

Forslagsstillers planbeskrivelse

Youngstorget 3 og Pløens gate 1

Detaljregulering med konsekvensutredning til offentlig ettersyn

Forslagsstiller: Hille Melbye Arkitekter AS / Civitas AS for OBOS Forretningsbygg/ Olav Thon Gruppen

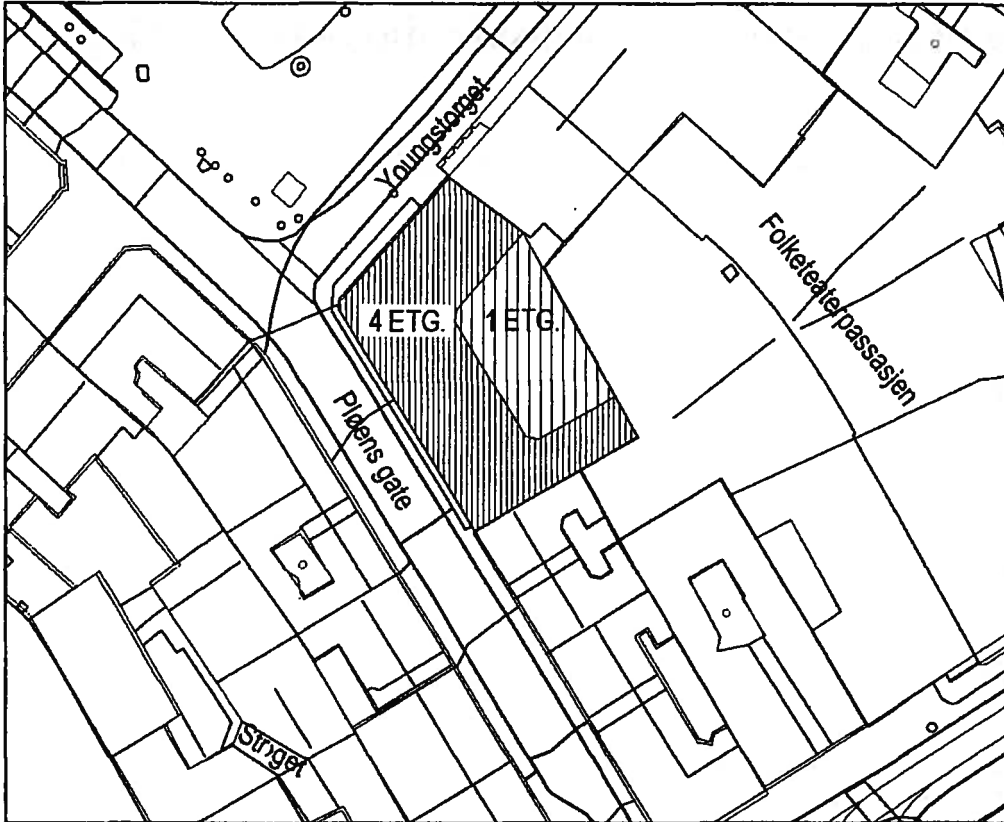
29.05.12, revidert 20.06.12

Innhold

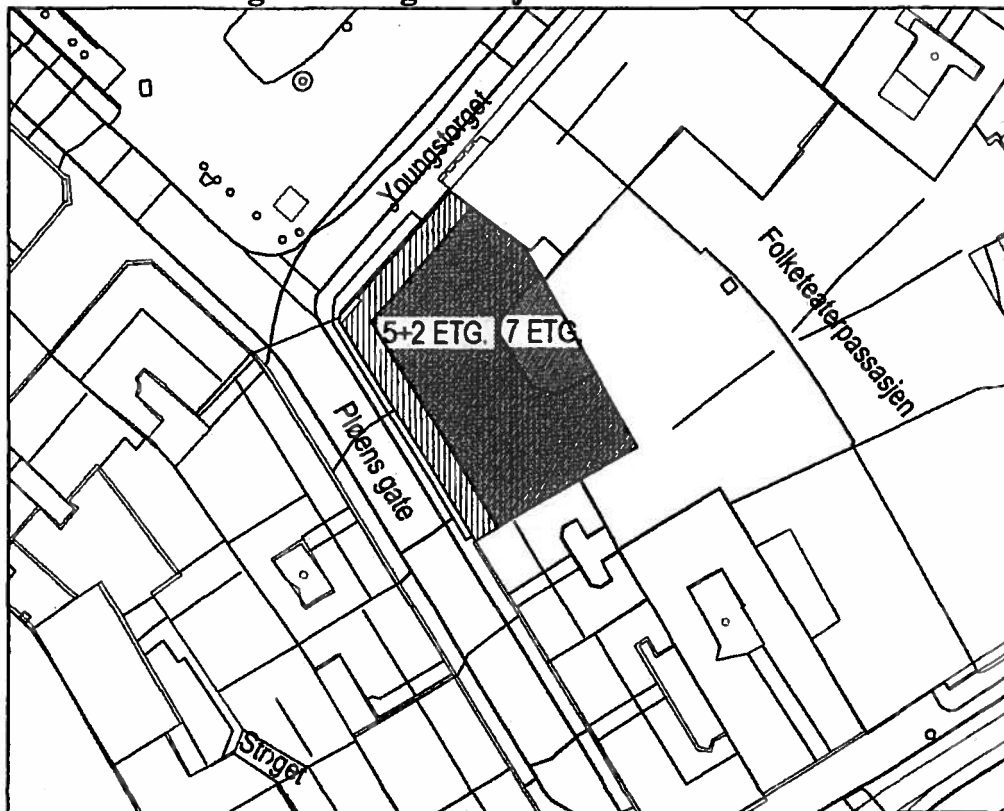
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og størrelse	4
3.2 Eierforhold	4
3.3 Beskrivelse av planområdet og forholdet til tilleggende arealer	4
4. PLANSTATUS	7
4.1 Rikspolitiske retningslinjer og nasjonale mål.....	7
4.2 Gjeldende overordnede planer	7
4.2 Gjeldende regulering.....	7
4.3 Pågående planer og arbeid som kan ha betydning for området	7
5. MEDVIRKNING	8
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	8
5.2 Kunngjøringsinnspill	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	12
7. PLANFORSLAGET	13
7.1 Beskrivelse av forslaget.....	13
7.2 Alternative løsninger	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET OG ALTERNATIVENE.....	15
8.1 Forholdet til overordnede planer og mål	15
8.2 Byutvikling og kulturminner	15
8.3 Trafikk.....	24
8.4 Andre miljøforhold.....	25
8.5 Sosiale og økonomiske virkninger	28
8.6 Risiko og sårbarhet.....	28
8.7 Konsekvenser i anleggsperioden	29
9. OPPSUMMERING OG ANBEFALING.....	30
9.1 Sammenstilling av virkningene	30
9.2 Avbøtende tiltak	30
9.3 Nærmere undersøkelser	30
9.4 Forslagsstillers anbefaling.....	30
10 ILLUSTRASJONER.....	31

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

OBOS Forretningsbygg / Olav Thon Gruppen v/Thongård AS ønsker å bygge hotell på sin eiendom Youngstorget 3. Dette vil både kunne erstatte uhensiktsmessig bebyggelse i dårlig stand, og det vil kunne bidra til å aktivisere området mot Youngstorget.

Youngstorget 3 står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig bebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Bygningen er imidlertid ombygget og platekledd i 1970, og i 1996 ble det gitt rivetillatelse. Bygningen ble likevel ikke revet, da det samme år ble nedlagt bygge- og deleforbud i området i forbindelse med vurdering av alternative tomter for ny opera. I 2002 ble det gitt tillatelse til at Youngstorget 3 ble påbygget med 2 etasjer, til totalt 6 (4+2) etasjer. Bygningen inneholder i dag hovedsakelig service og kontorer, men er i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke moderne krav til kontorvirksomhet.

Både planlagt formål og utnyttelse forutsetter reguleringsplan for eiendommen. På grunn av bevaringsinteresser og utbyggingens størrelse har Plan- og bygningsetaten fastsatt at det også skal utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsforslaget.

Forslag til reguleringsplan for Youngstorget 3 er utarbeidet for OBOS Forretningsbygg / Olav Thon gruppen av Hille - Mellbye Arkitekter AS i samarbeid med Civitas AS.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og størrelse

Planområdet ligger i Oslo sentrum, mot Youngstorget og Pløens gate, og omfatter et areal på totalt ca. 1.070 m².

3.2 Eierforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 208 bnr. 837, Youngstorget 3, som eies av OBOS Forretningsbygg og Olav Thon gruppen v/Thongård AS med 50 % hver.

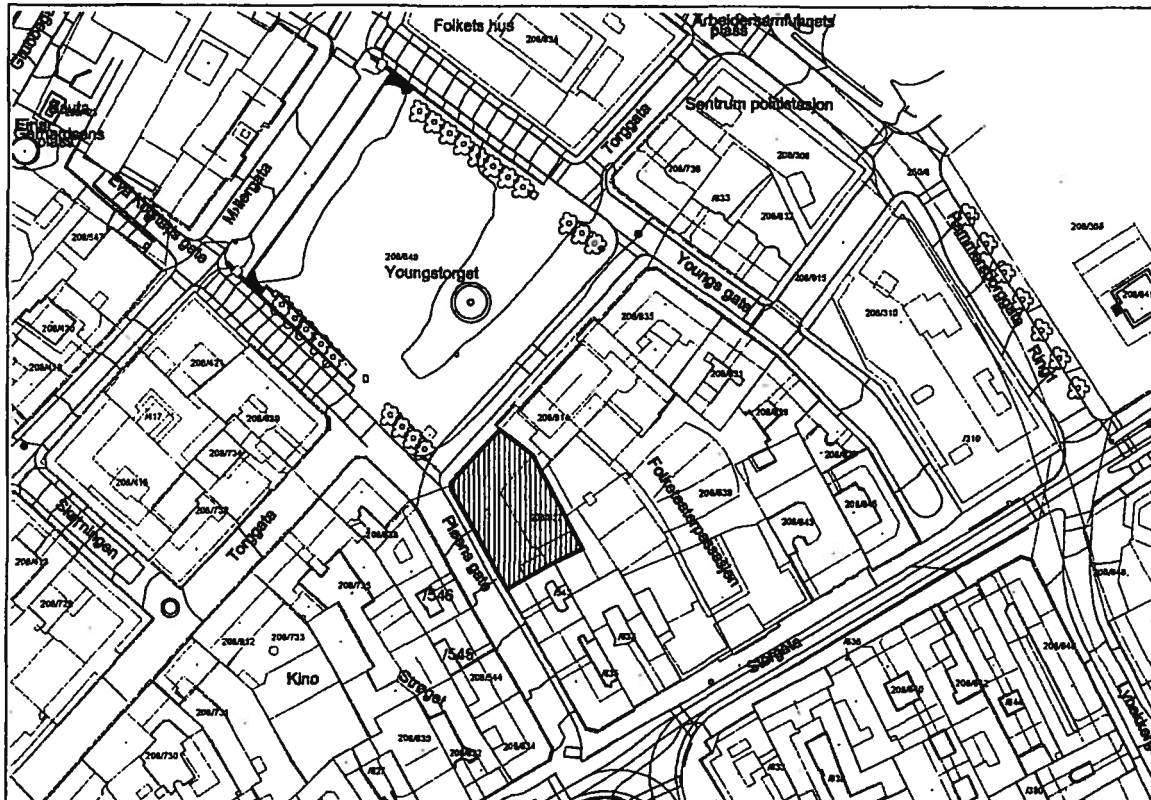
3.3 Beskrivelse av planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Beskrivelse av bebyggelsen

Youngstorget 3 er en murgård oppført i 1870. I 1970 ble eiendommen totalt ombygget og delvis revet. Alle innvendige etasjer ble fjernet og erstattet med nye. På fasadeveggen fra 2. til 4. etasje ble murpussen fjernet og det ble lagt platekledning, slik bygningen fremstår i dag. Hele fasaden i 1. etasje ble fjernet og erstattet av store vindusfelt.

