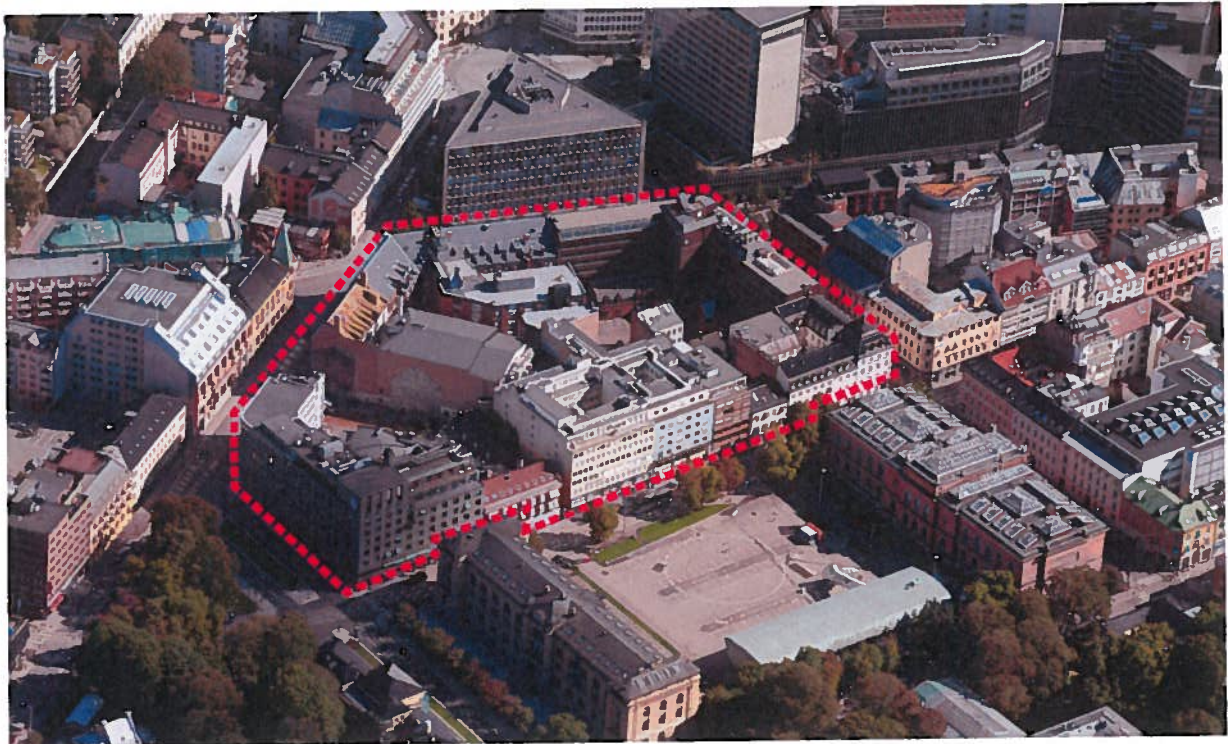


Oppdragsgiver  
**Entra Eiendom AS**

Rapporttype  
**Planprogram**

**2012-07-03**

# TULLINKVARTALET HØRINGSFORSLAG PLANPROGRAM



## TULLINKVARTALET HØRINGSFORSLAG PLANPROGRAM

Oppdragsnr.: 1110948  
 Oppdragsnavn: Entra eiendom AS  
 Dokument nr.:  
 Filnavn: 2012-07-03\_Høringsforslag\_Planprogram\_Tullinkvartalet.docx

Revisjon	0	1	2	
Dato	2011-11-18	2012-01-18	2012-07-03	
Utarbeidet av	Kristian Ribe	Kristian Ribe	Kristian Ribe og Hanne Mo Østgren	
Kontrollert av	Jostein Øverby	Jostein Øverby	Morten Wasstøl	
Godkjent av	Jostein Øverby	Jostein Øverby	Jostein Øverby	
Beskrivelse	Planprogram utkast før planinitiativ til PBE	Planprogram utkast som vedlegg til planinitiativ til PBE	Planprogram revidert etter oppstartsmøte	

### Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	2012-01-18	Forslag utredningstemaer til diskusjon
2	2012-07-03	Revidert etter oppstartsmøte og klargjort for offentlig høring

## INNHold

<b>1.</b>	<b>PLANPROGRAMMETS HENSIKT .....</b>	<b>6</b>
1.1	Hensikt med planprogrammet.....	6
1.2	Krav om konsekvensutredning .....	6
1.3	Tilbakemeldinger og fastsetting .....	6
<b>2.</b>	<b>BESKRIVELSE AV TILTAKET.....</b>	<b>7</b>
2.1	Målsetningen med planen.....	7
2.2	Prosjektet: Nye lokaler for UiO.....	7
2.3	Tullinkvartalet .....	7
2.4	Bebyggelsesstruktur .....	7
2.5	Formål.....	7
<b>3.</b>	<b>UTVIKLING AV PROSJEKTET.....</b>	<b>8</b>
3.1	Prosjektidé: Nye lokaler for UiOs juridisk fakultet og tilrettelegging for annen virksomhet som bygger opp under den bymessige idé – vitalisering, kunnskapsorientering og karakterdefinisjon.....	8
3.2	Prosjektet ved planseminar og planinitiativ.....	9
3.3	Kulturminnevern – Byantikvarens vurderinger til planinitiativet.....	10
3.4	Forhandlinger om eiendomskjøp og leieavtaler.....	10
3.5	Prosjektstatus ved høring av planprogram.....	11
<b>4.</b>	<b>PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON .....</b>	<b>12</b>
4.1	Områdebeskrivelse.....	12
4.2	Virksomhetene i dag.....	13
4.3	Eiendomsforhold .....	13
4.4	Topografi, landskap og bybilde .....	14
4.5	Trafikale forhold.....	15
<b>5.</b>	<b>PLANOMRÅDETS AVGRENSNING .....</b>	<b>16</b>
5.1	Valg av planavgrensning .....	16
<b>6.</b>	<b>OPPLEGG FOR MEDVIRKNING OG DIALOG .....</b>	<b>17</b>
6.1	Aktører .....	17
6.2	Tidsrom .....	17
6.3	Innhold i medvirkningsprosessen .....	17
<b>7.</b>	<b>PLANPROSESS OG FRAMDRIFT.....</b>	<b>18</b>
7.1	Planskisse og planforslag .....	18
7.2	Framdriftsplan .....	18
<b>8.</b>	<b>PLANSTATUS .....</b>	<b>19</b>
8.1	Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer.....	19

8.1.1	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, T-1/95.....	19
8.1.2	Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, T-5/93.....	19
8.2	Gjeldende overordnede planer .....	19
8.3	Andre overordnede føringer.....	19
8.3.1	Kommunedelplan for indre Oslo 02.12.1998: .....	19
8.3.2	Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP), 22.04.2009:.....	19
8.3.3	Høyhusstrategien, Bystyrevedtak 31.08.2005:.....	19
8.3.4	Byråds tildelseserklæring: .....	20
8.4	Gjeldende regulering .....	20
8.5	Pågående planarbeid .....	20
8.5.1	Statsbygg .....	20
8.5.2	Høystandard trikkeholdeplass i Kristian Augusts gate.....	21
8.5.3	Kollektivtrafikk Ring 1.....	21
8.5.4	Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB). .....	21
<b>9.</b>	<b>PBES FØRINGER FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>22</b>
9.1	Plan- og bygningsetatens vurderinger ved planinitiativ.....	22
9.1.1	Samlet faglig vurdering.....	22
9.1.2	Utredningsplikt .....	23
9.1.3	Forholdet til forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB): .....	24
<b>10.</b>	<b>INNSPILL FRA HØRINGSINSTANSER .....</b>	<b>25</b>
10.1	Innspill fra høringsinstanser ved planinitiativ .....	25
10.1.1	Bydel St.Hanshaugen .....	25
10.1.2	Bydel Frogner.....	25
10.1.3	Bymiljøetaten (BYM).....	25
10.1.4	Byantikvaren (BYA) .....	26
10.1.5	Statens vegvesen (SVRØ) .....	27
10.1.6	Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) .....	28
10.1.7	Statsbygg .....	28
10.1.8	Ruter AS.....	28
10.1.9	Brann- og redningsetaten (BRE) .....	29
10.1.10	Vann- og avløpsetaten (VAV).....	29
10.2	Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelsene til planinitiativet ...	29
10.3	Tematisk oppsummering av høringsuttalelsene til planinitiativet .....	32
10.4	Høringsuttalelser ved høring av planprogrammet [tilføyes etter høringen].....	32
10.5	Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelsene til planprogrammet [tilføyes etter høringen] .....	32
<b>11.</b>	<b>UTREDNINGSMULIGHETER .....</b>	<b>33</b>
11.1	Bakgrunn for utredningsalternativene .....	33
11.2	Bevaring .....	33
11.3	0-alternativet: Dagens utnyttelse – bevaringsalternativet .....	33
11.4	Alternativ 1: Entrás foretrukne alternativ .....	33
11.5	Alternativ 2: Eksisterende gesims, maks. 42 m inne i kvartalet, passasjer gjennom kvartalet (jf PBEs alternativ 2 som konkretisert i journalpost 201200848-31) .....	33
11.6	Alternativ 3: Alfheimkompleksets bakbygninger bevarer helt eller delvis. ....	34

11.7	Alternativ 4: Utnyttelser og høyder som foreslått i utkast til kommunedelplan for byutvikling og bevaring.....	34
<b>12.</b>	<b>UTREDNINGSMETODER OG SAMMENSTILLING .....</b>	<b>35</b>
12.1	Bakgrunn/kilder og metode for utredningene.....	35
12.2	Separate sammenstillinger av prissatte og ikke-prissatte konsekvenser .....	35
12.2.1	Verdivurderinger ikke-prissatte konsekvenser.....	35
12.2.2	Omfang ikke-prissatte konsekvenser. ....	35
12.2.3	Konsekvens.....	35
<b>13.</b>	<b>UTREDNINGSTEMAER.....</b>	<b>36</b>
13.1	Forholdet til overordnede planer og retningslinjer.....	36
13.2	Naturmangfold.....	37
13.3	Planavgrensning .....	37
13.4	Forholdet til Tullinløkka.....	37
13.5	Kulturminner og verneinteresser i byen, området og kvartalet. ....	37
13.6	Miljøfaglige forhold.....	38
13.7	Trafikkforhold .....	38
13.8	Sosial infrastruktur.....	39
13.9	Teknisk infrastruktur .....	39
13.10	Estetikk og byggeskikk .....	39
13.11	Landskap og siktlinjer.....	40
13.12	Stedsutvikling.....	40
13.13	Barns og unges interesser.....	40
13.14	Universell utforming .....	41
13.15	Økonomiske konsekvenser for det offentlige.....	41
13.16	Juridiske forhold .....	41
13.17	Interessemotsetninger.....	41
13.18	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	42

# 1. PLANPROGRAMMETS HENSIKT

## 1.1 Hensikt med planprogrammet

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

I planprogrammet defineres utredningsbehov og premisser for utredningene.

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

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

## 1.2 Krav om konsekvensutredning

Planinitiativet antydnet et bruksareal på over 50 000 m<sup>2</sup> nybygg.

Bruksareal for industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål vil samlet være større enn 15 000 m<sup>2</sup>. Oslo kommune som ansvarlig myndighet har besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes.

## 1.3 Tilbakemeldinger og fastsetting

Planprogrammet legges på offentlig ettersyn i perioden 4. juli til 4. september 2012. Samtidig varsles oppstart av planarbeid. Planprogrammet fastsettes av Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) på delegert fullmakt. På grunnlag av et fastsatt planprogram skal det utarbeides reguleringsplan med nødvendige utredninger for hele tiltaket.

Fastsatt planprogram avklarer hvilke alternativer som skal utredes videre.

I høringsperioden ber forslagsstiller særlig om tilbakemelding på:

- Utredningsalternativene som foreslås
- Forslaget til opplegg for medvirkningsprosess

## 2. BESKRIVELSE AV TILTAKET

### 2.1 Målsetningen med planen

Ny plan for Tullinkvartalet tar sikte på å gi nytt liv til en del av sentrum. Målet er å ivareta bylivet, oppgradere bygningsmassen og skape et nytt miljø for Universitetet i Oslo i sentrum.

