig løsning. Selv med høyresvingeforbud vil konflikten mellom biler som kjører ut, fotgjengere og biler som skal parkere i Tollbugata bli stor. I tillegg vil Tollbugata i fremtiden bli en viktig busstrase, noe som ikke gjør situasjonen med den nevnte adkomsten noe bedre.
- BYM stiller spørsmål til planlagt parkering i Tollbugata, felt C og D. Vi anser det som et feilgrep å tilrettelegge for parkering her, når vi tilrettelegger Tollbugata som toveis busstrase. Dagens praksis i Oslo kommune legger ikke opp til at de foreslåtte parkeringsplassene i Tollbugata kun kan reserveres for Tollvesenets kunder. BYM mener dagens praksis også bør gjelde i denne reguleringen, og mener Oslo Politidistrikt må kommentere om de ønsker at dagens praksis skal forandres. I så fall vil dette danne presedens for kommende saker.

- BYM mener Alternativ 2, med inn-/utkjøring fra Strandgata, men uten parkering i felt C og D er akseptabel når det tidsbegrenses iht. reguleringsbestemmelsenes §6.

Med vennlig hilsen

Solveig W Renestøl
Seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Karl Arne Hollingsholm
Overingeniør