Bebyggelsen har 4 etasjer med et bruttoareal på 3.850 m² over bakken.

Bygningen inneholder postfilial og kafe i 1. etasje samt diverse kontorlokaler i øvrige etasjer.



Figur 1 Området

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturmiljøet i nærområdet

Youngstorget 3 utgjør en del av Folketeaterkvartalet. Bebyggelsen i kvartalet er registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Bare de sentrale delene av kvartalet, Folketeaterbygningen med den gamle teatersalen er imidlertid sikret bevaring. Storgata 21- 23, som omfatter den gamle teatersalen med tilliggende bebyggelse mot Storgata, er regulert til spesialområde – bevaring. Det er også nylig (desember 2009) fattet vedtak om fredning av denne bebyggelsen pluss Youngstorget 2.

Planområdet

Eiendommen er en del av murgårdsbebyggelsen fra 1870 – 1900.

Bygningen fremstår imidlertid i dag ikke med sitt opprinnelige utseende, men har fått en lite tilpasset vertikal fasadeoppdeling med platekledning.

Landskap og vegetasjon

Planområdet er i dag bebygd som en del av et større sentrumskvartal. Innen området er det derfor ingen landskapsdrag eller vegetasjon å ta hensyn til.

Atkomst og parkering

Fra Youngstorget er det innkjøring til underjordisk parkering for 10 biler. Varelevering skjer både fra Youngstorget og fra Pløens gate.



Figur 2 Dagens situasjon sett fra Møllergata

Trafikkforhold

Planområdet ligger mot Youngstorget og Pløens gate, som begge har svært begrenset trafikk. Pløens gate er tilknyttet Storgata, med en trafikkmengde på 3.000 ÅDT (2012).

Storgata er også en stamrute for kollektivtrafikk, med seks trikkeruter og syv bussruter forbi kvartalet. Planområdet har gangavstand til kollektivknutepunktet Oslo S.

Gjennom Youngstorget går Torggata, som er opparbeidet som gågate over en lengre strekning. Torggata er også en viktig sykkelrute, og det er opparbeidet sykkelfelt i den delen av gaten som ikke er gågate.

Miljøforhold

Planområdet ligger ikke mot gater som er spesielt utsatt for støy eller luftforurensning.

Vurderinger i forbindelse med annen utbygging mot Storgata tilsier at støy, vibrasjoner og strukturlyd fra trikken ikke gir høyere nivåer enn at nivåene i teknisk forskrift kan tilfredsstilles også for bebyggelse som ligger direkte mot denne gaten.

Tilgrensende arealer

Bebyggelsen i kvartalet er av variert utforming og er i variert stand. Høydene varierer fra 3-4 etasjer mot sidegatene, til 12 etasjer mot Youngstorget, hvor Folketeaterbygningens fasade danner en viktig fondvegg.

I henhold til vedtatt reguleringsplan er den sentrale Folketeaterbygningen med scene etter flytting av Den Norske Opera og ballett tatt i bruk til andre kulturformål og til konferanse. Bygningen mot Storgata er innredet til hotell. Kvartalet for øvrig har forretninger og serveringssteder i 1. etasje, og kontorer i de øvrige etasjene. Gjennom kvartalet går Folketeaterpassasjen som en åpen forbindelse fra Youngstorget til Storgata. Passasjen går over 2 etasjer og har innganger til forretninger og hovedinngang til teaterscenen.

4. PLANSTATUS

4.1 Rikspolitiske retningslinjer og nasjonale mål

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene skal sikre at arealbruk og transportsystem planlegges med sikte på mest mulig effektive og miljøvennlige løsninger og trygge lokalsamfunn.

RPR for barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene stiller blant annet krav om at barn og unge skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Videre stilles det krav til fysisk utforming slik at anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Nasjonale mål for god luftkvalitet (1998)

Målene setter grenser for luftens innhold av nitrogendioksid, benzen, svevestøv og svoveldioksid. Målene skal være oppfylt innen 2005 og 2010.

4.2 Gjeldende overordnede planer

Kommunedelplan for indre by – Infrastruktur – bystruktur – bymiljø

Kommuneplanen definerer planområdet som sentrumsområde med sammensatte funksjoner.

4.2 Gjeldende regulering

Eiendommene er regulert til byggeområde for forretning og kontor (S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endrete reguleringsbestemmelser i S-2937, vedtatt 01.10.1987). Utnyttelsesgraden er angitt til 2,5. (U-graden er regnet ut fra brutto gulvareal over terreng dividert på brutto tomteareal, inkludert halve tilliggende vei).

Reguleringsplanen tar ikke stilling til bevaringsspørsmål.

4.3 Pågående planer og arbeid som kan ha betydning for området

Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo

Kommunedelplanen gir generelle retningslinjer for hvordan bevaringsinteresser kan ivaretas samtidig som det legges til rette for fornyelse. Kommunedelplanen foreslår opphevet de fleste reguleringsplaner fra før 2000, og angir i stedet nye rammer for blant annet utnyttelse og høyder. Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn og er oversendt til politisk behandling.

I dette forslaget ligger Youngstorget 3 og Pløens gate 1 innenfor utviklingsområder (U1), som er områder for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger.

Innenfor utviklingsområder U1 foreslås det at det kan oppføres bebyggelse med maks. 30 meter og BRA 700%. For prosjekter med spesielt høy kvalitet kan det tillates et høydetillegg på to etasjer (7 meter for kontoretasjer).

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Innsendt planinitiativ omfattet både eiendommene Youngs gate 3 og Pløens gate 1. Samrådsinnspillene omtaler derfor begge eiendommene. Pløens gate 1 er senere tatt ut av planområdet.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen
2. Byantikvaren
3. Samferdselsetaten
4. Trafikketaten
5. Hafslund Nett AS
6. Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus
7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
8. Vann- og avløpsetaten
9. Gravferdsetaten
10. Oslo Havn KF
11. Omsorgsbygg Oslo KF
12. Ruter AS

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen

Arbeidsutvalget behandlet saken 22.01.09 og fattet vedtak med følgende hovedinnhold:

- Det nye bygget bør strøkstilpasses.
- Er skeptiske til økning av høyden på Youngstorget 3 med 2 etasjer.
- De nye etasjene på Pløens gate 1 bør være tilbaketrukket, slik at fasaden får samme høyde som Youngstorget 3.
- Er imot bygging av nye parkeringshus, både under Youngstorget og i hotellets kjeller.

2. Byantikvaren

- Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er bygårder fra slutten av 1880-tallet, som står på Byantikvarens gule liste. Begge bygningene er betydelig lavere enn Folketeaterbygningen, og de bidrar til å forsterke plassens østvegg og formidle overgangen til murgårdene i Pløens gate.
- Pløens gate 1 er godt bevart og har verdi både som enkeltobjekt og som en del av miljøet i området.
- Byantikvaren redegjør for Youngstorget 3 med hensyn på utforming og historikk, og mener bygningen har svært høy bevaringsverdi til tross for dagens platekledning. Han fraråder sterkt riving, og anbefaler fjerning av platekledningen tilbakeføring av opprinnelig fasade. Ved forslag om riving vil Byantikvaren fremme alternativt forslag.

3. Samferdselsetaten

- Planbeskrivelsen må redegjøre for løsning av atkomst. Atkomsten må sikres i henhold til gjeldende normer og vises med piler på plankartet. Fortau skal være gjennomgående forbi atkomster.
- Det må foretas en enkel trafikkanalyse for å kartlegge konsekvenser for trafikkavvikling og –sikkerhet på veinettet, spesielt med hensyn på korttidsparkering.

4. Trafikketaten

- Det er høyt belegg på avgiftsbelagte p-plasser i gatene. Om disse blir berørt må det skaffes erstatningsplasser.
- P-normen for Oslo må legges til grunn i arbeidet.

5. Hafslund Nett AS

Viser til at de har kabel- og stasjonsanlegg i området, og at tiltak må ta hensyn til dette. Det må tas tidlig kontakt med Hafslund Nett for etablering av strømforsyning til nye anlegg.

6. Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus

- Støtter i det alt vesentlige Byantikvarens uttalelse om at Youngstorget 3 bør bevares og tilbakeføres til opprinnelig utseende.
- Dersom ikke bevaring og tilbakeføring er mulig, må høyden holdes på dagens nivå, uten tilbaketrunkne overetasjer.

7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

8. Vann- og avløpsetaten

9. Gravferdsetaten

10. Oslo Havn KF

11. Omsorgsbygg Oslo KF

12. Ruter AS

Ingen av disse har noen kjente forhold som kan ha betydning for saken.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Til bemerkning 1 Bydel St. Hanshaugen

- Den nye bebyggelsen er søkt tilpasset eksisterende bebyggelse først og fremst ved videreføring av gesimshøyden til Youngstorget 1 for den nye bebyggelsen mot Youngstorget. Utforming og tilpasning er grundig redegjort for i saksfremstillingen, avsnitt 8.2 Byutvikling og kulturminner.
- Det planlegges bare få parkeringsplasser i underetasje, i henhold til gjeldende p-norm for Oslo.

Til bemerkning 2 Byantikvaren

Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er i svært dårlig stand, og tilfredsstillende ikke kravene til moderne kontorlokaler. Forslagsstiller vurderer derfor ikke rehabilitering som et realistisk alternativ. Dersom ikke forslaget vil kunne gjennomføres, vil Youngstorget 3 bli stående med en lite tilpasset platekledning.

I saken er det redegjort nærmere for kostnader knyttet til istandsetting og begrensninger med hensyn på bruk av dagens bygninger. Pløens gate 1 er senere tatt ut av planområdet.

Selv om Byantikvaren også tidligere har frarådet riving av Youngstorget 3, ble det gitt rivingstillatelse i 1996, og det ble godkjent påbygg i to etasjer i 2002.

Byggehøyden mot Youngstorget vil bli videreført slik at både Youngstorget 1 og 3 vil ha samme høyde på hovedgesims mot torget.

Til bemerkning 3 Samferdselsetaten

- Planen redegjør for løsning av atkomst. Parkering løses i kjeller i henhold til gjeldende norm. Gategrunn med fortau inngår ikke i planområdet.
- Det er utarbeidet en enkel trafikkanalyse som redegjør for konsekvensene av forslaget.

Til bemerkning 4 Trafikketaten

- Planforslaget vil ikke berøre parkeringsplasser på gategrunn.
- Reguleringsbestemmelsene fastsetter at tiltaket skal ha parkering i henhold til p-normen for Oslo.

Til bemerkning 5 Hafslund Nett

Bemerkningen tas til etterretning.

Til bemerkning 6 Fortidsminneforeningen

- Med hensyn til ønsket om bevaring av bygningene vises til kommentarer til bemerkning 1, Byantikvaren.
- Bygget er utformet med sikte på at det skal inngå i en helhetlig fasade mot Youngstorget. Så lenge bygningens hovedgesims følger høyden på bebyggelsen på motsatt side av Folketeaterbygningen, mener forslagsstiller at tilbaketrunkne overetasjer ikke vil ødelegge inntrykket av symmetri fra Youngstorget. Dette er det nærmere redegjort for i avsnitt 8.2 Byutvikling og kulturminner.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen 9. og 10.10.2009.

Berørte ble samtidig varslet ved brev. Planområdet omfattet både Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Innkommne bemerkninger følger som vedlegg til saken.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen, 24.11.09
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 21.10.09
3. Samferdselsetaten, 21.10.09
4. Trafikketaten, 30.10.09
5. Byantikvaren, 24.11.09
6. Hafslund Nett AS, 19.10.09
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 16.11.09
8. LO i Oslo v/ Næringspolitisk utvalg, 19.11.09
9. Youngstorget Eiendom AS, 18.11.09

Sammendrag av bemerkningene

Bemerkning 1 Bydel St. Hanshaugen

Bydelsutvalget fattet i møte 24.11. med følgende innhold:

- Bydelsutvalget ser at det planlegges for en større utnyttelse enn det bydelen ved planinitiativet har signalisert som den ønskelige.
- De viser til at Byantikvaren i forbindelse med planinitiativ har frarådet riving og oppføring av det foreslåtte nybygget. Videre viser de til at Plan- og bygningsetaten i oppstartmøtet heller ikke har anbefalt forslaget, som er i strid med bevaringsinteressene i området, og anbefaler at planområdet reguleres til bevaring og at bygningene rehabiliteres for å ta vare på miljøet rundt Youngstorget som et historiefortellende element.
Bydelsutvalget støtter uttalelsene fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.
- De vil avgi endelig uttalelse i forbindelse med høring av reguleringsplanen med konsekvensutredning.