### 2.2 Prosjektet: Nye lokaler for UiO

Universitetet i Oslo (UiO) har vært til stede i Oslo sentrum siden universitetsbygningene på Karl Johans gate ble reist som et viktig element av nasjonsbygging i hovedstaden. De gamle lokalene huser i dag juridisk fakultet, men møter ikke vår tids behov verken i omfang eller funksjon. Fakultetet har derfor leieforhold i lokaler på seks-sju steder spredt i området. Dette er driftsmessig tungt: Mange av lokalene er lite funksjonelle og spredningen svekker Universitetets tilstedeværelse som undervisnings- og kulturinstitusjon i Oslo sentrum. Det er derfor et betydelig behov for en utvidelse og samlokalisering av Juridisk fakultet. UiO har også et generelt ønske og behov for å utvikle seg i sentrum. Prosjektet gir et forslag til løsning på dette behovet. Intensjonen er å videreføre det gamle universitetsanlegget, som også omfatter Kulturhistorisk Museum og bygninger i Frederiksgate.

### 2.3 Tullinkvartalet

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

Beliggenhet er ideell i forhold til universitetets tradisjonsrike bygningsmasse i Oslo sentrum.

Planforslaget innebærer at det skapes muligheter for å videreutvikle UiOs tilstedeværelse i Oslo sentrum og realisere Byuniversitetet som en del av kunnskapsbyen Oslo. Gjennom en slik utvikling av UiO kan det skapes en kunnskapsinstitusjon av internasjonal betydning. Samtidig er ønsket forslagsstiller at dette skal bli et levende og flerfunksjonelt byområde med bl.a. servering og butikker, i tillegg at eksisterende virksomheter skal gis forutsigbare rammer for videre drift og eventuell framtidig utvikling.

### 2.4 Bebyggelsesstruktur

Tiltaket legger opp til en utbygging basert på den historiske kvartalsstrukturen. I tillegg ønskes kvartalet åpnet tydelig mot Tullinløkka og nye gangpassasjer gjennom kvartalet etablert.

Forslagsstiller ønsker å betone og videreføre det sentrale Oslo sin karakteristiske variasjon i gesimslinjer. Kvartalet vil i tillegg få en høyere bebyggelse mot det indre. Dette er ett av utredningsalternativene.

### 2.5 Formål

Forslagsstiller legger foreløpig opp til følgende formål:

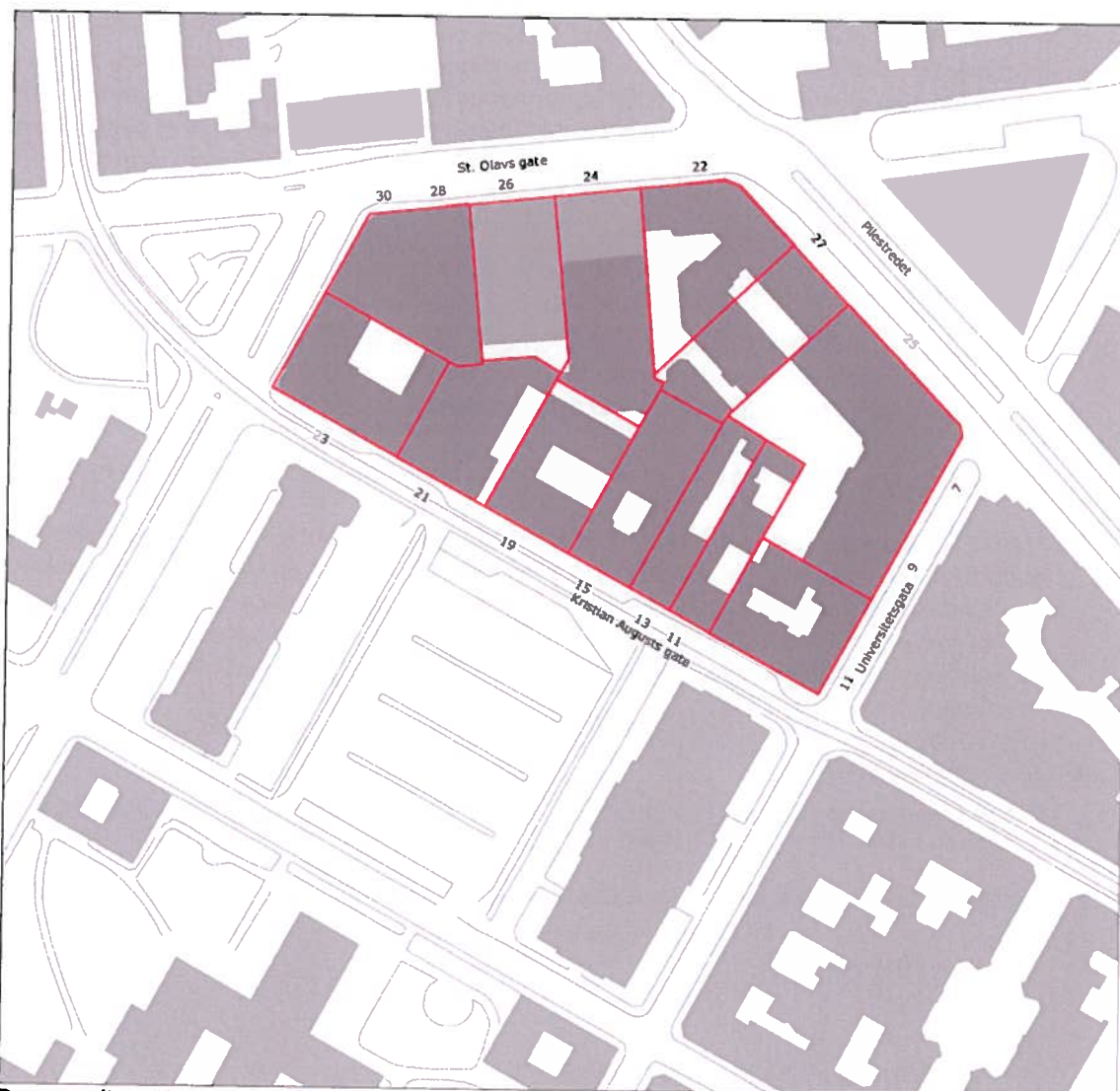
- Undervisning
- Kontor
- Forsamlingslokale
- Hotell (videreføring av eksisterende virksomhet)
- Forretninger
- Bevertning

Enkelte av formålene kombineres med hensynssone bevaring for utvalgte deler av bygningsmassen.

### 3. UTVIKLING AV PROSJEKTET

#### 3.1 Prosjektidé: Nye lokaler for UiOs juridisk fakultet og tilrettelegging for annen virksomhet som bygger opp under den bymessige idé – vitalisering, kunnskapsorientering og karakterdefinisjon

Entra Eiendom begynte prosessen med Tullinkvartalet i perioden hvor det var aktuelt å utvide Nasjonalmuseet på Tullinløkka. I den forbindelse kjøpte Entra opp enkelteiendommer og inngikk intensjonsavtaler i kvartalet. Denne prosessen ble avsluttet, men Nasjonalmuseets administrasjon har tatt i bruk Kristian Augusts gate 23, hjørnebygget opprinnelig tegnet av Bjerke og Eliassen for Norsk Arbeidsgiverforening.



*Dagens situasjon og eiendomsstruktur. St. Olavs gate 24 og 26 er for tiden under oppføring. Illustrasjon 1:2000*

Universitetet i Oslo tok i 2010 kontakt med Entra Eiendom med forespørsel om bistand til nytt, samlokalisert juridisk fakultet – med nærhet til UiOs tidligste bygninger i Karl Johans gate. Utgangspunktet for samarbeidet ble klargjort tidlig: UiO har et klart romprogram som må løses. Entra ser Tullinkvartalet som *det eneste mulige stedet for UiO å kunne samlokalisere juridisk fakultet*, og dessuten et sted hvor det senere kan være mulig å utvide hvis UiO skulle ønske flere funksjoner. Samtidig innebærer sentrale eiendommer et høyt prisnivå. Entra er statseid, men har



som forpliktelse å utvikle til markedspris. Romprogrammet til UiOs juridisk fakultet er i all hovedsak absolutt. For å oppnå en akseptabel pris må utnyttelsen opp i forhold til dagens situasjon: Forholdet mellom tomtekostnader, byggekostnader og leiepris betyr at for lav utnyttelse vil gi leiepriser langt over nivået UiO har mulighet til å betale.

For å styrke prosjektet, og ytterligere effektivisere arealbruken gjennom sambruk, ønsket Entra å kombinere UiO med andre brukere i kvartalet. Sambruk av fasiliteter som auditorium, kantine og uterområder kan gi effektiv bruk framfor å etablere flere parallelle. I forlengelsen av dette er profilen til øvrige leietakere viktig. Entra ønsket derfor å legge til rette for å etablere en eller flere kunnskapsbedrifter i kvartalet, som et supplement til UiO.

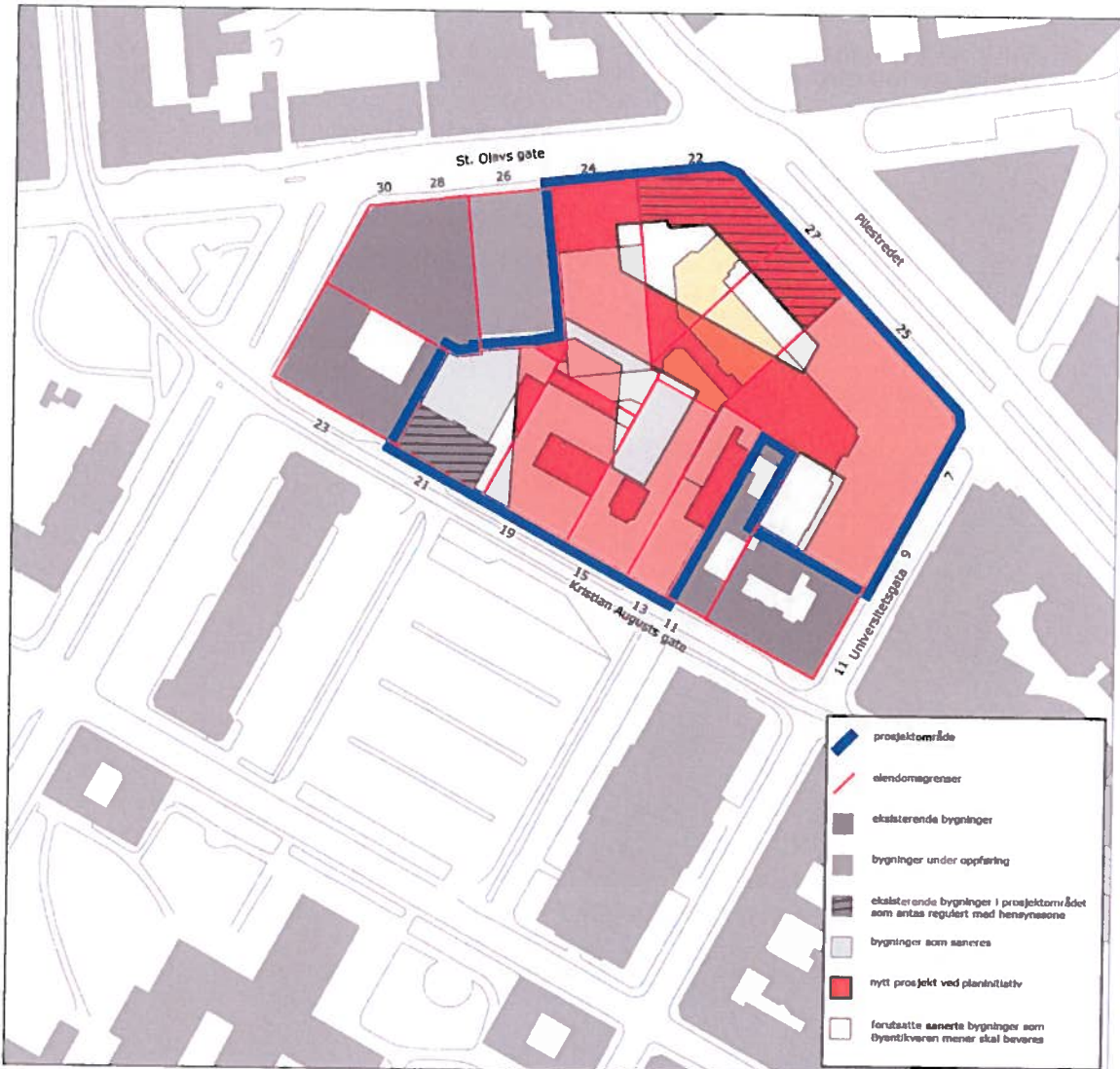
### 3.2 Prosjektet ved planseminar og planinitiativ

Entra og Mad arkitekter utarbeidet et forslag til universitet og mediehus i Tullinkvartalet. Entra og Mad tok utgangspunkt i det samlede volumet som foreslått i utkast til kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB) og bearbeidet dette. Hovedgrepet med prosjektet var å beholde lav gesims mot Tullinløkka, og kompensere med to store volumer/høyhus inne i kvartalet. Utkast til kommunedelplan (KDP BB) foreslår en generell økning av volumene, uten at gesimslinjer beholdes.