Bemerkning 2 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Etaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planen. Gjennomføring av tiltak utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Bemerkning 3 Samferdselsetaten

Har ingen bemerkninger til oppstart av planarbeidet.

Bemerkning 4 Trafikketaten

Peker på at det er offentlig avgiftsparkering i Pløens gate, og at det er stort press på parkeringen i området. Ber om at det tas hensyn til dette i arbeidet.

Bemerkning 5 Byantikvaren

- Krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, men minner generelt om kulturminnelovens krav.
- Viser til tidligere uttalelser og minner om at Byantikvaren tidligere har frarådet både riving av gården og påbygg i to etasjer.
- Gjennomgår historien og gir en vurdering av forhold knyttet til nyere tids kulturminner. Byantikvaren konkluderer med sterkt å fraråde riving og oppføring av det foreslåtte nybygget. Bakgrunnen for dette er samspillet mellom Youngsgate 3, Folketeaterbygningen, Youngstorget og Pløens gate, samt Youngstorget 3 og Pløens gate 1 som en del av murbyen. Anbefaler at de to eiendommene reguleres til hensynssone for bevaring av kulturminner. Ved videreføring av plansaken uten denne forutsetningen, vil Byantikvaren fremme alternativt planforslag.
- Melder samtidig om at hvis planforslaget videreføres med riving og nybygging som vist, vil saken bli oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse, av hensyn til den snart fredete

Folketeaterbygningen og fordi tiltaket rammes av de samme kulturminnehensyn som lå til grunn for innsigelse for Youngsgate 7-9 og Torggata 13 i 2004.

Bemerkning 6 Hafslund Nett

Redegjør for kabler og stasjonsanlegg i området.

Bemerkning 7 Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

Bemerkning 8 LO i Oslo

- Tviler på behovet for flere hoteller i Oslo, og peker på at det finnes minst 10 hoteller innenfor 5 minutters gangavstand fra Youngstorget. De viser også til at de fleste hoteller har hatt nedgang med driftsinnskrenkninger det siste året.
- Stiller seg undrende til at det ikke er vurdert å benytte området til boliger. De mener boliger i kombinasjon med tilbud for de mange gående og syklende på torget bidrar bedre til vitalisering av Youngstorget, og ber om at det presenteres en alternativ plan for boliger.

Bemerkning 9 Youngstorget Eiendom AS

Eier av naboeiendommen, Youngstorget 2, ønsker planene velkommen med glede.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene

Til bemerkning 1 Bydelsutvalget

Det vises til forslagsstillers kommentarer til bemerkning 5 Byantikvaren.

Til bemerkning 4 Trafikketaten

Bemerkningen tas til etterretning. Forslaget vil få p-dekning i henhold til gjeldende norm, og det er ikke forventet økt press på gategrunn.

Til bemerkning 5 Byantikvaren

- Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er i svært dårlig stand, og bygningene tilfredsstillende ikke kravene til moderne kontorlokaler. Forslagsstiller har vurdert kostnadene ved istandsetting og vurderer ikke dette som et realistisk alternativ. Dersom ikke forslaget vil kunne gjennomføres, vil Youngstorget 3 bli stående med en lite tilpasset platekledning. I saken er det redegjort nærmere for kostnader knyttet til istandsetting og begrensninger med hensyn på bruk av dagens bygninger. Pløens gate 1 er nå tatt ut av planforslaget. Selv om Byantikvaren også tidligere har frarådet riving av Youngstorget 3, ble det gitt rivingstillatelse i 1996, og det ble godkjent påbygg i to etasjer i 2002.
- Forslagsstiller har merket seg Byantikvarens uttalelse om alternativt forslag.
- Forslagsstiller har også merket seg uttalelsen om evt. oversendelse til Riksantikvaren. I og med at bygningen ikke i dag fremstår med sin opprinnelige form, og det dessuten er tvilsomt om tilbakeføring i det hele tatt er praktisk mulig, kan vi imidlertid ikke uten videre se at sammenligningen med andre bevaringsverdige bygninger i området er relevant.

Til bemerkning 6 Hafslund Nett

Bemerkningen tas til etterretning.

Til bemerkning 8 LO i Oslo

- Forslagsstiller har merket seg uttalelsen om hoteller og hotellkapasitet. Hotell er en vanlig byfunksjon, som er egnet i et sentrumsområdet. Forslagsstiller har selvsagt vurdert grunnlaget for hotell på tomten, og det kan ikke være et tema for reguleringsplanen å vurdere lønnsomheten i prosjektet.
- Forslagsstiller har ikke funnet det aktuelt å bygge boliger på tomten, og Plan- og bygningsetaten har også uttalt at området ikke synes godt egnet for boliger. Boliger er i utgangspunkt heller ikke det som vil bidra til å skape liv på torget. Forslagsstiller finner det derfor ikke aktuelt å utarbeide et alternativ med boliger.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hensikten med forslaget er å legge til rette for nybygg med utforming og bruk som kan berike og aktivisere området rundt Youngstorget.

Dagens bebyggelse er i dårlig stand, og inneholder kontorer som ikke tilfredsstillende moderne krav til kontorvirksomhet. Forslagsstiller har vurdert eiendommen som godt egnet for hotell og bevertning, blant annet fordi den er lokalisert nær Oslo kongressenter og ligger i sentrum. For å gjøre planen robust på lengre sikt, er det tatt med formålene kontor og forretning i tillegg til hotell og bevertning.

Forslaget er utformet med utgangspunkt i blant annet at det er en forutsetning at hotellet må kunne ha min. 130 – 140 rom. Hotellet vil få hovedatkomst fra Youngstorget, og det kan innpasses restaurant i 1. etasje mot torget. Dette vil være et viktig bidrag til aktivisering av området.

Youngstorget 3 står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige, men bebyggelsen fremstår i dag ikke med sitt opprinnelige utseende. Platekledningen fra 1970 har en markert vertikal oppdeling, noe som verken er en heldig utforming av selve bygget eller er tilpasset tilliggende bebyggelse. Det eneste som er igjen av den opprinnelige Youngstorget 3 er restene av en slemmet fasade fra 2 til 4 etasje, resten av bygget bak ble revet i 1970.

Store kostnader forbundet med rehabilitering innebærer at forslagsstillers alternativ til nybygg er å la bygningen stå som i dag.

Forslagsstiller mener at et nybygg som erstatter dagens platekledde bygg vil kunne innebære en estetisk forbedring av fasaderekken mot Youngstorget i forhold til dagens situasjon. Folketeaterbygningens fasade med sine 12 etasjer danner en viktig fondvegg mot torget. Nybygg på Youngstorget 3 vil kunne fremstå med et eget uttrykk, men likevel tilpasset eksisterende fasaderekke. Byggehøyden mot Youngstorget tar utgangspunkt i gesimsen på bygningen øst for Folketeaterbygningen (Youngstorget 1), og høyden er tilsvarende den som ble godkjent som takoppbygg i 2002.

7. PLANFORSLAGET

7.1 Beskrivelse av forslaget

Reguleringsformål

Området reguleres til område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning, kontor, hotell, og bevertning. Forretning og bevertning som ikke er tilknyttet hotellformål, tillates bare innpasset i 1. etasje og kjelleretasje.

Utnyttelse

Innen planområdet kan det innpasses bebyggelse med maks. 6.900 m² BRA over terreng.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjer og innen byggegrenser angitt på reguleringskartet. Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyder som angitt på plankartet med cotehøyder. Mot Youngstorget og Pløens gate skal bygningene legges i byggelinjer, i flukt med tilliggende fasader mot plassen/gaten.

Over angitte høyder tillates nødvendige takoppbygg for heis og tekniske installasjoner.

Angitte høyder gir 5 etasjer pluss to tilbaketrunkne overetasjer på Youngstorget 3.

Bruk

Forretninger og bevertning som ikke er tilknyttet hotellformål, tillates bare innpasset i 1. etasje og underetasje.

Hotell skal ha hovedinngang fra Youngstorget.

Arkitektonisk og estetisk utforming

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at området skal fremstå som en enhetlig utbygging av høy arkitektonisk kvalitet. Det skal legges stor vekt på tilpasning til tilliggende bebyggelse i kvartalet.

Mot Youngstorget 2 (Folketeaterbygningen) skal bebyggelsen som har fasadeliv mot gaten, ha høyde på hovedgesims i flukt med gesimsen på Youngstorget 1 øst for Folketeaterbygningen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og integreres i den arkitektoniske utformingen.

Atkomst og parkering

Parkering skal skje i kjelleretasje med innkjøring fra Pløens gate. Det skal legges til rette for bil- og sykkelparkering i henhold til kommunens norm.

Miljøfaglige forhold

I reguleringsbestemmelsene stilles krav om at støyforholdene skal sikres i henhold til

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

Bestemmelsene stiller også krav om at det i forbindelse med rammesøknad skal dokumenteres hvordan miljøkrav skal tilfredsstilles. Det skal også utarbeides utomhusplan for eventuelle ubebygde arealer.

7.2 Alternative løsninger

Forslagsstiller ønsker utvikling av området med utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse kan rives for oppføring av nybygg med inntil 5 etasjer pluss 2 tilbaketrunkne overetasjer. Alternativer som avviker vesentlig fra dette anses ikke som realistiske.

Alternativ utforming

I henhold til planprogrammet gjennomgår konsekvensutredningen volumstudier for ulike utforming.

Løsningene som er vurdert er fjerning av en overetasje, og dessuten en løsning med skråtak tilsvarende taket på Youngstorget 1. Se avsnitt 8.2 Byutvikling og kulturminner, underavsnitt Volumstudier og konsekvenser for tilliggende bystruktur.

Utnyttelse til boliger

Selv om PBE har uttalt at de i utgangspunkt er skeptisk til innpassing av boliger i området, forutsetter planprogrammet utredning av muligheten for boliger med hensyn på konsekvenser for utearealer, sosial infrastruktur og utvikling av stedet.

Konsekvensutredningen omhandler dette under kapittel 8.2, underavsnitt Stedsutvikling.

Alternativ 2, bevaring og tilbakeføring til opprinnelig utseende

På bakgrunn av Byantikvarens ønske om bevaring av eksisterende bygninger forutsetter planprogrammet at det også skal utredes et alternativ der dagens bebyggelse rehabiliteres og tilbakeføres til opprinnelig utseende. Tilbakeføring innebærer blant annet fjerning av dagens platekledning på Youngstorget 3.

Det skal redegjøres for tekniske og økonomiske muligheter for tilbakeføring av bygningene. Dette er gjennomgått i avsnitt 8.2 Byutvikling og kulturminner, underavsnitt Kulturminner og verneinteresser.

0-alternativet

Forslaget skal sammenlignes med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom ikke tiltaket blir gjennomført.

Plan- og bygningsetaten definerer 0-alternativet som utvikling i henhold til gjeldende regulering (S-2255, soneplanen). Denne planen angir området som byggeområde for med utnyttelse (u-grad) 2,5 og 5 etasjer, men tar ikke stilling til bevaringsspørsmålet. Angitt utnyttelse muliggjør 4.500 m² bebyggelse på eiendommen.

I og med at soneplanen ikke tar stilling til bevaringsspørsmålet, kan imidlertid 0-alternativet også innebære at bygningen på Youngstorget 3 vil bli stående.