*Illustrasjoner fra planinitiativet for Tullinkvartalet. Gesimsen mot Kristian Augusts gate beholdes, og volumet fordeles i bakkant i kvartalet i form av to høyhus. Universitetet presenteres ut mot Tullinløkka. Fugleperspektiv; perspektiv fra Tullinløkka; gateperspektiv opp Kristian Augusts gate.*

Etter to seminarer for særlig inviterte, lanserte Entra prosjektet i pressen samtidig som planinitiativ ble sendt. Reaksjonene var hovedsakelig entydige: Universitetet vil være et positivt tilskudd her. Samtidig var det visse kontroverser knyttet til høyhusene.



*Forslaget til nytt prosjekt slik det forelå i planinitiativet. Nye bygninger (rødt) med bygninger som transformeres (skravur) og saneres (hvite, transparente bygninger med sort omriss). Gule bygninger er Alfheimgårdens bakbygninger, som Byantikvaren mener er av nasjonal verdi. Illustrasjon 1:2000.*

### 3.3 Kulturminnevern – Byantikvarens vurderinger til planinitiativet

Ved planseminar og planinitiativ var Byantikvaren sterkt kritisk til deler av prosjektet. Dette gikk særlig på Entras forslag til sanering av Alfheimgårdens bakbygninger. Fra tidligere vurdering, bevaringsverdig (jf. Gul liste for eksempel desember 2011), mente Byantikvaren nå at Alfheimkomplekset som helhet var i nasjonal verneklasse. Byantikvaren hadde en rekke, andre kommentarer som er gjengitt og kommentert under eget kapittel.

### 3.4 Forhandlinger om eiendomskjøp og leieavtaler

Utkast til kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB) er utarbeidet i fellesskap mellom PBE og Byantikvaren, og oversendt Rådhuset til politisk behandling. Svært mange plansaker har

behov for avklaring akkurat i spørsmålet om utvikling eller bevaring. Kommunedelplanutkastet gir derfor føringer som må tas på alvor allerede nå, uavhengig av endelig vedtak. Forventningen om utnyttelse i forhold til kommunedelplanutkastet er også et utgangspunkt for prisdannelse i markedet.

Entra og Mad brukte volumet i utkastet til kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB) som utgangspunkt og bearbeidet utførelsen. Entra var åpen for å endre og bearbeide forslaget, men gikk inn i arbeidet med tro på at Byantikvaren og PBE sammen var enige om hovedføringene. Eiendommer ble ervervet med dette som bakgrunn.

PBEs første tilbakemelding ved planinitiativ skaper usikkerhet om hvorvidt PBE ønsker å gjennomføre retningslinjene i kommunedelplanutkastet. Dette skaper usikkerhet om utviklingsmulighetene. Entra har latt være å kjøpe / inngå opsjonsavtaler om kjøp for en rekke eiendommer, og avsluttet leiekontraktforhandlinger med Schibsted. Samarbeidet med UiO videreføres.

### **3.5 Prosjektstatus ved høring av planprogram**

Prosjektet er betydelig redusert i forhold til planinitiativet. Som følge av avsluttede kjøpsforhandlinger er eiendomssituasjonen endret. Det er ikke lengre fysisk sammenheng (kontakt) mellom bebyggelsen som Entra disponerer i Universitetsgata og Kristian Augusts gate. Kvartalets rolle for å fastholde betydningen av områdene i Oslo sentrum vest i den pågående byekspansjonen er gjennom dette vesentlig svekket.

Entra disponerer nå (våren 2012) Kristian Augusts gate 15, 19 og 21 og Universitetsgata 7-9 / Pilestredet 25. I tillegg eier Entra eiendom Kristian Augusts gate 23, som nå benyttes av Nasjonalmuseets administrasjon. Kulturminnevernverdier vil fortsatt være en del av utredningstematikken idet betydningen av Alfheimgårdens bakbebyggelse må vurderes i lys av samfunnsnyttene ved en byutvikling som underbygger universitets- og museumsbebyggelsens rolle og framtid.

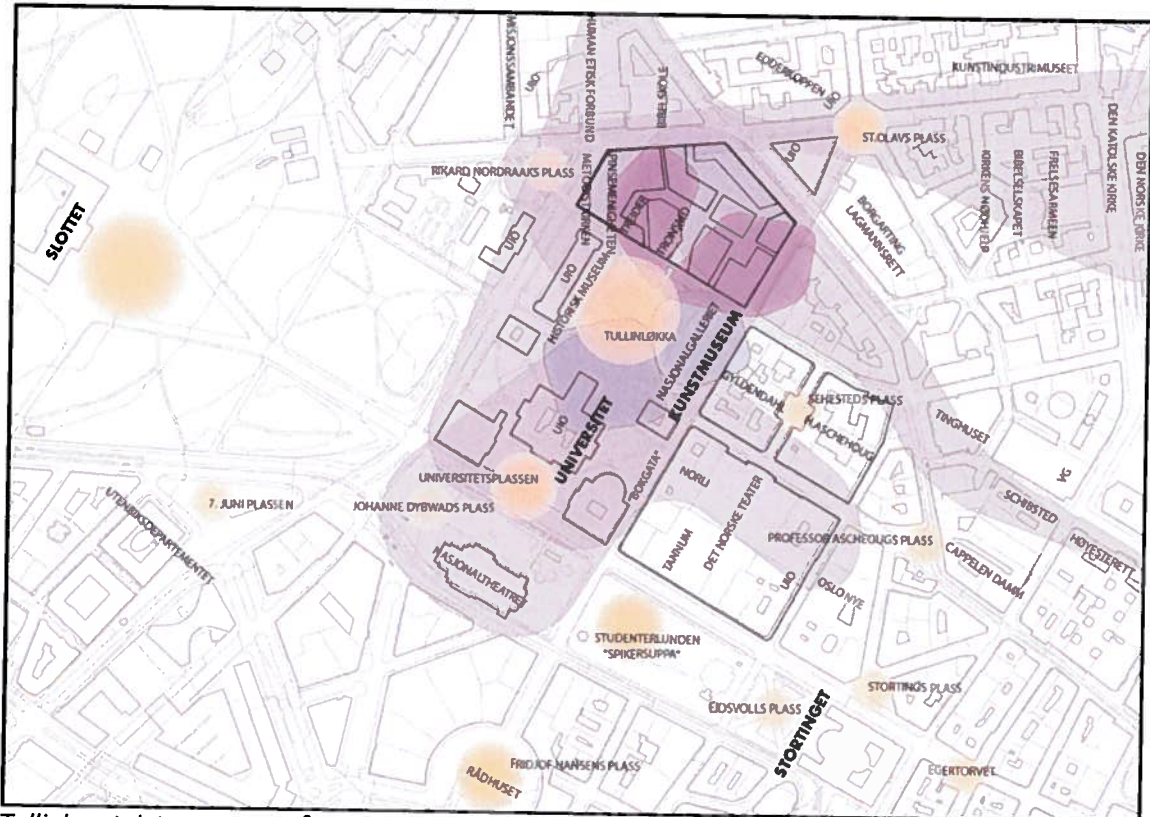
Volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk i forslag til ny bebyggelse skal utarbeides som utgangspunkt for planskisse og planforslag, med bakgrunn i utredningsalternativene (se eget kapittel). Det vil bli utarbeidet flere alternativer, jf tilbakemelding fra PBE.

Entra ser fortsatt planen som en plan for hele kvartalet, og som et byutviklingsprosjekt. Dette er en unik mulighet for universitetet til å forlenge og ny-etablere tilstedeværelsen i Oslo sentrum.

## 4. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

### 4.1 Områdebeskrivelse

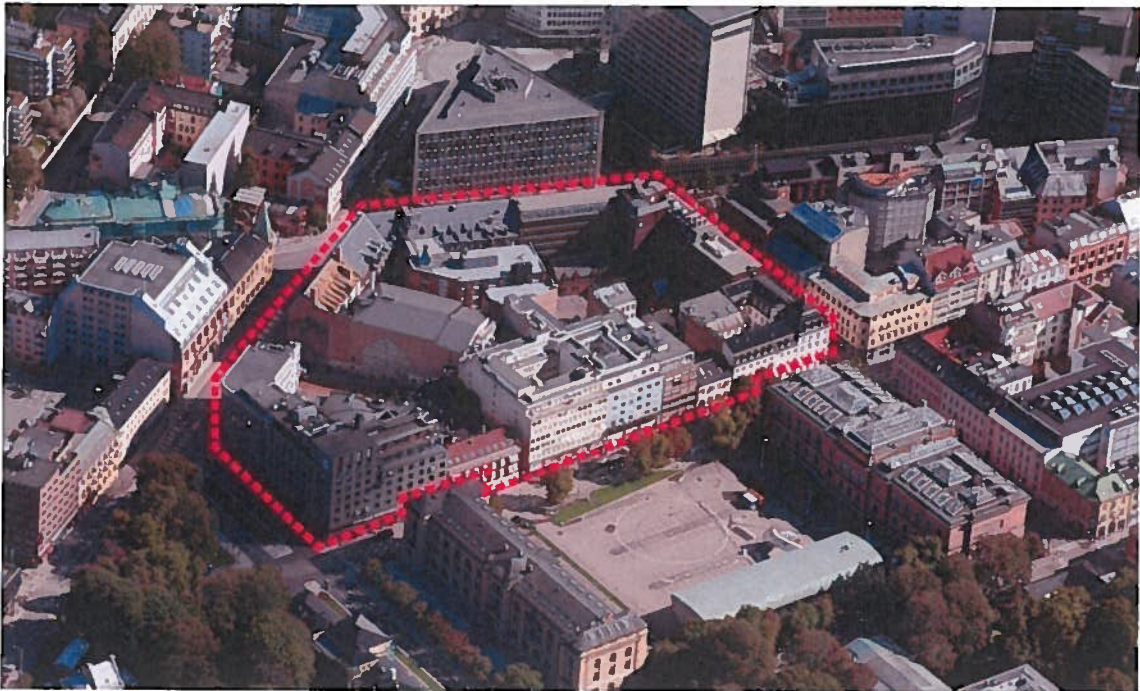
Planområdet utgjør en del av den klassiske kvartalsstrukturen i Oslo sentrum. Tullinkvartalet inneholder i dag bygninger fra ulike epoker 1840- til 1990-tallet. Planområdet ligger sentralt i Oslo, i kjerneområdet for mange offentlige prestisjebygg fra nasjonsbyggingens første periode på 1800-tallet. Planområdet grenser mot Tullinløkka, som innrammes på to sider av Nasjonalgalleriet og Kulturhistorisk museum. På motstående side fra Tullinkvartalet/planområdet ligger de gamle universitetsbygningene.



*Tullinkvartalets nærområde*

I nærområdet ligger også Slottet (1825 til 1849, arkitekt H.D.F. Linstow) som endepunkt for Karl Johans gate. Som en del av et større byplangrep er St. Olavs gate en hovedakse i Linstows plan. I diverse planer for Oslo kommune har Universitetsgata blitt gitt rollen av en "akse" mellom Rådhuset og St.Olavs plass, som en fortolkning av Linstows plan, i tradisjonen fra den figurative postmoderne arkitekturretningen.

Hele området preges av institusjoner og offentlige rom for fellesskapet: Dette er Oslos sentrum. Området har også en profil innen kunnskap, forskning, undervisning, kultur og media, bl.a. med flere forlagshus.



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

#### **4.2 Virksomhetene i dag**

Tullinkvartalet består i dag av en rekke ulike funksjoner som Bårdar Akademiet, Tronsmo bokhandel, Hotell Savoy, menighetene Filadelfia og Metodistkirken (Centralkirken), Treider privatgymnas, en rekke ulike forretninger og serveringsvirksomhet. Tullinkvartalet representerer et viktig sentrumskvartal og har et funksjonsmangfold som forslagsstiller ønsker å videreføre og videreutvikle.

#### **4.3 Eiendomsforhold**

Eiendommene innen planområdet har følgende eiendommer og eiere, ifølge naboliste fra PBE datert 28.03.2012 og andre opplysninger forslagsstiller er kjent med:

- Kristian Augusts gate 11, gnr. 209 / bnr. 158  
Eier: Kristian Augusts gate 11 DA v/Advokat Ole Borge, pbe 1893 Vika, 0124 Oslo
- Kristian Augusts gate 13, gnr. 209 / bnr. 160  
Eier: OMS Eiendom AS, org.nr.: 871 07 7932, adresse: Kristian Augustsg 13, 0164 OSLO
- Kristian Augusts gate 15A-15B, gnr. 209 / bnr. 162  
Eier: Entra Eiendom AS, org.nr.: 981 69 8266, adresse: Postboks 52 Økern, 0508 OSLO
- Kristian Augusts gate 19, gnr. 209 / bnr. 163  
Eier: Tullingården AS, c/o Entra Eiendom AS, org.nr. 921 581 645, Postboks 52 Økern, 0580 OSLO
- Kristian Augusts gate 21, gnr. 209 / bnr. 164  
Eier: Entra Eiendom AS, org.nr.: 981 69 8266, adresse: Postboks 52 Økern, 0508 OSLO

- Kristian Augusts gate 23, gnr. 209 / bnr. 165  
Eier: Kr Augustsgate 23 AS, adresse: Postboks 52 Økern, 0508 OSLO org.nr.: 921 55 4052
- St. Olavs gate 22, gnr. 209 / bnr. 259  
Eier: Pilestredet 27 ANS, org.nr.: 942 98 9946, adresse: Postboks 7043 St. Olavs plass, 0130 OSLO
- St. Olavs gate 24, gnr. 209 / bnr. 261  
Eier: St. Olavsg 24 AS, adresse: Postboks 6854 St. Olavs plass, 0130 OSLO
- St. Olavs gate 26, gnr. 209 / bnr. 263  
Eier: Smarthotel St. Olavsgt, org.nr.: 982 52 9743, adresse: Postboks 3036 Hillevåg, 4095 Stavanger
- St. Olavs gate 28 og 30, gnr. 209 / bnr. 265  
Eier: St. Olavsgt 28 30 AS, adresse: Postboks 7043 St. Olavs plass, 0130 OSLO, org.nr.: 983 92 8005
- Pilestredet 27, gnr. 209 / bnr. 285  
Eier: Pilestredet 27 ANS, adresse: Postboks 7043 St. Olavs plass, 0130 OSLO, org.nr.: 942 98 9946
- Pilestredet 25 / Universitetsgaten 7-9, gnr. 209 / bnr. 388  
Eier: Universitetsgaten 7 AS, c/o Entra Eiendom AS, org.nr.: 981 69 8266, adresse: Postboks 52 Økern, 0508 OSLO
- Universitetsgaten 11, gnr. 209 / bnr. 39  
Eier: Savoy Holding AS, org.nr.: 986 13 0500, adresse: C/O Ro Sommernes Advokatf. DA, Postboks 1983 Vika, 0125 OSLO

#### **Entras forhold til øvrige grunneiere**

Entra har vært i dialog med flere av eierne i kvartalet. Alle grunneiere inviteres til medvirkning og dialog om utviklingen av kvartalet, jf beskrivelse i eget kapittel.

#### **4.4 Topografi, landskap og bybilde**

Tullinkvartalet ligger i overgangen mellom den historiske bysentrum som struktur, med jevne byggehøyder, og områder med åpnere karakter (rundt slottsparken) og området og bygninger modernistisk struktur og formspråk i tilknytning til Ring 1 og St. Olavs plass.

Sentrumskjernen flate nivå stiger mot Slottet og opp fra pilestredet mot Ullevålsveien/Akersgata, sistnevnte gjerne referert til som "Akersryggen". Disse to tydelige landskapsdragene gir planområdet tydelig god synlighet fra flere høyereliggende utsiktspunkt i nærheten.



*Sammensatt panoramafoto av Tullinkvartalets fondveggvirkning mot Tullinløkka*

Mot Tullinløkka har Tullinkvartalet en tydelig virkning som fondvegg for Tullinløkka. Kvartalets hjørnebygg, med Hotell Savoy, Alfheimgården og Nasjonalmuseets administrasjonslokaler (opprinnelig oppført som hovedkontor for Norges Arbeidsgiverforening), rammer inn en tydelig kvartalsstruktur med et variert bygningsmiljø.

#### **4.5 Trafikale forhold**

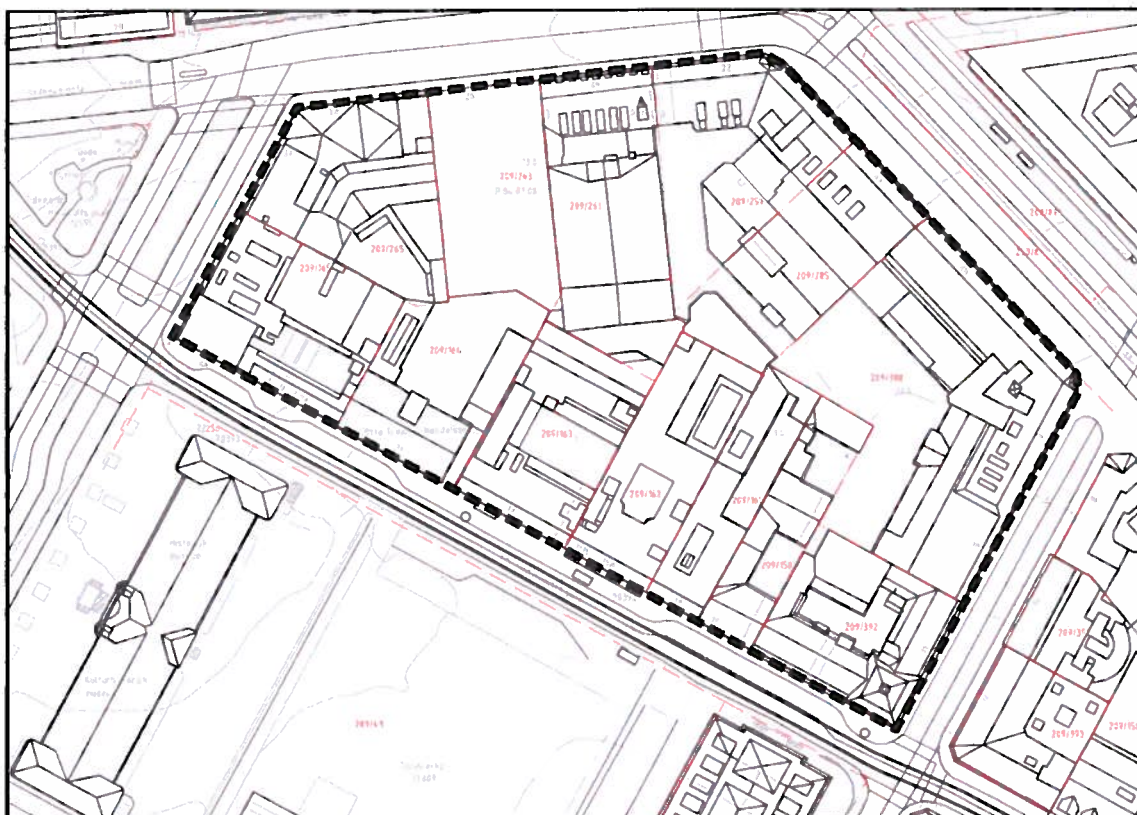
Tullinkvartalet har Ring 1 på tre av fem sider av kvartalet, og det er trikketrasé i Kristian Augusts gate. Ring 1 er på vei til å bli omdisponert til å ivareta en større andel kollektivreisende, for å øke personkapasiteten gjennom sentrum. Forslagsstiller har til hensikt å rydde opp i atkomster til eiendommer, og i større grad sørge for fellesatkomst(er) til kvartalet.

## 5. PLANOMRÅDETS AVGRENSNING

### 5.1 Valg av planavgrensning

Planavgrensningen foreslås lagt i ytterveggen av eksisterende bebyggelse i kvartalet. Gateareal inkluderes ikke.

- Konsekvensutredningen vil beskrive konsekvensene på kvartal-, område- og bynivå. Planavgrensningen har derfor ikke betydning for utredningsomfanget.
- De fysiske endringsbehovene er kun knyttet til kvartalet. Formålsendring er bare ønsket for kvartalet og det er der endring og vitalisering er målet
- Kvartalet kan utvikles uavhengig av avklaringer om videre utvikling av Tullinløkka.
- Teknisk infrastruktur, trikkespor og en 2x3 m rørkulvert i Kristian Augusts gate, gjør bygging under Kristian Augusts gate og inn under Tullinløkka uaktuelt.
- Andre planarbeider er igangsatt for vei- og fortausareal som omkranser kvartalet. Dette gjelder Ruters plan for oppgradering av trikketraseen og ny holdeplass i Kristian Augusts gate og Statens vegvesens kollektivprioritering på Ring 1.
- Arealene utenfor vegglivet av bygningene er vei- og fortausareal og eies/forvaltes av Bymiljøtetaen og Statens vegvesen. Forslagsstiller er ikke rette instans for å ha ansvaret for planlegging og evt. omregulering av disse arealene.



*Forslag planavgrensning*



## 6. OPPLÉGG FOR MEDVIRKNING OG DIALOG

### 6.1 Aktører

Det skal gjennom planprosessen sikres aktiv medvirkning fra og dialog med relevante grupper. Grupper og interessenter som ikke kan delta direkte, skal sikres muligheter for medvirkning på annen måte.

Statens vegvesen, Bymiljøetaten og Ruter vil involveres særskilt i arbeidet. Forslagsstiller ønsker dessuten å ivareta interessene til naboer i kvartalet og vil sikre arenaer for dialog gjennom planprosessen. Videre vil vi holde en åpen linje til Statsbygg som aktør på Tullinløkka og sikre allmennhetens mulighet for å medvirke i planarbeidet.

### 6.2 Tidsrom

Medvirkningsprosessen gjennomføres i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen, etter at planprogrammet er fastsatt. Medvirkning og innspill legges til et tidspunkt hvor det er mulighet til å påvirke forslaget. Alle temaer skal ikke være (endelig) fastlagt, og det skal være tid igjen til å gjøre revisjoner. Følgende tidspunkt er aktuelle for ulike medvirkningsaktiviteter:

- Under utarbeidelsen av planskissen, før forhåndshøring
- Under revisjon av planforslag etter tilbakemelding fra PBE, før endelig innsending av planforslag

### 6.3 Innhold i medvirkningsprosessen

Foruten formelle kanaler, som samrådsinnspill fra berørte myndigheter, varsling, høring og gjennom høringsuttalelser, foreslår forslagsstiller følgende medvirkningsaktiviteter:

Sentrale offentlig etater og virksomheter med interesser knyttet til offentlig transportinfrastruktur inviteres til å bidra i planarbeidet gjennom en referansegruppe. Referansegruppens møter avtales i senere, men ovennevnte tidspunkt (høringsperiode planprogram, utarbeidelsen av planskissen, før endelig innsending av planforslaget).

På tilsvarende måte, og på tilsvarende tidspunkt, inviteres naboer og berørte i kvartalet med i referansegruppe for eiendommene i kvartalet.

Statsbygg kontaktes for direkte drøfting av eventuelle kommentarer.

Allmennheten inviteres til å gi innspill under prosessen med utarbeidelsen av planskissen. Forslagsstiller ønsker å drøfte dette med PBE, men foreslår en kombinasjon av utstilling, debatt med relevante deltakere ved utstillingsåpning, og mulighet for tilbakemelding gjennom sosiale media.

## 7. PLANPROSESS OG FRAMDRIFT

### 7.1 Planskisse og planforslag

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

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

### 7.2 Framdriftsplan

Det arbeides etter følgende framdriftsplan:

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

## 8. PLANSTATUS

### 8.1 Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

#### 8.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, T-1/95

Planområdet inneholder i dag kulturfunksjoner for barn og unge i form av Bårdar Akademiet og Bårdar Danseinstitutt. Bårdar har besluttet å flytte sin virksomhet ut av kvartalet. Forslagstiller vil stille seg positive til nye kulturtilbud for barn og unge i kvartalet.

#### 8.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, T-5/93

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

### 8.2 Gjeldende overordnede planer

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

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

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

Mål 5: Bærekraftig byutvikling:

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

### 8.3 Andre overordnede føringer

#### 8.3.1 Kommunedelplan for indre Oslo (KDP 13), 02.12.1998:

I denne kommunedelplanen er Tullinkvartalet angitt som en del av sentrum. Modernisering må innebære supplerings av sentrumskjernen, fremfor å svekke den. Bestående bygningsstruktur kan begrense utvikling, vurderinger av bevaringshensyn må gjøres.

#### 8.3.2 Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP 17), 22.04.2009:

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Nye tiltak bør bidra til at eksisterende plasser og møtesteder utvikles positivt, for eksempel gjennom etablering av publikumsrettede funksjoner.