Ny bebyggelse med bare marginal økt utnyttelse i forhold til dagens bygninger er urealistisk, slik at det da er sannsynlig at dagens bygninger vil bli stående. Det kan da ikke påregnes rehabilitering av bygningene, og platekledningen på Youngstorget 3 vil ikke bli fjernet, da dette betyr store utgifter uten økte inntekter for utbygger.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET OG ALTERNATIVENE

Konsekvensene av planforslaget er utredet i henhold til planprogram fastsatt 29.03.09. Planprogrammet omfatter både eiendommene Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Utredningene tar utgangspunkt i reguleringsforslaget, alt 1, med nybygg i 5 etasjer pluss 2 overetasjer. I tillegg sammenlignes med 0-alternativet, som er utvikling med 5 etasjer i henhold til gjeldende regulering, og med alternativ 2, som er å restaurere og rekonstruere bygningene med fasader slik de var før endringen.

Alternativene er nærmere beskrevet i avsnitt 7.2.

8.1 Forholdet til overordnede planer og mål

Området ligger i Oslo sentrum, og skal utvikles med formål som er i tråd med både RPR for samordnet areal- og transportplanlegging og med kommunedelplan for Oslo indre by, som avsetter området for sentrumsområde med sammensatte funksjoner.

I forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo vises planområdet som utviklingsområde. Her kan bebyggelsen ha maks. 30 meter høyde, med mulighet for økning til 37 meter for prosjekter med særlige kvaliteter. Planforslaget viser byggehøyde på ca. 25,5 meter for Youngstorget 3.

Kommunedelplanen foreslår videre en utnyttelse i BRA på 700 %. For planområdet gir dette 7.650 m². Planforslaget regulerer bebyggelse med maks. 6.900 m² over bakken.

8.2 Byutvikling og kulturminner

Stedsutvikling

Youngstorget er et viktig byrom i Oslo. Mot torget ligger den karakteristiske Folketeaterbygningen og LOs bygg, og plassen blir benyttet både til torgsalg og til ulike offentlige arrangementer.

I Folketeaterbygningen er det de senere årene innpasset formål som bidrar til aktivisering av plassen. Det er ønskelig å forsterke dette ved utadrettede virksomheter tilknyttet hotellet i 1. etasje.

Miljøet i området

Utvikling i henhold til planforslaget med innpassing av hotell mot Youngstorget vil kunne berike miljøet i området. Det kan etableres publikumsrettede funksjoner som kafe/ spisested mot plassen. Plasseringen av et hotell mot et sentralt byrom vil både være et tilskudd til byen og samtidig gi hotellet en attraktivitet.

Youngstorget er en viktig møte- og markeds plass i Oslo. Det er vesentlig at tilliggende virksomheter kan bygge opp under dette og skape ytterligere aktivitet på torget.

Vurdering av innpassing av boliger

I henhold til planprogrammet har forslagsstiller også gjort en vurdering av mulighetene for og konsekvensene av å innpasse boliger i prosjektet.

Planområdet ligger i et bykvartal med næringsbebyggelse og kultur, og tilliggende kvartaler består også i hovedsak av forretninger og kontorer. På grunn av at et hotell må ha et minimumsareal for rasjonell og lønnsom drift, vil et hotell på Youngstorget 3 legge beslag på hele arealet for ny bebyggelse, slik at det er uaktuelt å kombinere boliger og hotell. Å skulle legge til rette for et mindre antall boliger anses dessuten som urealistisk da boligene må ha egen inngang og heis, og det vil være svært kostnadskrevenende å etablere eget trappeløp med egen heis for kun noen få boliger. Ved etablering av boliger på denne eiendommen vil heller ikke normene for egnet uteareal kunne tilfredsstilles.

Krav til utearealer

PBE har utarbeidet nye normer for felles utearealer for boliger i sentrum og indre by (2007). For

prosjekter med færre enn 50 boliger skal det i sentrum sikres sammenhengende uteoppholdsareal på min. 300 m² (evt. 2 arealer á 150 m²). Arealet kan være på terreng eller lokk/ tak over bebyggelsen. I sentrumsområdet kan det imidlertid også aksepteres uteareal i nærområdet, dersom disse ligger innen 300 meters trafikktrygg gangavstand.

Forutsatt en rasjonell utnyttelse av eiendommene vil det ikke være mulig å innpasse tilstrekkelig uteareal på terreng. Det er heller ikke tilgjengelig uteareal eller parkareal i nærområdet, og trafikksituasjonen tilsier at det uansett ikke ville kunne etableres akseptabel gangforbindelse til et slikt areal. Den eneste muligheten er i dette tilfellet etablering av takterrasse. Taket på Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er omgitt av et uryddig taklandskap og til dels høy bebyggelse, og løsningen vurderes i dette tilfellet som mindre gunstig.

Sosial infrastruktur

Området ligger i sentrum, som har tilfredsstillende service som også kan betjene boliger. I og med at det ikke er boliger i nærområdet og heller ikke er planlagt boliger her, er det imidlertid ikke mulig å etablere en sosial infrastruktur ved innpassing av et mindre antall boliger i Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Utvikling av stedet

I utgangspunkt kan boliger i tillegg til andre formål kunne være en berikelse med tanke på å skape et aktivt byliv over døgnet. I dette tilfellet ville det imidlertid bare kunne handle om et lite antall boliger i et område som er preget av næringsbebyggelse og kultur, og dette vil ha marginal betydning for aktiviteten i området. Med sikte på å aktivisere stedet og å videreutvikle dagens virksomheter rundt Youngstorget, synes hotellformål langt bedre egnet enn kombinasjonen boliger/ kontor.

Stedsutvikling ved alternativ 2, tilbakeføring av bygningene til opprinnelig utseende

Ved eventuell tilbakeføring av bygningen til opprinnelig utseende vil bruken av arealene være begrenset, og det gis ikke samme muligheter til å bidra til en positiv stedsutvikling.

0-alternativet

0-alternativet kan innebære enten ny bebyggelse til forretning og kontor med inntil 4.500 m² i henhold til gjeldende regulering (soneplanen), eller bevaring av eksisterende bygning.

I og med at ny bebyggelse ikke gir vesentlig økt utnyttelse i forhold til dagens bygning er nybygg i henhold til soneplanen ikke realistisk, slik at det da er sannsynlig at dagens bygning vil bli stående. Sannsynlig bruk vil være kontor, evt. med noe forretning.

Byform, nær- og fjernvirkning

Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse inngår som en del av Folketeaterkvartalet, som består av bebyggelsen avgrenset av Youngstorget, Pløensgate, Storgata og Youngsgate. Dette kvartalet er noe større enn vanlige bykvarterer. Bebyggelsen varierer mye i høyde og etasjeantall. Inne i kvartalet er det ingen synlig orden eller struktur – sceneoppbygg og bakbygg er satt opp i forskjellige høyder etter behov.

Det fremtredende, særegne og mest ordnende for kvartalet er det sentriske monumentale høybygget Youngstorget 2 (12 etasjer). Dette er oppført i 1935 og danner en midtakse mot torget. Denne akse følger også Folketeater-passasjen (tidligere basarer) gjennom kvartalet og får sitt tilsvar i et ikke fullt så høyt markeringsbygg mot Storgata (10 etasjer). Mot Youngstorget er midtbygget flankert på begge sider med en bebyggelse som i utgangspunktet var tenkt symmetrisk, da arkitektene Morgenstjerne og Eide la opp til en symmetrisk flankerende bebyggelse på 7 etasjer mot torget. I dag er det lavere og ikke symmetrisk bebyggelse, oppført på slutten av 1800-tallet, på begge sider av daværende portal til basarene.

Da Youngstorget 3 ble "modernisert" i sin tid, ble det gjort flere tydelige utvendige forandringer:

- Eksisterende gesimser og vindusomramninger i stukkatur ble hugget ned og murverket platekledd med lyse metallplater. Sammen med kontrasterende mørke felt mellom vindusåpninger i høyden fremsto den "moderniserte" fasaden med en tydelig vertikal

stripevirkning. Dette gjør at den perforerte vertikaliteten som karakteriserer murbebyggelsen fra 1890-årene bikker over mot det ensidig vertikale.

- Det eksisterende pussede murverket ble erstattet med en ”vedlikeholdsfri” lakkert metall-fasade, som i dag oppleves som en grov forsimpling av fasaden.
- Eksisterende gesims som opprinnelig var helt symmetrisk med Youngstorget 1 ble hevet ca. 1,5 meter fordi det ble bygget et nytt flatt tak med utgangspunkt i høyden på mønet

Tilpasning av foreslått bebyggelse til kvartalet

Reguleringsforslaget viser bebyggelse med følgende endringer/forbedringer:

- Reetablering av en gesims som er symmetrisk med Youngstorget 1
- Ny fasade i kvalitetsmaterialer: naturstein, glass og puss
- Publikumsrettede funksjoner som stimulerer gate og torglivet: hotellinngang og restaurant.

Kvartalet har sin mest eksponerte fasade mot Youngstorget. Folketeaterbygningen skal fremstå som et hovedelement mot torget. Det er derfor vesentlig at nybygg på Youngstorget 3 tilpasses øvrig bebyggelse mot torget, først og fremst ved videreføring av gesimslinjen på Youngstorget 1. Fasader utformes uten sprang fra bakkenivå til gesims. Det innføres ingen utkragede bygningsdeler/partier som kan forstyrre gateløpene, som er dominert av eldre murbebyggelse.

Nær- og fjernvirkning

Forslaget vil være mest eksponert mot Youngstorget og Møllergata. Virkningen vil være noe forskjellig fra ulike standpunkter:

- Fra Youngstorget:
Hovedgesimsen på 5. etasje, som har identisk høyde som eksisterende bygg på andre siden av midtaksen, er avgjørende for oppfatningen av bygget. Tilbaketrekning av de to øverste etasjene over gesimsen vil dempe virkningen av disse etasjene. Fra standpunkt nær den nye bebyggelsen vil hovedfasaden på Youngstorget 3 være fremtredende, og tilbaketrunkne etasjer vil knapt være synlige.
- Fra gatenivå Møllergata, lengre unna og ca. 7-8 meter høyere enn torget:
Tilbaketrunkne etasjer mot torget trer frem fra sin skjermede posisjon bak hovedgesimsen. Imidlertid vil den avstanden fra fasaden mot Youngstorget gjøre at den bakenforliggende bebyggelsen oppfattes mer som en del av det indre kvartalet enn som en del av fasaden mot Youngstorget.
- Fra gatenivå i Pløensgate:
Hovedgesimsen på Youngstorget 3 som trekkes rundt hjørnet fra torget, definerer en høyde som ligger ca. 1,5 meter under dagens gesimsnivå.

Figur 3 og 4 viser dagens situasjon og fremtidig situasjon sett fra Youngstorget og Pløens gate. Planforslaget vil gi en langt mer tilpasset bebyggelse enn dagens bebyggelse innen planområdet.

I neste avsnitt, Volumstudier og konsekvenser for tilliggende bystruktur, er det illustrert hvordan planforslaget og ulike andre volumoppbygginger fremstår fra ulike standpunkter.

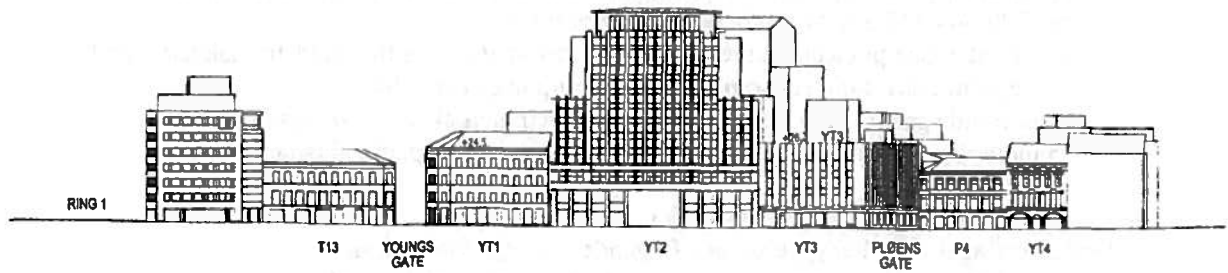
Alternativ 2, tilbakeføring av bygningene

Alternativet vil også kunne gi en forbedret fasade og bedret eksponering mot Youngstorget, også sett i sammenheng med den sentrale Folketeaterbygningen. En slik tilbakeføring er imidlertid urealistisk (Kfr. Forslagsstillers begrunnelse for ønske om riving), og forslagsstiller mener at en slik forbedring av bygningsrekken mot Youngstorget også kan oppnås ved tilpasset ny bebyggelse.

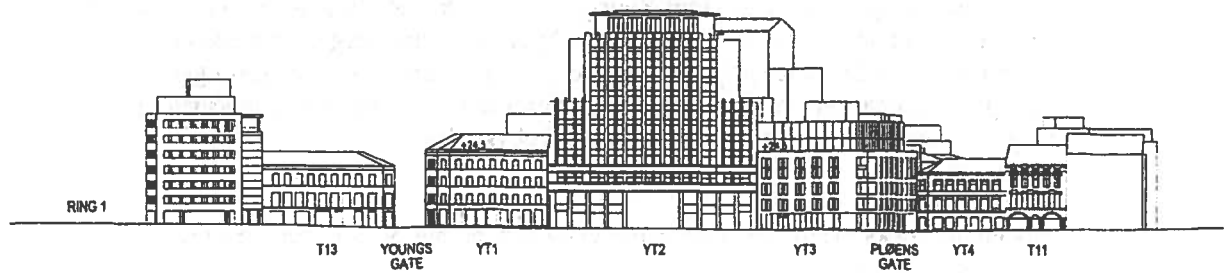
0-alternativet

Dersom bebyggelsen tillates revet, vil det kunne oppføres ny bebyggelse i 5 hotelletasjer. Bebyggelsen vil kunne utformes slik at det oppnås ønsket symmetri i fasaden mot Youngstorget., og det vil kunne oppnås god tilpasning til kvartalet for øvrig.

Bebyggelse etter 0-alternativet gir imidlertid bare marginal øket utnyttelse i forhold til dagens situasjon, slik at forslagsstiller mener det er sannsynlig at dagens bebyggelse vil bli stående i dette alternativet.

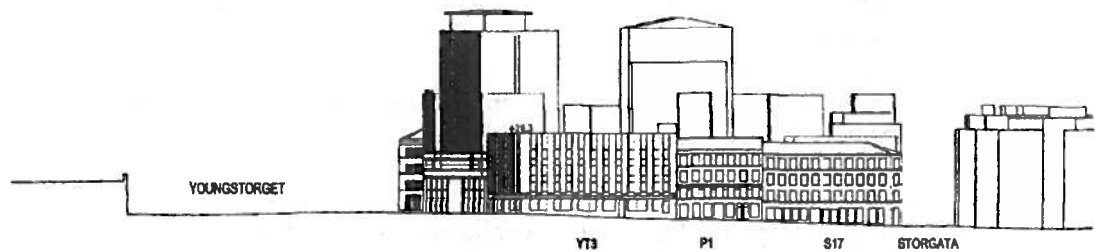


EKSISTERENDE OPPRISS, TORGGATA OVER YOUNGSTORGET

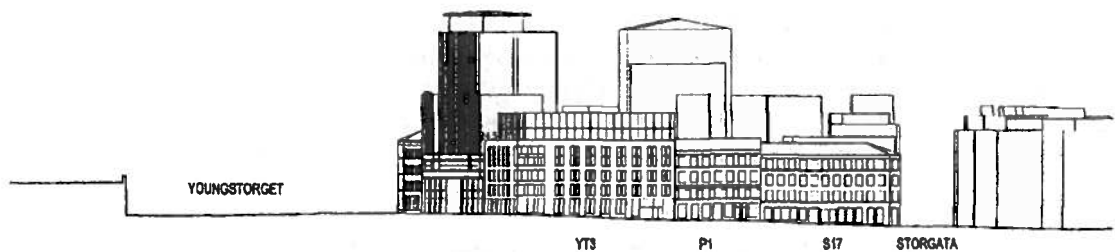


NYTT OPPRISS, TORGGATA OVER YOUNGSTORGET

Figur 3 Eksisterende og ny situasjon sett fra Youngstorget



EKSISTERENDE OPPRISS, PLØENS GATE



NYTT OPPRISS, PLØENS GATE

Figur 4 Eksisterende og ny situasjon sett fra Pløens gate

Volumstudier og konsekvenser for tilliggende bystruktur

Det er en forutsetning at den nye bebyggelsen må kunne romme et hotell med min. 130-140 rom for å skape økonomi i prosjektet. Det er også et utgangspunkt at bebyggelsen mot Youngstorget skal ha hovedgesims tilsvarende bebyggelsen på motsatt side av Folketeaterbygningen, Youngstorget 1.

Dette medfører at det ikke vil være prinsipielt forskjellige muligheter for utforming av ny bebyggelse. I henhold til planprogrammet og etter krav fra Plan- og bygningssetaten har forslagsstiller likevel gjort volumstudier av følgende varianter:

- A. Foreslått løsning, med to tilbaketrunkne overetasjer mot Youngstorget og høyere bebyggelse mot Pløens gate.
- B. Samme løsning, men med bare én overetasje mot Youngstorget.
- C. Løsning med skråtak tilsvarende Youngstorget 1 over gesims.

Bare løsning A er imidlertid etter forslagsstillers vurdering et aktuelt alternativ.

Eksposering mot Youngstorget

For bebyggelsens eksposering mot Youngstorget er det først og fremst nybyggets gesimshøyde som er viktig. Alle de vurderte løsningene tar derfor utgangspunkt i at gesimsen skal følge gesimslinjen på eksisterende bygg på motstående side av Folketeaterbygningen (Youngstorget 1).

Forslagsstiller mener imidlertid at den nye bebyggelsen tåler 1-2 overetasjer over denne gesimshøyden, forutsatt at disse trekkes tilbake fra fasaden. Den nye bygningen vil uansett skille seg fra bebyggelsen på Youngstorget 1, slik at det ikke legges opp til en fullstendig symmetrisk fasade mot Youngstorget.

Oppbygging av bygningsmassen i kvartalet

Kvartalet består i dag av bygninger med svært ulike høyder og volumer. Det er derfor vanskelig å skille de ulike løsningene med hensyn til hvordan de tilpasser seg bygningsmassen i kvartalet for øvrig. De to tilbaketrunkne etasjene over 5. etasje vil være et bidrag til å dempe de høyde og markerte brannskillene mot Youngstorget 2.

Siktlinjen i Pløens gate

På vestsiden av Pløens gate er bebyggelsen i dag relativt homogen, mens det på østsiden er bygninger av mer variert utforming og høyder. I og med at Pløens gate 1 nå er tatt ut av planforslaget, vil denne bygningen fremdeles fremstå som lav i forhold til øvrig bebyggelse langs gaten. Nybygget på Youngstorget 1 vil imidlertid bidra til en oppstramming av gatebildet ved at gesimsen mot torget trekkes videre mot Pløens gate. Dette gjelder alle alternativene.

Konsekvenser for løsning av hotellet

Vurderinger av innpassing av hotell i de ulike løsningene tilsier at løsning 1 (forslaget) kan gi inntil ca. 134 hotellrom. Bare løsning A gir et antall rom som gjør det regningssvarende å bygge hotell. I de øvrige variantene vil det måtte innpasses kontorer. Det er dessuten tvilsomt om løsning B og C vil gi tilstrekkelige arealer til at nybygg på eiendommen kan forsvares.

Konklusjoner

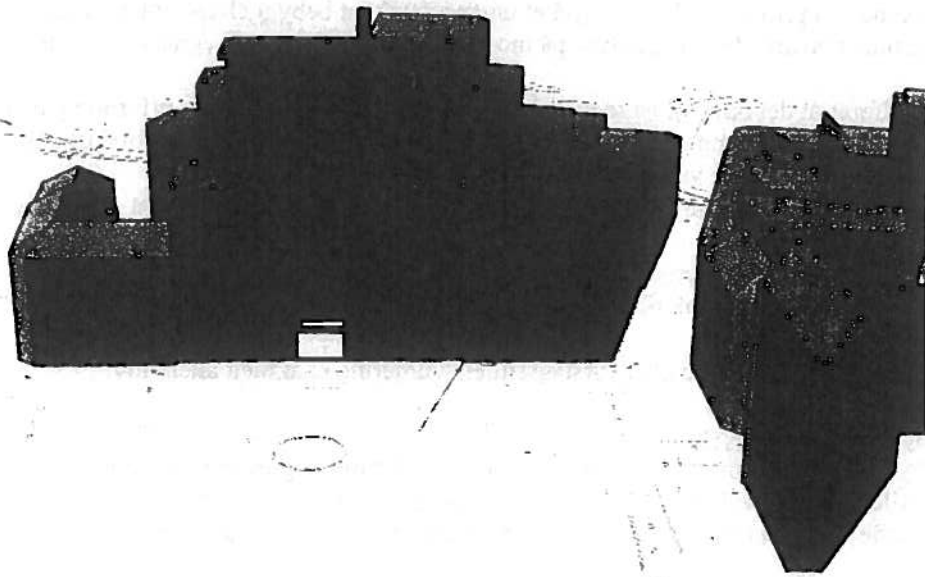
Etter forslagsstillers vurdering vil alle de tre løsningsvariantene gi tilfredsstillende utforming, både mot torget og i forhold til tilliggende bebyggelse i kvartalet. Løsning A er imidlertid den eneste som gir dekningsgrunnlag for hotell, og som er et realistisk gjennomførbart prosjekt..

Alternativ 2, tilbakeføring til opprinnelig utseende

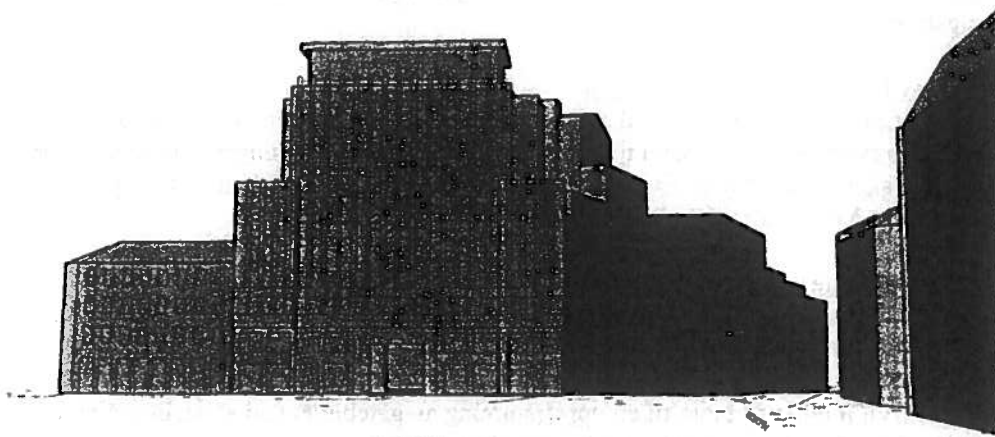
Tilbakeføring til opprinnelig utseende kan, dersom det hadde latt seg gjennomføre, gi en god tilpasning av bebyggelsen til kvartalet for øvrig. Nybygg er imidlertid ikke realistisk ved dette alternativet.

0-alternativet

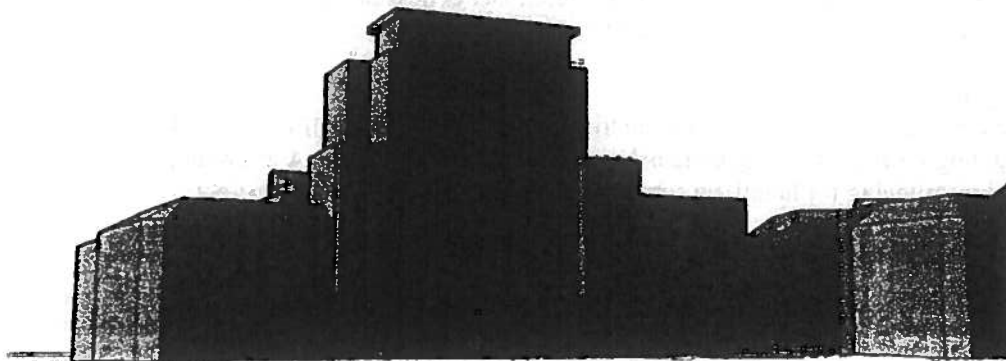
0-alternativet tilsvarer løsning 4 minus overetasjene. Dette kan gi en tilfredsstillende byplanmessig utforming, men hotell kan ikke innpasses, og nybygg uansett funksjon er urealistisk.