#### 8.3.3 Høyhusstrategien, Bystyrevedtak 31.08.2005:

Høyhusstrategien er ikke juridisk bindende, men er en klar politisk føring. Noen hovedpunkter fra strategien får betydning for planarbeidet:

- Høyhus er definert som hus høyere enn 42 m over bakkeplan

- 42 m regnes som maksimum byggehøyde i Oslo, med unntak av Bjørvika, Bispevika og Vaterland.
- Der det foreslås bebyggelse over 42 m, skal det alltid utarbeides alternativt reguleringsforslag

#### **8.3.4 Byrådets tiltredelseserklæring:**

Byrådets tiltredelseserklæring fra 2011 fremhever følgende områder:

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

Forslagsstiller mener planarbeidet særlig kan relateres til temaene kunnskapshovedstaden, skapende og moderne by og byutvikling.

### **8.4 Gjeldende regulering**

Planområdet inneholder følgende gjeldende reguleringsplaner, som forutsettes erstattes med ny reguleringsplan:

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

### **8.5 Pågående planarbeid**

#### **8.5.1 Statsbygg**

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

### **8.5.2 Høystandard trikkeholdeplass i Kristian Augusts gate**

Det er annonsert oppstart av reguleringsplan for Kristian Augusts gate mellom St. Olavs gate og Pilestredet. Reguleringsplanen innebærer en oppgardering av trikkeetraseen og ny høystandard holdeplass ved Tullinløkka. Planforslag planlegges innsendt september 2012.

### **8.5.3 Kollektivtrafikk Ring 1**

Statens vegvesen arbeider for tiden med et forprosjekt for videreutvikling av Ring 1 som kollektivprioritert hovedåre. Blant annet vurderes trikk i Frederiks gate og midtstilt kontra sidestilt kollektivfelt og bedring av holdeplasstandard.

### **8.5.4 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB).**

Planforslag ble oversendt fra PBE til politisk behandling i oktober 2010. Planen skal:

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

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

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

## 9. PBES FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### 9.1 Plan- og bygningsetatens vurderinger ved planinitiativ

Dette avsnittet er hentet fra PBEs "Område- og prosessavklaring etter planforum". For det komplette dokumentet henvises til saknr. 201200848 Tullinkvartalet på [www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn](http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn) journalpost 30. Innholdet er hentet direkte fra kapittel 6 *Vurderinger og konklusjon*. Vurderingene i dette notatet ligger til grunn for forslaget til planprogram, og er innarbeidet i alle temaer.

Etter oppstartsmøte har PBE utdypet vurderingene gjennom en tilbakemelding etter et oppfølgende møte. Her presiserer PBE nærmere om utredningsalternativene. (Se journalpost 201200848-31.)

#### 9.1.1 Samlet faglig vurdering

[Hentet direkte fra "6.2 Konklusjon: Samlet faglig vurdering" i PBEs notat]

Planinitiativets intensjon om å revitalisere denne delen av byen, samt å samlokalisere universitetets virksomheter i sentrum koplet til et større mediehus, er god, og planarbeidet anbefales derfor videreført. Imidlertid representerer foreslått bebyggelse et drastisk brudd med den historiske byen, og er klart i strid med overordnede planer og føringer. Utbyggingsprogram og høyder må reduseres kraftig og form må bearbeides for å bedre tilpasse seg de nasjonalt viktige, bevaringsverdige omgivelsene. Inntil andre bearbejdede forslag foreligger antar etaten at utnyttelsen for kvartalet samlet må ned mot totalt 55 – 60 000 m<sup>2</sup>. For øvrig mener etaten det er viktig at universitetets lokaler gis en egen, mer "offentlig" utforming atskilt fra kontorbyggets utforming. Etaten forutsetter derfor at utbygger går i dialog med Universitetet i Oslo for å avklare dette kan sikres, fortrinnsvis gjennom en felles arkitektkonkurranse/parallelloppdrag.

Forslag om passasjer gjennom kvartalet og åpne gårdsrom i kvartalet har potensial til å tilføre tiltaket viktige kvaliteter, og må videreføres. For at passasjer og gårdsrom skal fungere som aktive offentlige rom, er det avgjørende at disse tilrettelegger for egnede og gode bevegelsesstrømmer og får romslige utforminger i romforløp og størrelse, samt varig materialbruk. Kvartalet må få et innhold som gir noe til byen som helhet, ikke bare til universitets-studenter og folk med sin arbeidsplass på stedet. Det må derfor legges vekt på å programmere kvartalet, særlig arealene mot gate og passasjer, og plassering av passasjene må gjøres med omhu, slik at de knyttes opp mot byens bevegelser.

Tiltak i planområdet må kunne stå på egne ben, og ikke være avhengig av en bestemt utvikling på nabo-eiendommene, herunder Tullinløkka.

Plan- og bygningsetaten ser behovet for å rive enkelte bygg for å oppnå ønskede kvaliteter og en hensiktsmessig utvikling av kvartalet, men mener at det må utredes nærmere om eksisterende bygnings-masse kan gjenbrukes i en ny kontekst i en utvikling av kvartalet. Særlig må det utredes et alternativ hvor Alfheimkompleksets bakgårdsbygninger helt eller delvis bevares i kombinasjon med ny bebyggelse.

Det er sannsynlig at kjøreatkomst til kvartalet må legges til Universitetsgata. Planområdet forutsettes utvidet til å inkludere Universitetsgata mellom Kristian Augusts gate og Pilestredet, da det kan være nødvendig for å finne en helhetlig løsning for atkomst og varelevering.

Det må legges til rette for lokal overvannshåndtering innenfor planområdet, og det må gjøres rede for hvordan uterom og takflater kan nyttiggjøres i denne sammenheng. Det må også legges opp til en generelt høy miljøprofil for kvartalet, og det bør vurderes om planområdet skal inkluderes i FutureBuilt-programmet.

Planforslaget bør gi rom for samme variasjon av funksjoner som området har i dag.

Alle foreslåtte formål innenfor planområdet forutsetter universell utforming av bebyggelse og uteområder. Selv om forholdene vurderes å ligge godt til rette for dette ved etablering av

nybygg, må universell utforming følges opp i alle stadier i den videre prosessen, og også se på hvordan en kan øke tilgjengeligheten og brukbarheten i eksisterende bebyggelse som foreslås bevart.

### 9.1.2 Utredningsplikt

[Hentet direkte fra "6.3.5 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger" i PBEs notat]

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller inn under forskriftens § 2 punkt f jf. vedlegg I, punkt 1 og punkt 37. Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes. Planinitiativet innebærer etablering av ny bebyggelse på 69 000 m<sup>2</sup> med formål næring, kontor, forsamlingslokale, forretning, bevertning og undervisning. Planområdet ligger i et historisk viktig område, med nasjonale verneverdier i umiddelbar nærhet, og gjennomføring av skisserte tiltak kan være i konflikt med disse verdiene.

Forslag til program for planarbeidet skal utarbeides fordi planen vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Forslagsstiller skal forestå høring. Programmet skal være fastsatt før innsendelse av planskisse med konsekvensutredning.

Forhold som må belyses grundig i planprogrammet: Program for plan- og utredningsarbeidet skal følge forskrift om konsekvensutredning § 6.

Følgende alternativer forutsettes å inngå i programmet:

- 0-alternativet (dagens situasjon)
- Alternativ 1 - Forslagsstillers foretrukne alternativ
- Alternativ 2 - Et alternativ som beholder foreslåtte høyder mot gate, men som har maks 42 m byggehøyde inne i kvartalet, og romlige, fungerende passasjer og uterom i/gjennom kvartalet. [merknad: formulering for alternativ 2 er hentet fra PBEs tilbakemelding til oppfølgingsmøte]
- Alternativ 3 - Et alternativ hvor Alfheimkompleksets bakbygninger bevares helt eller delvis.
  - Alt 3a) for øvrig med skisserte høyder mot gate og maks byggehøyde 42 m inne i kvartalet.
  - Alt 3b) i kombinasjon med høyhus.

Alternativene skal illustreres tredimensjonalt i tegning, fotomontasjer og modell.

Følgende temaer må utredes med tanke på de ovennevnte alternativene:

- Forholdet til overordnede planer og retningslinjer
- Stedsutvikling – på overordnet og lokalt nivå. Planområdets innhold.
- Planområdets avgrensning – begrunnelse for valgt planområde. Universitetsgata mellom Kristian August gate og Pilestredet bør inkluderes i planområdet.
- Estetikk og byggeskikk – fortettpotensial, bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster, skala og proporsjoner, formspråk, materialitet, uterom
- Landskap og siktlinjer, herunder fjern- og nærvirkning. Det skal illustreres hvordan tiltaket vil oppleves fra Johanne Dybwads plass/ Studenterlunden, Slottsparken/Slottsbakken, 7.juniplassen, St. Hanshaugen, Pilestredet Park/Pilestredet, St. Olavs gate, Botanisk hage, Sinsen, Ekebergrestauranten, Fram/ Bygdøyenes, fjorden/innseilingen til Oslo, samt inne i kvartalet.
- Forholdet til Tullinløkka – herunder hvordan tiltak i planinitiativet påvirkes av ulike fremtidsscenarioer for dette byrommet.
- Verneinteresser i byen, området og kvartalet.
- Miljøfaglige forhold – luftforurensning, støy, forurenset grunn, lokalklima i og rundt planområdet (herunder vind og turbulens), sol- og skyggeforhold i og rundt planområdet, renovasjonsløsning, lokal overvannshåndtering. Det vil bli stilt krav om miljøoppfølgingsprogram.
- Teknisk infrastruktur – vann, avløp, energi, renovasjon
- Trafikkforhold – vegstandard, forhold til hovedveier, kapasitet, atkomstforhold, varelevering, parkering, trafiksikkerhet, gang- og sykkelvei, snarveier, kollektivtrafikk – herunder mulig ny metrostasjon, se Ruters uttalelse, pkt 5.3
- Sosial infrastruktur og offentlig servicetilbud, planområdets egnethet for barnehage

- Barn og unges interesser
- Universell utforming – uterom, ny og eksisterende bebyggelse
- Økonomiske konsekvenser for det offentlige
- Interessemotsetninger
- Juridiske forhold – rekkefølgekrav, utbyggingsavtale, rettigheter

Det gjøres oppmerksom på at listen ikke nødvendigvis er uttømmende. Det skal redegjøres for varige konsekvenser av anlegget, samt konsekvenser i anleggsperioden.

#### **9.1.3 Forholdet til forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB):**

[Hentet direkte fra tredje avsnitt i PBEs tilbakemelding til oppfølgingsmøte, jf 201200848-31]

Plan- og bygningsetaten vurderer at den endrede ordlyden for utredningsalternativ 2 i tilstrekkelig grad ivaretar behovet for utredninger i tråd med anbefalingene i KDP BB. Dersom forslagsstiller er av en annen oppfatning, er det anledning til å foreslå ytterligere utredningsalternativ i forslag til planprogram.



## 10. INNSPILL FRA HØRINGSINNSTANSER

### 10.1 Innspill fra høringsinstanser ved planinitiativ

#### 10.1.1 Bydel St.Hanshaugen

Mener det er et godt forslag å samlokalisere flere av universitetets funksjoner rundt Tullinløkka, og mener gangpassasje gjennom Tullinkvartalet vil gi gode forbindelser som kan være vitaliserende for området. Denne løsningen reduserer imidlertid sokkelens utnyttelse.

Bydelsutvalget mener de to foreslåtte høyhusene vil være for dominerende, og at oppgaven må vurderes løst på en annen måte med forståelse for de historiske rammene. Dette innebærer at løsningsforslag for å oppnå ønsket totalareal utarbeides, uten høyhusene.

Bydelutsvalget går i mot økt parkeringskapasitet, og mener at økt transportbehov må møtes med bedre kollektivtransport og bedre fremkommelighet for myke trafikanter.

#### 10.1.2 Bydel Frogner

Bydelsutvalget er positiv til planinitiativ for Tullinkvartalet, og anser foreslåtte gangforbindelse som et vitaliserende grep.

#### 10.1.3 Bymiljøetaten (BYM)

Det videre planarbeidet må avklare hvor avkjørsler og eventuell adkomst til parkeringshus skal plasseres. Avkjørsler skal utformes i henhold til kommunale normer, og skal i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Avkjørsler markeres med pil i plankart.

Parkering skal være i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnormer, inkludert sykkelparkering, hvor behovet antas å være betydelig.

Minst 5 % av p-plasser skal tilrettelegges for funksjonshemmede, utarbeidet med hensyn til universell utforming og med kortest mulig gangavstand til hovedinnganger.

Leting etter parkeringsplass må ikke skape ekstra trafikk i plansone eller ta betydelig tid.

Parkering og varelevering må skje på egen tomt. Varelevering må ikke skje ved inn- eller utrygging på kommunal vei.

Det må utføres trafikkanalyse for foreslått utnyttning med hensyn til trafikkavvikling og trafiksikkerheten på det offentlige veienettet, der forventet turproduksjon, reisemiddelfordeling, reisemønster og gangstrømmer skal framgå.