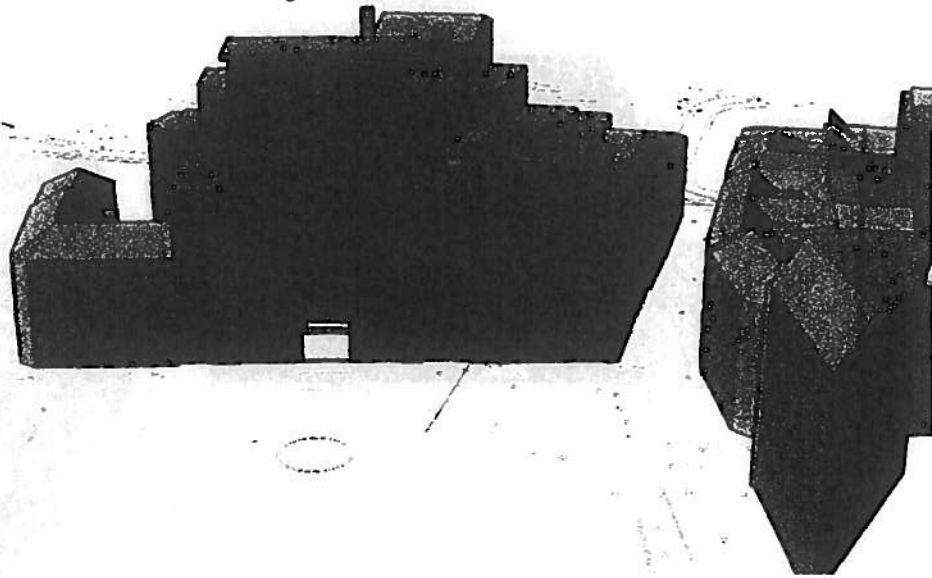
Figur 5 Volumstudium løsning A - planforslaget - sett fra luften



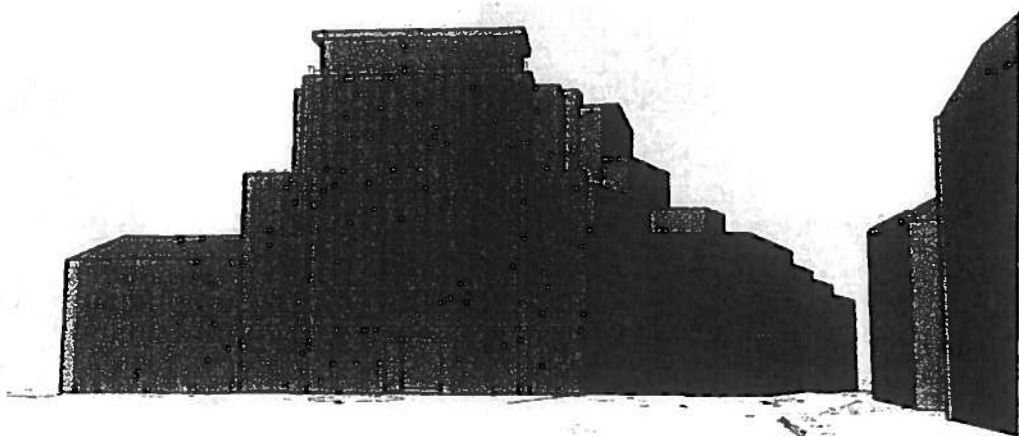
Figur 6 Volumstudium løsning A – planforslaget – sett fra torget



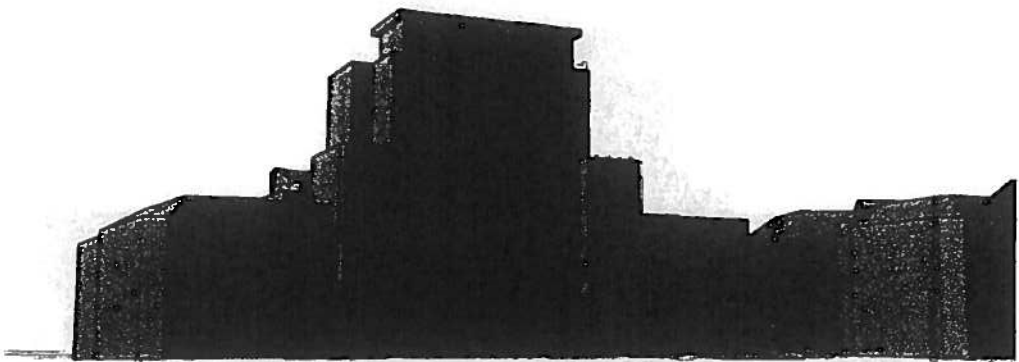
Figur 7 Volumstudium løsning A – planforslaget - sett fra torget i øst



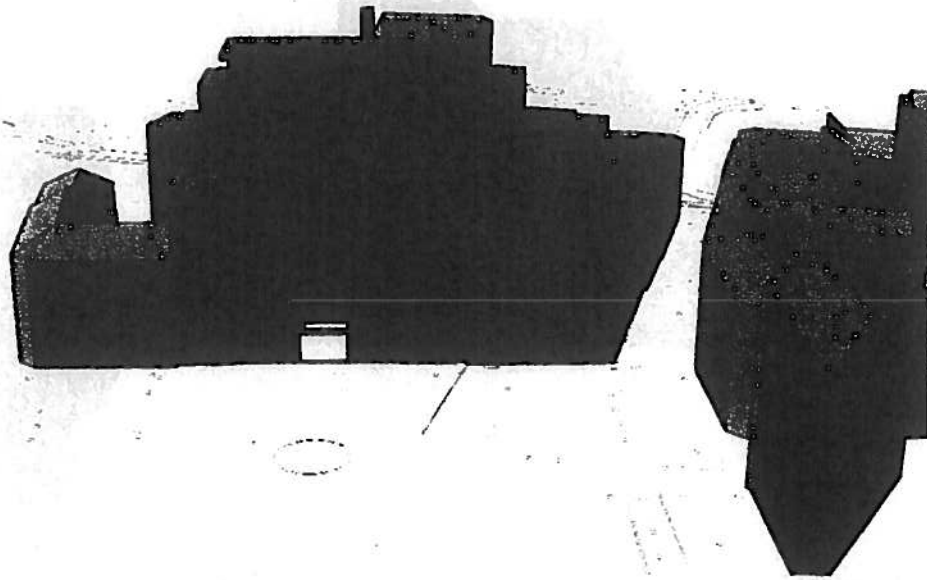
Figur 8 Volumstudium løsning B – med én overetasje - sett fra luften



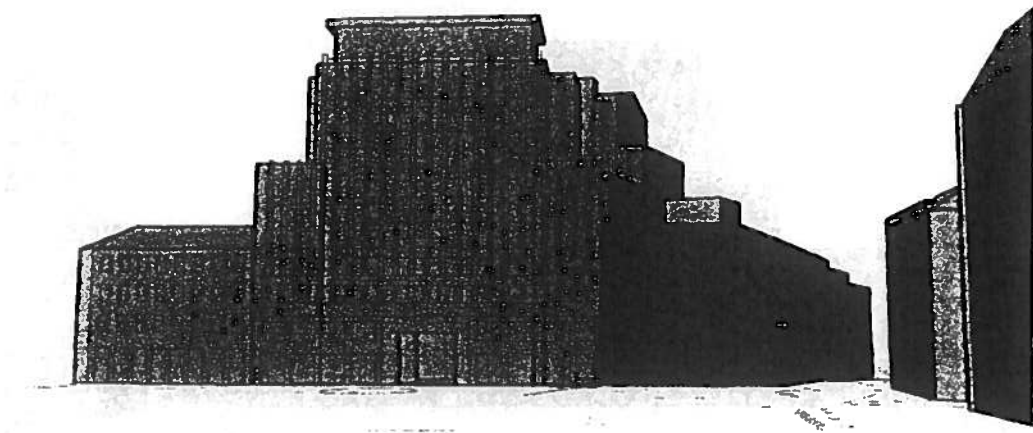
Figur 9 Volumstudium løsning B – med én overetasje - sett fra torget



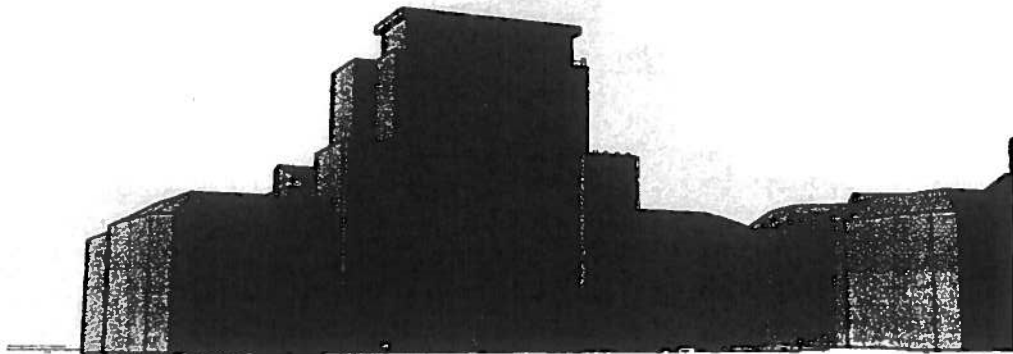
Figur 10 Volumstudium løsning B – med én overetasje - sett fra torget i øst



Figur 11 Volumstudium løsning C- med skråtak – sett fra luften



Figur 12 Volumstudium løsning C- med skråtak – sett fra torget



Figur 13 Volumstudium løsning C- med skråtak – sett fra torget i øst

Kulturminner og verneinteresserNaturmangfold

Forslaget er vurdert i henhold til naturmangfoldloven, som skal sikre bærekraftig bruk og vern av naturressurser. Det er ikke registrert naturverdier eller artsmangfold innen området. Planforslaget har derfor ingen betydning for naturmangfold.

Bevaringsverdier i området

Oslo har en homogen murgårdbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet, og Youngstorget 3 er en murgård opprinnelig bygget i denne perioden. Bygningen er registrert av Byantikvaren som bevaringsverdig.

Youngstorget 3 ligger mot et av Oslos viktigste byrom. Nærmeste nabo er Folketeaterbygningen som nylig er fredet med hjemmel i kulturminneloven. Bygningene på hver side av Folketeaterbygningen, Youngstorget 1 og 3, er lavere enn denne bygningen, og bidrar til å forsterke virkningen av Folketeaterbygningen som Youngstorgets østvegg. Nabobygningen i syd, Pløens gate 1, utgjør også en del av bygningsmiljøet som Byantikvaren ønsker å bevare, både som enkeltobjekt og som en del av bygningsmiljøet i denne gaten. Bygningen har imidlertid ikke en fremtredende beliggenhet og utgjør heller ikke en viktig del av det totale bygningsmiljøet.

I og med at bygningen på Youngstorget 3 er ombygget, fremstår ikke denne i dag som en del av den bevaringsverdige murbebyggelsen i området. Forslagsstiller mener derfor at nybygg vil kunne bidra positivt til en forbedring av uttrykket mot torget. Det er en forutsetning at gesimshøyden for Youngstorget 1 videreføres i den nye bebyggelsen, og at evt. overetasjer trekkes tilbake slik at balansen opprettholdes.