St. Olavs gate er avmerket som tregate i forslag til Grønplan, og trebeplantning i Pilestredet og Kristian Augusts gate anbefales ivaretatt.

Planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale i lys av behovet for offentlig samferdselsansanlegg.

Bymiljøetaten informerer om at Universitetsgata på sikt kan bli en sykkelprioritert gate. Strakstiltak for å bedre fremkommeligheten for syklistene gjennomføres i 2012. I Kristian Augusts

gate gjennomføres planarbeid for trikketraseen, som bl.a. vil innebære flytting av to nedstigningstårn.

Mer utfyllende kommentarer vil gis når det foreligger mer materiale i saken.

#### **10.1.4 Byantikvaren (BYA)**

Beskrivelse av kvartalet: Merknaden gir en kort gjennomgang av historikk for kvartalet og nåværende bygningsmasse i planområdet.

Kristian Augusts gate 11 forutsettes bevart i planinitiativet, og anbefales regulert til bevaring. Bygningen er oppført på BYAs gule liste.

Kristian Augusts gate 13 forutsettes revet i planinitiativet. Bebyggelsen har ingen vesentlig kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi, BYA vil ikke motsette seg riving. Bygningen er ikke oppført på BYAs gule liste.

Kristian Augusts gate 15 huser bl.a. Bårdar danseinstitutt. Bygget forutsettes revet i planinitiativet, men anbefales fortrinnsvis bevart av Byantikvaren. Bygningen er ikke oppført på BYAs gule liste. BYA vil vurdere kulturminneinteressene knyttet til bygningen i forbindelse med videre planarbeid i området.

Kristian Augusts gate 19, som bl.a. huser Tronsmo, forutsettes revet i planinitiativet. Bygningen har en viss arkitektonisk verdi, med Tronsmo som en vesentlig kulturhistorisk verdi, men BYA vil ikke motsette seg at bygningen rives.

Kristian Augusts gate 21 har for- og bakbygninger oppført på Byantikvarens gule liste. Bakbygningene er forutsatt revet. Byantikvaren anbefaler at forbygningen reguleres med hensynssone bevaring og at bakbygningene bevares. BYA vil vurdere kulturminneinteressene knyttet til bakbygningen i forbindelse med videre planarbeid i området.

Kristian Augusts gate 23 forutsettes bevart. BYA anbefaler at eiendommen reguleres med hensynssone bevaring. Bygningen er oppført på gul liste.

St. Olavs gate 28-30, Sentralkirken, vurderes som arkitektonisk og kulturhistorisk interessant. Forutsettes bevart i planinitiativet. Byantikvaren vil vurdere bygningen for oppføring på gul liste.

St. Olavs gate 26: Nybygg er under oppføring.

St. Olavs gate 24: Riving av forbygningen ble igangsatt i 2010, Byantikvaren frarådet dette. Bakbygningen er forutsatt revet i planinitiativet. Bakbygningens østfasade utgjør en viktig del av et bakgårdsmiljø med svært høy bevaringsverdi. Filadelfia-menighetens forsamlingshall har også visse arkitektoniske kvaliteter, og bør fortrinnsvis innpasses i en revitalisering av kvartalet. Byantikvaren vil vurdere kulturminneinteressene knyttet til Filadelfia-salen i forbindelse med det videre planarbeidet for området. St. Olavs gate 24 ble fjernet fra Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg i forbindelse med rivesaken.

St. Olavs gate 22 / Pilestredet 27: Alfheimkomplekset

Den monumentale hjørnegården mot St. Olavs gate og Pilestredet er en del av det såkalte Alfheimkomplekset. Eiendommen omfatter både forbygning, mellombygning og bakbygning. Strukturen har referanser til tilsvarende industriarkitektur i Kreutzberg i Berlin, og som det er svært lite igjen av i Oslo etter byfornyelsen på 1980-tallet. Bebyggelsen har i sin helhet svært

høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, i fredningsklasse. I planinitiativet forutsettes to av de tre bygningene i St. Olavs gate 22/ Pilestredet 27 revet. Byantikvaren fraråder sterkt at bygningene rives. Byantikvaren varsler derfor at dersom de bevaringsverdige bakbygningene må rives, vil saken måtte sendes Riksantikvaren for vurdering av innsigelse, og alternativ plan utarbeides av Byantikvaren. Byantikvaren anbefaler at Alfheimkomplekset i sin helhet fredes.

Pilestredet 25 / Universitetsgata 9 forutsettes revet i planinitiativet. Bebyggelsen har ingen vesentlig kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi, BYA vi ikke motsette seg riving. Bygningen er ikke oppført på BYAs gule liste.

Universitetsgata 11 – Hotell Savoy forutsettes bevart i planinitiativet. Bygningen er både arkitektonisk og kulturhistorisk interessant. Bygningen er oppført på gul liste. Byantikvaren ønsker at eiendommen også reguleres med hensynssone bevaring.

Planinitiativets nærområde:

Planområdet ligger sentralt i 1800-tallsbyen Oslo, med svært mange av den unge nasjonens offentlige prestisjebygg i nærmiljøet. Høringsinnspillet oppsummerer de viktigste.

#### **Byantikvarens vurdering:**

Byantikvaren vurderer planinitiativet som en videreføring av saneringer i etterkrigstiden og helt frem til 1980-tallet. Tiltaket vil føre til en ytterligere svekkelse av et allerede presset kvartal. Den foreslåtte saneringen i kombinasjon med voldsomme byggehøyder og et historieløst formspråk vil ikke bare svekke kvartalets egenverdi, men også forringe og svekke omliggende monumentale bygningsstruktur, og de omliggende monumentalbygningenes symboleffekt. Det historiske bysentrum som struktur, med jevne byggehøyder, er viktig å ta vare på. Prosjektet, slik det illustreres i planinitiativet, vil bidra til å svekke strukturen i det historiske bysentrum.

Byantikvaren er generelt positiv til en revitalisering av kvartalet. Lokalisering av Universitetet i Oslo er en interessant videreføring av det gamle universitetsanlegget.

Størstedelen av arealet, slik det er presentert i planinitiativet, er avsatt til kontorlokaler, forventelig for et "stort, norsk konsern". Dette sprenger kvartalets begrensninger, etter Byantikvarens oppfatning.

Byantikvaren er positiv til å åpne for gjennomgang, dersom dette ikke løser opp karréstrukturen. Byantikvaren anbefaler at en revitalisering av kvartalet sees i sammenheng med fremtidige planer for Tullinløkka.

Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet.

#### **Byantikvarens konklusjon:**

Med det store omfanget av riving og nye høye bygg, i sterk kontrast med den eldre teppebyen, varsler Byantikvaren at saken vil sendes Riksantikvaren for vurdering av innsigelse ved offentlig ettersyn. Det må også forventes alternativ plan utarbeidet av Byantikvaren.

#### **10.1.5 Statens vegvesen (SVRØ)**

Statens vegvesen arbeider for tiden med et forprosjekt for videreutvikling av Ring 1 som kollektivprioritert hovedåre. Blant annet vurderes trikk i Frederiks gate og midtstilt kontra sidestilt kollektivfelt og bedring av holdeplasstandard.

Tiltaket må tilpasses den løsning som velges for framtidig Ring 1, og bilatkomst inkludert varelevering kan ikke skje fra Ring 1. Høy utnyttelse kan anbefales på grunn av sentral beliggenhet med god kollektivdekning. Det forutsetter at det ikke legges til rette for bilparkering for ansatte og kunder.

SVRØ ønsker å involveres i videre planprosess.

#### **10.1.6 Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)**

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området. EBY nevner ikke noe om behov for utbyggingsavtale.

#### **10.1.7 Statsbygg**

Innledningsvis nevner Statsbygg at området vanligvis blir kalt Kristian Augustkvartalet.

Tiltaket vises med store visuelle virkninger for den representative byen, der maktens motiver er balansert i en historisk bystruktur. I dette historiske institusjonsområdet bør det ikke innføres ny monumentalitet uten en vurdering av institusjonenes behov og en klargjøring av de offentlige hensyn som skal ivaretas.

Kapittel 6 i planinitiativet viser foreløpig en selektiv referering av aktuelle føringer. Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring er omdiskutert, ikke minst å heve byggehøyder for områder der planen samtidig skal sikre historisk egenart. Disse aspektene ved planforslaget kan etter Statsbyggs syn vanskelig legges til grunn for før det foreligger en vedtatt plan.

Tullinløkka er vist som en forplass eller park i publiserte illustrasjoner, til tross for forslagsstillers klare avgrensning av planområdet. Det kommenteres også på møtereferatet fra første møte mellom Entras konsulent Rambøll og plan- og bygningsetaten. Sistnevnte stiller spørsmål ved hvorfor Tullinløkka ikke er inkludert i planforslaget. Statsbygg finner det betenkelig at et privat konsern utbyggingsønsker skal legge føringer for offentlig areal med nasjonale institusjoner.

Statsbygg utreder utviklingsmuligheter for Tullinløkka. Museumsbyggene Nasjonalgalleriet og Kulturhistorisk museum har begrenset fleksibilitet, det kan være avgjørende at det blir mulig å plassere støttefunksjoner i nybygg på Tullinløkka. Det er derfor viktig at Entras planer ikke kommer i konflikt med dette utviklingsbehovet. Statsbyggs arbeid er i en tidlig fase.

Dersom plansaken fremmet av Entra inkluderer Tullinløkka i planområdet, eller på andre måter legger føringer for utviklingen av Tullinløkka, vil Statsbygg vurdere innsigelse mot planforslaget.

Det fremheves som viktig med god dialog mellom Entra, Statsbygg og kommunen i det fremtidige planarbeidet.

#### **10.1.8 Ruter AS**

En bærekraftig fortetting av sentrumskjernen er med på å bygge opp under prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging. Området har et godt kollektivtilbud.

Statens vegvesen har satt i gang et prosjekt for å øke personkapasiteten på Ring 1. God kollektivfremkommelighet på Ring 1 er derfor avgjørende for å ta forventet trafikkvekst.

Trikk i Kristian Augustsgate opprettholdes i Ruters strategiplan, det forventes økt frekvens på linja. Ruter mener det må jobbes med en optimalisering av forholdet for trikk og fotgjengere i Kristian Augusts gate.

Forholdene for fotgjengere langs Pilestredet er i dag dårlig tilrettelagt. Prosjektet gir mulighet for å styrke sentrale gangakser ved å avsette tilstrekkelig plass for fotgjengere samt etablere tverrforbindelser gjennom kvartalet mellom sentrale holdeplasser.

Ruters pågående arbeid med ny sentrumstunnel for Metro viser en mulig ny metrostasjon på St. Olavs plass. Prosjektet bør vurdere hvordan adkomst og ganglinjer gjennom området kan bygge opp om et slikt grep.

Adkomst til kvartalet må være fra Universitetsgata, for ikke å komme i konflikt med viktige kollektivtraseer.

#### **10.1.9 Brann- og redningsetaten (BRE)**

Planarbeidet må ivareta muligheter for redning og slokning, særlig er forhold knyttet til atkomst og slokkevann viktig. Brannhydranter foretrekkes fremfor brannkummer. Det gis en sterk anbefaling om installering av sprinkleranlegg eller andre egnede stasjonære slokkeanlegg, også der dette ikke er et forskriftsmessig krav.

#### **10.1.10 Vann- og avløpsetaten (VAV)**

Kartutsnitt er vedlagt innspillet. VAV viser til at det ligger VA-ledninger rundt hele kvartalet. Det går en hovedavløpsledning fra Edvard Storms gate til St. Olavs gate som vil komme i konflikt med tiltaket. Det antas at denne kan tas ut av drift, men dette må avklares med VAV. Det ligger også en privat avløpsledning i kvartalet og flere bygg er tilkoblet denne.

Ved utbygging vil kjelleretasjene komme relativt nære hovedledningene. Utbygger har ansvar for å gjøre tiltak som sikrer mot skader eller følgeskader.

Trykksonen for vann er +80 i området, og skisserte punkthus kan få problemer med tilstrekkelig vanntrykk. Tiltakshaver må ivareta problemet.

Et punkt om lokal overvannshåndtering bes medtatt i reguleringsplanbestemmelsene, og det anbefales at overvannshåndtering og -fordrøyning sees i sammenheng med utomhusplanen.

Gjennomføring av tiltak som beskrevet i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

## **10.2 Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelsene til planinitiativet**

### **Kommentar til innspill fra Bydel St.Hanshaugen**

Forslagsstiller er fornøyd med at bydelen er positiv til kvartalets innhold/program.