Begrunnelse for ønske om riving/ kostnader knyttet til rehabilitering

Eksisterende bebyggelse er i dårlig stand og lite hensiktsmessig. Slik Youngstorget 3 fremstår i dag, bygger bygningen etter forslagsstillers vurdering ikke opp under miljøet i området. Bygningen har fått en uheldig platekledning. Det er ikke gitt at eksisterende fasade kan fremstå etter evt. fjerning av kledningen, da all murpuss i byggets fasade samt hele fasaden i 1 etasje ble fjernet under ombyggingen i 1970. Det ble brukt stålkonstruksjoner i stort omfang for å gi mest mulig søylefrie utleiearealer.

Forslagsstiller har fått utført en tilstandsrapport både for Youngstorget 3 og for Pløens gate 1 (Norconsult 19.08.2009). Rapportene er vedlagt saken.

For Youngstorget 3 er det registrert noen setningsskader i kjeller ved original bygningsmasse, men for øvrig er det ikke registrert mangler eller feil ut over hva som kan forventes i forhold til bygningens alder og bruk. Bygget trenger imidlertid en total rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav, og dette vil medføre betydelige vedlikeholds- og ombyggingskostnader. Rehabilitering av eiendommene vil ikke lønne seg.

For Pløens gate 1 konkluderes det med at bygningen i dag fremstår i svært variert stand, og rehabilitering av denne eiendommen vil heller ikke lønne seg. Pløens gate 1 er imidlertid tatt ut av planforslaget i løpet av prosessen.

Forslagsstiller har også fått utført en kalkyle over rehabilitering av henholdsvis Youngstorget 3 og Pløens gate 1 (Oslo Prosjektadministrasjon as, datert 15.12.2009). I samråd med utreder er tallene i rapporten i oppsummeringen under oppjustert i henhold til prisstigningen (SSB boligblokk) med 8,5 %.

Etter dette vil rehabilitering av Youngstorget 3 vil komme opp i ca. 48,8 mill. kr., dvs. 19.100 kr./ m2.

Normal byggekost er ca. 19.500 -22.000 kr./ m2 for ny bebyggelse med normal standard. Dette indikerer at rehabilitering av både Youngstorget 3 og Pløensgate 1 vil være omtrent like kostnadskrevende som om en skulle oppført et nybygg på eiendommen med samme areal. Hvis en hadde gjennomført denne rehabiliteringen ville en likevel ikke oppnådd en mer hensiktsmessig

planløsning som en vil med et nybygg. Tilpasning til kravene i universell utforming er mer komplisert ved ombyggings- og rehabiliteringssaker. Ved rehabilitering vil en ikke få muligheten til å innpasse en ekstra etasje med samme gesimshøyde som eksisterende, slik som et nybygg vil få. Ved rehabilitering vil en måtte videreføre samme vindusoppdeling i alle etasjer som igjen vil føre til store og få kontorer som ikke er ønskelig etter dagens etterspørsel til f.eks. kontor. En mister også muligheten til å bygge en funksjonell og tidsriktig underetasje med parkeringsmuligheter.

Å skulle rehabilitere Youngstorget 3 til hotell er uaktuelt da dette ville ha gitt i langt under 100 hotellrom, noe som umuliggjør en realisering til hotell på grunn av for lav inntjening. Samlet kan Youngstorget 3 og Pløens gate 1 heller ikke tilstrekkelig grunnlag for hotell.

Konklusjon:

Dette viser at det koster ca. det samme å rehabilitere som å bygge nytt, men en vil få både dårligere planløsning og mindre bruksareal ved rehabilitering. Det vil være ulønnsomt å videreføre dagens bruk ved rehabilitering, og det vil heller ikke være økonomi i å benytte bebyggelsen til hotell, selv dersom de to eiendommene ble sett under ett.

8.3 Trafikk

Temaet trafikk er utredet av AsplanViak 21.05.12, og følger som vedlegg til saken.

Utredningen gjennomgår dagens biltrafikk i gatene ved Youngstorget. Ut fra dette er det beregnet timetraffikk i maks.timer morgen og ettermiddag, og kapasitetsutnyttelse og gjennomsnittlig forsinkelse i de mest belastete atkomstkryssene til Youngstorget.

Utredningens hovedkonklusjon er at beregnet trafikkøkning som følge av planforslaget er så vidt liten at den ikke vil gi merkbare endringer for trafikkavvikling, trafiksikkerhet eller miljø i området.

Dagens situasjon

Beregnet biltrafikk pr. dag varierer i dag fra 1300 biler i Pløens gate til 2600 i Møllergata ved Youngstorget.

Krysset Calmeyers gate – Hammersborggata har størst belastning både i morgen- og ettermiddags-timen, med kapasitetsutnyttelse 0,29 – 0,69 og beregnet forsinkelse 3 – 26 sekunder.

Krysset Møllergata - Hospitalsgata – Youngs gate har også relativt stor belastning, med kapasitetsutnyttelse 0,23 – 0,53 og beregnet forsinkelse 5 – 16 sekunder. Begge kryssene er sterkest belastet i morgentimen. Dette betyr at begge de sterkest belastede kryssene har ledig kapasitet og liten forsinkelse.

Etter gjennomføring av planforslaget

Trafikkbelastning etter gjennomføring av planforslaget

Biltrafikken i gatene etter utbygging av hotell på Youngstorget 3 er beregnet med utgangspunkt i dagens trafikk. Det er regnet med at biltrafikk til/ fra nytt hotell, restaurant og konferansesal fordeler seg på gatenettet på samme måte som trafikk til/ fra dagens virksomheter på eiendommene. Dette selv om hotellrom vanligvis er klargjort rundt lunsjtider slik at trafikkbelastningen vil bli noe gunstigere enn ved kontorbruk.

Planforslaget medfører bare liten trafikkvekst i gatene ved Youngstorget. Kapasitetsutnyttelsen i maks. time i krysset Calmeyers gate – Hammersborggata er beregnet til 0,30 – 0,70, det vil si den er omtrent uendret etter utbyggingen. Det samme gjelder kapasitetsutnyttelsen i krysset Møllergata – Hospitalsgata – Youngs gate, som er beregnet til 0,23 – 0,54. Dette gir ikke merkbare endringer for trafikkavviklingen.

Atkomst, parkering og varelevering

Hotellet vil få hovedinngang fra Youngstorget: her blir det kort og direkte atkomst til taxi og av-/påstigning til/ fra personbil.

Det er forutsatt at parkering skal etableres i henhold til gjeldende p-norm, som er en maks. norm for bilparkering. Dagens kontorvirksomheter kan etter normen ha inntil 10 biler, som tilsvarer det som i dag er innpasset på tomten. I tillegg forutsetter normen 31 sykkelplasser for dagens virksomhet.

Den nye bebyggelsen planlegges med maks. ca. 23 bilplasser til hotell med 134 rom pluss restaurant og konferansesal. Parkering ordnes i byggets underetasje, med atkomst via bilheis fra Pløens gate. Varelevering ordens rett ved siden av parkeringsatkomsten. Biler må stoppe i gaten utenom vanlig rushtid.

Taxiholdeplass og bussoppstilling

Taxiholdeplassen på Youngstorget ligger i dag i gaten Youngstorget inn mot kryss med Youngsgate. Av- og påstigning til – fra personbil kan også ligge i denne gaten, som har p-forbud kl. 8-17 (15).

Bussoppstilling for store busser må skje i Pløens gate, som har parkering bare på østsiden av gaten. Kun små busser vil klare svingen inn i gaten foran Youngstorget 3. Busser kan komme inn Pløens gate fra Henrik Ibsens gate og fra Youngs gate i nord.

Tilgjengelighet for fotgjengere og syklist

Planområdet ligger sentralt i sentrum, og er lett tilgjengelig. Gjennom Youngstorget går Torggata, som er opparbeidet som gågate over en lengre strekning. Torggata er også en viktig sykkelrute, og det er opparbeidet sykkelfelt i den delen som ikke er gågate. Langs alle gater i området er det brede fortauer.

Kollektivtrafikk

Området har et svært godt kollektivtilbud.

I Storgata går fire viktige trikkeruter, med til sammen 740 avganger pr. dag og 48 avganger i hver retning i timen. I Storgata går også syv bussruter med til sammen 410 busser pr. dag og 26 busser i timen i hver retning. Nærmeste holdeplass ligger innen 200 meters avstand fra Youngstorget 3.

Til kollektivknutepunktet Oslo S og Jernbanetorget er det 300 meters gangavstand og 3-4 minutters gangtid fra Youngstorget.

Trafikksikkerhet og miljø

Etter gjennomføring av forslaget vil antall personturer reduseres noe på hverdager. Biltrafikken vil få en liten økning, fordi en taxitur betyr dobbelt så mye trafikk som en persontur (på grunn av tomkjøring til eller fra hotellet). Dette vil imidlertid ikke ha noen innvirkning på trafikkavviklingen.

Trafikksikkerheten vil ikke bli påvirket som følge av utbygging med nytt hotell, verken for myke eller harde trafikanter. Det er ingen skoler eller aktiviteter for barn i nærområdet.

Støynivået i gatens rundt Youngstorget vil heller ikke øke som følge av bygging av nytt hotell.

Alternative løsninger

Ved 0-alternativet eller tilbakeføring til dagens opprinnelig bebyggelse vil trafikksituasjonen være tilsvarende dagens situasjon.

8.4 Andre miljøforhold

Støy

Det er utført en støyvurdering av Sweco, datert 23.05.2012. Rapporten følger som vedlegg til saken.

Mål og grenseverdier

Støy ved planlagt bebyggelse er vurdert etter Teknisk forskrift/ NS 8175. Forskriften angir grenser for tillatelig støy som kommer utenfra, og som belaster ulike bruksformål.

Minstekravene er gitt i lydklasse C, som angir innendørs døgnkvalivalent støynivå på høyst 35 dBA i hotellrom. Legges lydklasse B til grunn, er kravene 5 % strengere.

Beregnet støy etter gjennomføring av tiltaket

Utendørs støysituasjon er hovedsakelig bestemt av trafikken i Pløens gate. Det planlagte prosjektet vil ikke endre støysituasjonen merkbart.

For prognoseår 2020 er det beregnet støynivå ved ulike fasader og ulike etasjehøyder.

- Mot Youngstorget får bygningen et ekvivalent støynivå (Lden) fra 56 (2. etasje) til 58 (7. etasje)
- Mot Pløens gate får bygningen et ekvivalent støynivå (Lden) på 61 (2. etasje), 58 (5. etasje) og 55 (7. etasje)

Dagens situasjon vil kunne gi tilfredsstillende støyforhold for bebyggelsen med standard utførelse.

Innendørs støy og krav til vinduer

Innendørs støynivå er ikke bare avhengig av utendørs støy og isolasjonstiltak, men påvirkes også av planløsning, vindusdimensjoner mv. For ikke å undervurdere støybelastningen er aktuelle hotellrom regnet med romvolum ca. 50 m³ og med vinduer som utgjør opptil 50 % av fasaden. Med dette utgangspunkt kan likevel minstekravet til innendørs støy tilfredsstilles i hele bygningsmassen. Legges lydklasse B til grunn, må de nederste etasjene ha vinduer med forbedret isolasjon, mens kravene kan tilfredsstilles med standard vinduer i de øvrige etasjene.

Utslipp

Tema luftkvalitet er utredet av Civitas, datert 25.03.2010, og følger som vedlegg til saken.

Mål og grenseverdier

Juridisk bindende minstekrav til luftkvaliteten er satt i forurensningsforskriftens kapittel 7 i form av grenseverdier. I Oslo er det grenseverdien for svevestøv (PM10) og nitrogendioksyd (NO₂) som byr på utfordringer. Følgende verdier er forskriftsfestet:

- Årsgrenseverdien for beskyttelse av menneskers helse er fastsatt til 40 µg/m³ NO₂ og 40 µg/m³ PM10 (svevestøv).
- Den 36. høyeste døgnkonsentrasjonen for svevestøv (PM10) pr. år skal være lavere enn 50 µg/m³.
- Den 19. høyeste timeverdien for NO₂ pr. år skal være lavere enn 200 µg/m³.

Det er eier av anlegg som bidrar til overskridelser som har ansvar for tiltak for overholdelse av grenseverdiene. I Oslo er det primært biltrafikken som medfører overskridelser.