Bygningsmassen er utformet med utgangspunkt i dette programmet. Utformingen skal bearbejdes og konkretiseres gjennom planprosessen. God tilgang på kollektive reisemidler gjør det naturlig å legge til grunn en lav p-dekning, i henhold til Oslo kommunes parkeringsnormer.

### **Kommentar til innspill fra Bydel Frogner**

Forslagsstiller er tilfreds med at bydel Frogner er positive til planinitiativet og gangforbindelsen som antydes.

**Kommentar til innspill fra Bymiljøetaten (BYM)**

Basert på de ulike innspillene antas kjøreatkomst å måtte være i Universitetsgata. Parkering vil bli tilrettelagt etter Oslo kommunes p-normer, og hensyn til tilrettelegging for funksjonshemmede vil ivaretas. Varelevering på egen tomt, uten rygging på kommunal vei, vil ivaretas. Forslagsstiller vil utarbeide trafikkanalyse etter BYMs anbefalinger. Kommentarene om tregate i St. Olavs gate og sykkelprioritering i Universitetsgata tas til etterretning.

**Kommentar til innspill fra Byantikvaren (BYA)**

Forslagsstiller registrerer uenighet primært om byggehøyder/formspråk/symboleffekt og om riving av enkelte av bygningene, men at Byantikvaren også er positive til en revitalisering av kvartalet og ny/utvidet lokalisering av UiO.

Uenigheten om riving dreier seg i hovedsak om Alfheim-kompleksets to bakgårdsbygninger. Byantikvaren hevder at den foreslåtte rivingen, byggehøyder og formspråk vil svekke kvartalets egenverdi, forringe og svekke omliggende monumentale bygningsstruktur og de omliggende monumentalbygningenes symboleffekt. Forslagsstiller er uenig: Det historiske bysentrum som struktur, med variasjon i byggehøyder innenfor en skala, er forslagsstillers utgangspunkt. Eksisterende bystruktur og byggehøyder bevares, mens større høyder etableres inne i kvartalet. Forslagsstiller mener at prosjektet, underordner seg både struktur og skala i det historiske bysentrum fram til vår tid.

Formspråk mener forslagsstiller det foreløpig er for tidlig å diskutere, foreløpige visualiseringer må betraktes som skissemessige. Forslagsstiller er enig i at forholdet til de etablerte monumentalbygg og institusjoner er et viktig moment som må tillegges vekt i utformingen av bygningene.

I tråd med Høyhusstrategien vil det bli utarbeidet et alternativt planforslag dersom det foreslås høyhus. Forslagsstiller håper dette alternativet kan være et godt utgangspunkt for dialog med Byantikvaren om spørsmål knyttet til bystruktur.

I tråd med Byantikvarens anbefaling vil følgende bygninger bli foreslått regulert med hensynssone bevaring, i kombinasjon med relevante formål:

- Hotell Savoy (Universitetsgata 11)
- Treiders hovedbygning mot gate (Kristian Augusts gate 21)
- Kontorbygget i Kristian Augusts gate 23 (tidligere Norsk Arbeidsgiverforening)
- Alfheimgårdens hovedbygning mot gate (Pilestredet 27 / St. Olavs gate 22)

Avviket mellom forslagsstiller og Byantikvaren på dette punktet dreier seg om Alfheimkomplekset, hvor Byantikvaren ønsker å frede hele komplekset, foruten at Byantikvaren ønsker å vurdere Treiders bakgårdsbygninger nærmere. Forslagsstiller vil, i tråd med PBEs tilbakemeldinger, utrede ulike alternativer for bevaring, gjenbruk/transformasjon eller riving av Alfheimkompleksets bakgårdsbygninger, se kapittel "Utredningstalternativer". Byantikvarens forslag om fredning av hele Alfheimkomplekset er for øvrig knyttet til fredning etter kulturminnevernloven.

**Kommentar til innspill fra SVRØ (Statens Vegvesen region øst)**

Forslagsstiller er kjent med SVRØs forprosjekt for Ring 1, og vil ta hensyn til dette i utformingen av planforslaget. Bedret kollektivdekning vil være positivt for tiltaket.

Parkering forutsetter forslagsstiller blir etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer i Oslo kommune, som avveier hensynet mellom tilstrekkelig, men ikke for mye parkering.

Forslagsstiller foreslår et medvirkningsopplegg som inkluderer SVRØ, se eget kapittel om medvirkning.

#### **Kommentar til innspill fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)**

Forslagsstiller registrerer at det ikke nevnes noe om behov for utbyggingsavtale.

#### **Kommentar til innspill fra Statsbygg**

Forslagsstiller registrerer at det finnes mulige alternative navn på kvartalet, men "Kristian August-kvartalet" er også et navn som brukes om nabokvartalet, avgrenset av Universitetsgata, Pilestredet og Kristian Augusts gate. Klargjøring av de offentlige hensyn og forholdet til monumentalitet er temaer i planprosessen.

Skisse til planprogram er, som Statsbygg kommenterer, ikke komplett, men har forhåpentligvis blitt komplett fra og med høringsutkastet. Forslagsstiller mener KDP byutvikling og bevaring er et bedre utgangspunkt for å vurdere nye tiltak enn den generelle soneplanen. En rekke diskusjoner har funnet sin konklusjon i dette høringsutkastet. Det er et omforent dokument fra PBE og BYA, og er oversendt byrådsavdeling for byutvikling (BYU) for behandling.

Forslagsstiller har ikke til hensikt å bebygge eller på andre måter legge føringer for Tullinløkka. Forslagsstiller ønsker, i likhet med Statsbygg, å unngå at Tullinløkka blir en del av planområdet. Etter forslagsstillers oppfatning vil det være stor grad av fleksibilitet og mulighetsrom for Statsbyggs prosess på Tullinløkka.

Forslagsstiller Entra og Statsbygg har en ryddig og åpen dialog som Entra håper kan fortsette.

#### **Kommentar til innspill fra Ruter**

Forslagsstiller er tilfreds med at Ruters er enig i et av utgangspunktene for prosjektet, nemlig å bygge opp under sentrumskjernen med god kollektivdekning. Som en naturlig følge av dette ønsker forslagsstiller å legge til rette for kollektivtilbud i området, både trikk i Kristian Augusts gate og buss på Ring 1. En eventuell ny atkomst for Metro er en unik mulighet for å knytte dette kvartalet til kollektivtilbudet. Imidlertid er forslagsstiller bekymret for at denne muligheten vil være en uavklart intensjon som kan forrykke framdriften. Forholdene og tilgjengeligheten for fotgjengere, både i og rundt kvartalet, er et sentralt tema i prosjektet. Forslagsstiller mener Ruters forslag om å benytte Universitetsgata som atkomst er en god løsning.

#### **Kommentar til innspill fra Brann- og redningsetaten**

Forslagsstiller vil ta hensyn til Brann- og redningsetatens kommentarer knyttet til atkomst og sløkkevann. Konkret utforming av brannhydranter/brannkummer og eventuelt sprinkleranlegg vil vurderes i prosjekteringsfasen.

#### **Kommentar til innspill fra VAV**

Flere av innspillene til VAV er knyttet til en senere byggefase, og forslagsstiller har stor glede av å få fram disse momentene allerede nå. Til reguleringsplanen vil forslagsstiller vurdere overvannshåndtering og hvordan dette innarbeides i planforslaget. Forslagsstiller registrerer at forslaget ikke utløser behov for utbyggingsavtale.

### **10.3 Tematisk oppsummering av høringsuttalelsene til planinitiativet**

#### **Formål og intensjon**

Forslagsstiller forstår et flertall av innspillene til planinitiativ som positive til intensjonen om undervisning og universitet i kvartalet, og kunnskapsbaserte næringer knyttet til dette.

#### **Utformingen**

I illustrasjonene som har fulgt planinitiativet, og som følger planprogrammet, er ny bebyggelse utformet med lave gesimshøyder som kompletteres med bakenforliggende høyhus. Forslagsstiller registrer skepsis til høydene og utformingen disse illustrasjonene viser. Behovet for å samspille med monumentaliteten i omkringliggende bygningsmasse, og respekten for dette byområdets integritet, skal bearbeides og konkretiseres gjennom planprosessen Bl.a. bør UiO gis en utforming som både signaliserer betydningen et universitet har og posisjon og rolle i det bysamfunnet det er en del av.

#### **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Flere av innspillene til planinitiativet betoner betydningen av å bygge opp under sentrumskjernen med god kollektivdekning. Forslagsstiller mener dette er et sentralt poeng ved prosjektet: Sentralt beliggende eiendommer må bebygges med høy tetthet slik at kollektivsystemene i sentrum får høy dekning.

#### **Gangforbindelser**

Forholdene og tilgjengeligheten for fotgjengere, både i og rundt kvartalet, er et sentralt tema i prosjektet. Attraktive gjennomganger er ønskelig sett fra forslagsstillers side, og vil konkretiseres gjennom planprosessen. Målpunkt i og utenfor kvartalet vil være viktige parametre i utformingen av gangforbindelsene.

#### **Trafikale forhold og parkering**

Atkomst via Universitetsgata virker som mest realistiske mulighet for en *ny* felles atkomst til kvartalet. Hensynet til trikk i Kristian Augusts gate og Ring 1 i Pilestredet gjør det lite ønskelig med andre atkomster, og tilsvarende ønskelig å sanere flest mulig eksisterende atkomster, særlig i Kristian Augusts gate.

#### **Behov for utbyggingsavtale**

Forslagsstiller registrer at verken Bymiljøetaten, Vann- og avløpsetaten eller Eiendoms- og byfornyelsesetaten nevner behov for utbyggingsavtale. Forslagsstiller antar dermed at dette temaet som avklart gjennom planinitiativet.

### **10.4 Høringsuttalelser ved høring av planprogrammet [tilføyes etter høringen]**

### **10.5 Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelsene til planprogrammet [tilføyes etter høringen]**



## 11. UTREDNINGSSALTERNATIVER

### Bakgrunn for utredningsalternativene

Utredningsalternativene er en kombinasjon av forslagsstillers ønsker om utredningsalternativer og PBEs tilbakemeldinger. Alternativene er utarbeidet gjennom prosessen med planseminar og planinitiativ. Forslagsstillers intensjon er primært å vise hvorvidt ulike måter å utvikle kvartalet gir muligheter for å tilfredsstille leietaker UiOs behov.

PBEs tilbakemelding åpner for at det utredes særskilt et alternativ som viser til forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB). Et slikt utredningsalternativ er inkludert.

### Bevaring

I tråd med Byantikvarens anbefaling vil følgende bygninger bli foreslått regulert med hensynssone bevaring, i kombinasjon med relevante formål:

- Hotell Savoy (Universitetsgata 11)
- Treiders hovedbygning mot gate (Kristian Augusts gate 21)
- Kontorbygget i Kristian Augusts gate 23 (tidligere Norsk Arbeidsgiverforening)
- Alfheimgårdens hovedbygning mot gate (Pilestredet 27 / St. Olavs gate 22) (Alfheimgårdens bakgårdsbygninger er behandlet ulikt i utredningsalternativene, se nedenfor.)

### 0-alternativet: Dagens utnyttelse – bevaringsalternativet

0-alternativet er referansealternativet for utredningene og innebærer at UiO m.m. ikke etableres.

- Formål: Uendret (dvs. undervisning, kontor, forsamlingslokale, hotell, forretninger, bevertning m.m.)
- Utnyttelse: Uendret (dvs. ca %-BRA = 400 %)

### Alternativ 1: Entras foretrukne alternativ

Entras alternativ skal utvikles i form av en planskisse (utkast til planforslag forut for offentlig ettersyn). Hovedintensjonen i forslaget er å gi mulighet til å utvikle universitet og undervisning, primært i nye bygg men også som mulig endret bruk av eksisterende.

- Formål i utredningsalternativet: Undervisning, øvrige eksisterende formål (kontor, forsamlingslokale, kultur, hotell, forretninger, bevertning)
- Utnyttelse: Inntil %-BRA = 700 % for undervisningsformål i sammenhengende samlet utbyggingsvolum

### Alternativ 2: Eksisterende gesims, maks. 42 m inne i kvartalet, passasjer gjennom kvartalet (jf PBEs alternativ 2 som konkretisert i journalpost 201200848-31)

Alternativ skal beholde foreslåtte høyder mot gate, men som har maks 42 m byggehøyde inne i kvartalet. Det skal etableres romlige, fungerende passasjer og uterom i/gjennom kvartalet.

- Formål i utredningsalternativet: Undervisning, kontor, øvrige eksisterende formål (forsamlingslokale, hotell, forretninger, bevertning)
- Utnyttelse: Inntil %-BRA = 700 % for undervisningsformål i sammenhengende samlet utbyggingsvolum

**Alternativ 3: Alfheimkompleksets bakbygninger bevares helt eller delvis.**

Alternativ 3a): Eksisterende gesimshøyder mot gate og maks. 42 m inne i kvartalet.

Alternativ 3b): I kombinasjon med høyhus

Alternativet skal vise mulighetene for og konsekvensene av å bevare mer av bygningsmassen.

- Formål i utredningsalternativet: Undervisning, kontor, øvrige eksisterende formål uendret
- Utnyttelse: Inntil %-BRA = 700 % for undervisningsformål i sammenhengende samlet utbyggingsvolum

**Alternativ 4: Utnyttelser og høyder som foreslått i utkast til kommunedelplan for byutvikling og bevaring**

Utredningsalternativet tilsvarer volumer og høyder som foreslått i utkast til kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB)

- Formål i utredningsalternativet: Undervisning, kontor, øvrige eksisterende formål uendret
- Utnyttelse: Inntil %-BRA = inntil 700 % innenfor visse retningslinjer som utkast til KDP BB redegjør for.

## 12. UTREDNINGSMETODER OG SAMMENSTILLING

### 12.1 Bakgrunn/kilder og metode for utredningene

Planprogrammet skiller mellom *metoden* for utredningen og bakgrunnen/kilder. Metodene som skal benyttes er:

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

Bakgrunn/kilder for utredningen er enten:

- Eksisterende data som innhentes
- Nyregistrering/kartlegging av tema

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

### 12.2 Separate sammenstillinger av prissatte og ikke-prissatte konsekvenser

Konsekvensutredningen vil sammenstille de ikke-prissatte konsekvenser separat fra de prissatte. Prissatte konsekvenser vil fremgå som kostnadsvurderinger innenfor hvert enkelt tema (med oppgitt usikkerhet), mens de ikke-prissatte vil samles under ett.

#### 12.2.1 Verdivurderinger ikke-prissatte konsekvenser

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

#### 12.2.2 Omfang ikke-prissatte konsekvenser.

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

#### 12.2.3 Konsekvens

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

## 13. UTREDNINGSTEMAER

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

Tabellen nedenfor redegjør for hvilke temaer som forslagsstiller mener det er relevante å utrede. Utredningstemaene er samkjørt med PBEs tilbakemelding til planinitiativet (jf journalpost 201200848-30).

Temaene skal utredes med utgangspunkt i de ulike nivåene *byen – området – kvartalet*. Noen temaer er bare relevant å utrede på ett eller to av nivåene. Hvilke nivå(er) som er aktuelle for de ulike temaene er angitt med **x** i tabellen.

Utredningstema	Nivå		
	Byen	Området	Kvartalet
Overordnede planer og retningslinjer	x	x	x
Naturmangfold			x
Planavgrensning		x	x
Forholdet til Tullinløkka		x	x
Kulturminner og verneinteresser	x	x	x
Miljøfaglige forhold			x
Trafikkforhold		x	x
Sosial infrastruktur		x	x
Teknisk infrastruktur		x	x
Estetikk og byggeskikk	x	x	x
Landskap og siktlinjer	x	x	x
Stedsutvikling	x		
Barn og unges interesser	x		
Universell utforming			x
Økonomiske konsekvenser			x
Juridiske forhold			x
Interessemotsetninger			x
ROS-analyse		x	x

### 13.1 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Planforslagets vurderes gjennom utredningsalternativenes konflikt eller samsvar med overordnede planer og retningslinjer.

#### Bakgrunn/kilder

- Overordnede føringer, jf. bl.a. PBEs tilbakemelding

#### Metode

- Tekstlige vurderinger

### 13.2 Naturmangfold

Planområdet er i dag helt utbygget, med noen åpne, asfalterte bakgårder. I følge kommunens database er det ikke registrert viktig biologisk mangfold innenfor planområdet. Naturmangfold skal imidlertid alltid vurderes, jf naturmangfoldloven, og vil være et tema i forbindelse med konsekvensutredningen.

#### Bakgrunn/kilder

- Eksisterende data

#### Metode

- Tekstlige vurderinger

### 13.3 Planavgrensning

Planavgrensningen må vurderes i forhold til igangsatte planarbeider av Ruter og Statens vegvesen på vei- og fortausarealer som omkranser kvartalet. Videre må planavgrensningen vurderes i forhold til veggliv på eksisterende bebyggelse, eksisterende gatenett, teknisk infrastruktur som trikkespor og rørkulvert i Kristian Augusts gate. Utvidelse av planområdet med Universitetsgata mellom Kristian August gate og Pilestredet som del av planområdet utredes.

#### Bakgrunn/kilder

- Vedtatte planer og planer / utredninger under utarbeidelse.

#### Metode

- Tekstlige vurderinger

### 13.4 Forholdet til Tullinløkka

Forholdet til Tullinløkka utredes: Hvordan tiltak i planinitiativet påvirkes av ulike fremtidsscenarier for dette byrommet.

#### Bakgrunn/kilder

- Informasjon om pågående arbeid for Tullinløkka

#### Metode

- Tekstlige vurderinger

### 13.5 Kulturminner og verneinteresser i byen, området og kvartalet.

Konsekvenser for kulturminner/kulturmiljø skal vurderes. Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. I denne sammenheng er det bevaringsverdige kulturminner/kulturmiljø som menes.

Bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal vurderes i forhold til muligheter og eventuelle begrensninger det gir for utnyttelsen av planområdet. Dette gjelder konsekvensene av tiltaket både for bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer innenfor kvartalet men også for nærområdet / byen.

**Bakgrunn/kilder**

- Byantikvarens gule liste
- Byantikvarens kunnskap og innspill om området
- Beskrivelse av verneverdig bebyggelse og anlegg innenfor planområdet

**Metode**

- Kart / illustrasjoner
- Tekstlige vurderinger og illustrasjoner av hvordan foreslåtte tiltak vil påvirke kulturminner innenfor planområdet.

**13.6 Miljøfaglige forhold**

Lokale forhold som støy, luftkvalitet, lokalklima (vind og turbulens) og sol- og skyggeforhold er sentrale utfordringer innenfor planområdet og konsekvensene tiltaket har for disse temaene skal utredes. Utforming og plassering av bygningsvolumer utvikles i samspill med utredningene og i samspill med eventuelle avbøtende tiltak. Videre skal forurenset grunn, renovasjonsløsning og lokal overvannshåndtering utredes. Det vil for øvrig bli utarbeidet miljøoppfølgingsprogram dersom dette kreves.

**Bakgrunn/kilder**

- ÅDT-tall og trafikkberegninger
- Eksisterende data

**Metode**

- Tekstlige vurderinger
- Simuleringer og modellanalyser i egnet programvare
- Kart/illustrasjoner

**13.7 Trafikkforhold**

De trafikale konsekvensene av tiltaket vurderes og utredes: Veistandard, kapasitet, forhold til hovedgater, atkomstforhold, varelevering, parkering, trafiksikkerhet, forhold for gående og sylende, snarveier, varelevering, parkering og kollektivtrafikk – herunder mulig ny metrostasjon.

**Bakgrunn/kilder**

- Eksisterende datagrunnlag og trafikk tall
- Eventuelt andre trafikkanalyser gjort i forbindelse med tilgrensende planer

**Metode**

- Tekstlige vurderinger
- Eventuelt illustrasjoner (plangrafikk og foto)
- Beregning av trafikkgenerering av ulike typer virksomhet
- Beregninger av virkninger av tiltak
- Analyse trafikkavvikling / tilbakeblokkering i kryss

### 13.8 Sosial infrastruktur

Konsekvensene for offentlig service skal vurderes. Dette gjelder både planområdets behov og egnethet for ulike typer service, inkludert barnehage, samt konsekvensene av at eventuelt eksisterende servicetilbud må finne nye lokaliseringer.

**Bakgrunn/kilder**

- Eksisterende data

**Metode**

- Tekstlige vurderinger

### 13.9 Teknisk infrastruktur

Planområdet vil inneholde virksomhet som må knyttes til teknisk infrastruktur. Konsekvenser for teknisk infrastruktur, som vann- og avløpsledninger, strøm og tele, fjernvarme, renovasjon med mer, skal beskrives. Både eksisterende situasjon og eventuelle forslag til avbøtende tiltak skal beskrives.

**Bakgrunn/kilder**

- Lednings- og kabeloversikt av eksisterende situasjon

**Metode**

- Tekstlige vurderinger
- Tegninger

### 13.10 Estetikk og byggeskikk

Estetikk og byggeskikk utredes på reguleringsplannivå, altså uten at det nødvendigvis foreligger konkret arkitektonisk bearbeidelse av alle temaer. Fortettingspotensial, bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster, skala og proporsjoner, formspråk, materialitet og uterom utredes.

**Bakgrunn/kilder**

- Grunnlagskart og modell (eventuelt 3D-modell)
- Forslag til ny bebyggelse i utredningsalternativene

**Metode**

- Tekstlige vurderinger
- Kart/illustrasjoner, eventuelt fotomontasjer

### **13.11 Landskap og siktlinjer**

Landskap og siktlinjer skal utredes gjennom å vise fjern- og nærvirkning. Det skal illustreres hvordan tiltaket vil oppleves fra Johanne Dybwads plass/ Studenterlunden, Slottsparken/Slottsbakken, 7.juniplassen, St. Hanshaugen, Pilestredet Park/Pilestredet, St. Olavs gate, Botanisk hage, Sinsen, Ekebergrestauranten, Fram/ Bygdøyenes, fjorden/innseilingen til Oslo, samt inne i kvartalet.

#### **Bakgrunn/kilder**

- Foto
- Utredningsforslagene

#### **Metode**

- Fotomontasjer
- Tekstlige vurderinger

### **13.12 Stedsutvikling**

Med stedsutvikling menes hvilke viktige utviklingstrekk for området og byen som tiltaket vil bidra til. Det skal vurderes hvilke konsekvenser tiltaket får for byutvikling og områdeutvikling med bakgrunn i planlagt arealbruk og bygnings sammensetning/programmering.

#### **Bakgrunn/kilder**

- Overordnede planer
- Eksisterende data

#### **Metode**

- Kart/illustrasjoner
- Tekstlige vurderinger

### **13.13 Barns og unges interesser**

Det er flere tilbud for barn og unge innenfor planområdet i dag. Det vil bli nødvendig å finne erstatningsareal for disse aktivitetene og tilbudene, enten innenfor planområdet eller i nærområdet. Konsekvensene for eventuelt bortfall av tilbud og hvordan disse kan erstattes skal beskrives.

#### **Metode**

- Tekstlige vurderinger

#### **Bakgrunn/kilder**

- Eksisterende data / kartlegging



### **13.14      Universell utforming**

Temaet gjelder uterom, ny og eksisterende bebyggelse. Konsekvensene for funksjonshemmede, bevegelsehemmede og orienteringshemmede, som følge av tiltaket, skal vurderes.

#### **Bakgrunn/kilder**

- Planlagt tiltak

#### **Metode**

- Tekstlige vurderinger

### **13.15      Økonomiske konsekvenser for det offentlige**

Økonomiske konsekvenser for det offentlige (forstått som kostnadene til offentlig infrastruktur og erverv som alternativene forutsetter) vurderes.

#### **Metode**

- Kostnadsoverslag etter anslagsmetoden uten full anslagsprosess, innenfor en usikkerhet på +/- 25 %, eller annen egnet metodikk for kostandsberegning

#### **Bakgrunn/kilder**

- Utredningsalternativene
- Metodikk for anslagsprosess (forenklet)

### **13.16      Juridiske forhold**

Juridiske konsekvenser for det offentlige (forstått som konsekvenser for avtaler som alternativene forutsetter) skal vurderes. Dette inkluderer behovet for rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler, salgavtaler og andre offentligrettslige eller privatrettslige avtaler.

### **13.17      Interessesmotsetninger**

Konsekvensutredningen skal redegjøre for interessomotsetninger.

#### **Bakgrunn/kilder**

- Planlagt tiltak
- Tilbakemeldinger på planprogram og planinitiativ

#### **Metode**

- Tekstlige vurderinger

**13.18 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)**

ROS-analyse er et lovkrav. I prosessen kommer ROS etter planforslaget med utredninger – det utføres en ROS-analyse av planforslaget. Likevel skal ROS-analysen kunne påvirke forslaget dersom denne avdekker behov for endringer av planen. ROS-analysen er et vedlegg til planen, og er ikke en del av konsekvensutredningen.

ROS-analysen utformes som en enkel rapportering med beskrivelse av risiko og sårbarhet, med vurdering av behovet for ytterligere utredninger (for eksempel behov for kompleks ROS-analyse i henhold til NS 5814), basert på identifikasjon av hendelser. Fakta innhentes fra eksisterende dokumentasjon og datagrunnlag.