I tillegg benytter Oslo kommune nasjonale mål for luftkvalitet som veiledende retningslinje for planlegging av støyfølsom bebyggelse (boliger, barnehage mv.). Planforslaget for Youngstorget 3 og Pløens gate 1 omfatter imidlertid ikke slik bebyggelse.

Dagens situasjon

Luftforurensning i Oslo er et helse- og miljøproblem, og Helse- og velferdsetaten overvåker derfor luftkvaliteten.

Luftkvaliteten er ikke målt for planområdet spesielt. Det er imidlertid 12 målestasjoner i byen, og målestasjonene Grønland og Sofienberg representerer "bybakgrunnsnivåer" og anses som representative for situasjonen i sentrum, litt vekk fra hovedtrafikkårene. På Sofienberg måles svevestøv, mens stasjonen på Grønland måler nitrogendioksyd.

I dag er svevestøvs-konsentrasjonen (årsbasis) i Sofienberg godt under gjeldende grenseverdier. Dette indikerer også situasjonen i planområdet. Det vil kunne oppstå høyere konsentrasjoner på timebasis. Konsentrasjonen av nitrogendioksyn (årsbasis) på Grønland tangerer kommende grenseverdier. Det vil kunne oppstå konsentrasjoner med høyere verdier på timebasis.

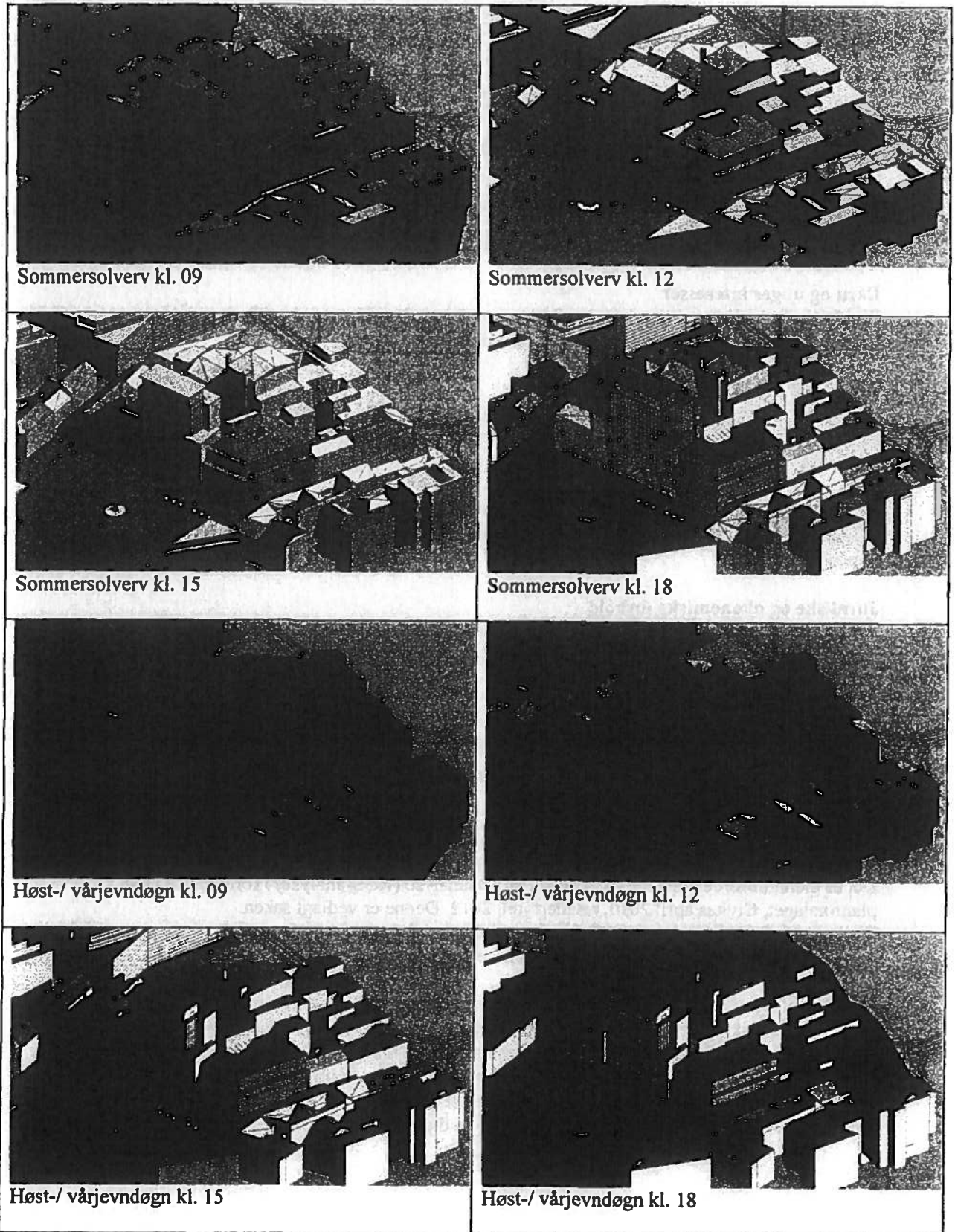
Situasjonen etter gjennomføring av tiltaket

Tiltaket gir svært liten trafikkgenerering og vil ikke påvirke luftsituasjonen merkbart.

Siden planforslaget ikke vil bidra til dårligere luftkvalitet, har ikke forslagsstiller noe ansvar for oppfølging av grenseverdiene i forurensningsforskriften.

I og med at planforslaget ikke omfatter bruksformål som er følsomme for dårlig luftkvalitet, er det her ikke redegjort for luftkvalitet i forhold til nasjonale mål.

Lokalklima og sol- og skyggeforhold



Figur 14 Sol-/ skyggediagrammer

Den nye bebyggelsen vil ikke medføre økt skyggevirkning på Youngstorget. Her er det fremdeles den høye Folketeaterbygningen som gir den lengste skyggen. Nybygget på Youngstorget 3 vil medføre skygge som dagens bygning.

Den nye bebyggelsen vil erstatte dagens bebyggelse, som er en del av kvartalstrukturen mot omkringliggende gater. Det er ikke forventet at forslaget vil føre til merkbare endringer i lokalklimaet.

8.5 Sosiale og økonomiske virkninger

Biologisk mangfold

Det er ingen vegetasjon innen planområdet, og forslaget har ingen konsekvenser for biologisk mangfold.

Teknisk infrastruktur

Utbyggingen vil bli tilknyttet eksisterende ledningsnett. Det vil bli tilrettelagt for fjernvarme.

Barn og unges interesser

Planforslaget har ingen konsekvenser for barn og unge. Området er i dag ikke spesielt tilrettelagt for barn og unge, og planforslaget medfører endringer av dette.

Universell utforming

Ved videre planlegging og prosjektering av tiltaket vil det bli tilrettelagt for universell utforming i henhold til gjeldende krav. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for rullestolbrukere.

Ved evt. tilbakeføring av bygningen til opprinnelig utseende eller 0-alternativet kan det ikke uten videre påregnes at det kan legges spesielt til rette for universell utforming på grunn av eksisterende høydeforskjeller.

Juridiske og økonomiske forhold

Planforslaget inneholder ingen offentlige elementer eller elementer som er avhengige av offentlig økonomi. Det anses ikke aktuelt med utbyggingsavtale eller rekkefølgebestemmelser. Det samme gjelder alternativet tilbakeføring til opprinnelig utseende og 0-alternativet.

Interessemotsetninger

Byantikvaren ønsker bevaring av Youngstorget 3. Dette er imidlertid betinget av at bygningen rehabiliteres til opprinnelig utseende, noe som innebærer så store kostnader og så dårlig utnyttelse at forslagsstiller ikke anser det som realistisk.

8.6 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planforslaget, Civitas april 2010, revidert juni 2012. Denne er vedlagt saken.

Risiko er en funksjon av sannsynlighet for uønsket hendelse og konsekvensen av hendelsen. Sårbarhet er knyttet til hvor robust et system er for uønskede hendelser.

I ROS-analysen er det foretatt vurderinger av om utviklingen av eiendommen Youngstorget 3 vil kunne endre risikobildet i området. Planområdet skal utvikles med ny bebyggelse. En rekke forhold som det er naturlig å vurdere, har ingen relevans eller vil ikke ha virkninger ut over hva som er normalt i ethvert byggeområde med slik arealbruk og tilhørende infrastruktur. Utviklingen vil heller ikke medføre at det oppstår fare for uønskede hendelser i området. Risikoforhold reguleres også gjennom gjeldende forskrifter og retningslinjer, og disse forutsettes fulgt i den videre planleggingen.

8.7 Konsekvenser i anleggsperioden

Det er foreløpig ikke tatt stilling til tidspunkt for gjennomføring av tiltaket, men etter vedtatt reguleringsplan tar utbygger sikte på å oppføre hotellet i 3. kvartal 2013, med ferdigstillelse 2015. I anleggsperioden vil utbygger aktivt søke å begrense belastningene på omgivelsene.

Anleggsarbeid, anleggstrafikk og masseforflytning

Som vanlig ved byggeprosjekter vil nærområdet kunne bli belastet med trafikk i forbindelse med bortkjøring av masser og tilkjøring av materialer i byggeperioden. Anleggstrafikk vil generelt kunne oppfattes som sjenerende.

Bebyggelsen skal erstatte påstående bebyggelse på eiendommen og det vil ikke bli vesentlig utgraving ut over dagens kjelleretasje. Nødvendig bortkjøring vil derfor først og fremst omfatte fjerning av dagens bebyggelse.

Anleggstrafikken vil gå direkte ut i bygatene, og vil kunne skje uten belastning for boligområder.

Støy

Anleggsfasen vil medføre støy både fra anleggsarbeid og fra anleggstrafikk.

Særskilt vil dette gjelde arbeider som spunting, boring/sprengning, graving, ramming av peler til fjell og massetransport.

Anleggsstøyen kan innebære en merbelastning for nærområdene sett i forhold til dagens støysituasjon. Utbygger vil stille krav til anleggsarbeidene, med sikte på minst mulig sjenanse for naboer. Tiltakene kan omfatte valg og avskjerming av utstyr, etablering av støyskjerming, organisering av arbeidet og tidsbegrensning på de mest støyutsatte arbeidsoperasjonene.

Luftforurensning

Anleggsperioden vil kunne medføre luftforurensning både fra selve arbeidet og fra anleggstrafikk.

All anleggsvirksomhet med rivearbeider, graving og transport av masser med bil, bruk av arbeidsmaskiner osv. vil gi støv. Dette vil være en merbelastning for omgivelsene sett i forhold til dagens situasjon som ikke innebærer denne type virksomhet. Det er en viss risiko for overskridelser av grenseverdiene for luft i anleggsperioden. Årsaken til dette er tungtrafikk i perioden, samt anleggsmaskiner og støv fra graving mv.

Utbygger vil etablere rutiner for avbøtende tiltak, ved krav til valg av utstyr, vanning/tildekking, krav om renhold av kjøretøyer, bruk av feiebiler/vask av veier samt en tidsbegrensning for de mest støvutsatte arbeidsoperasjonene. Planlagt utbygging vil derfor ikke gi svevestøv ut over aktuelle akseptkriterier verken for tilliggende boligbebyggelse eller annen bebyggelse i nærområdet.

Grunnforhold og setningsfare

Anleggsarbeidene vil bli gjennomført med sikte på å unngå skader på eksisterende tilliggende bygninger. I anleggsperioden vil det bli stilt krav til utførelse av aktiviteter som kan forårsake vibrasjoner.

9. OPPSUMMERING OG ANBEFALING

9.1 Sammenstilling av virkningene

Forslagsstiller mener at bygging av hotell vil kunne bidra til en positiv utvikling av stedet og en aktivisering av Youngstorget. Opprettholdelse av dagens bebyggelse vil ikke kunne gi tilsvarende aktivisering. Forslagsstiller OBOS Forretningsbygg AS og Olav Thon Gruppen har et sterkt ønske om å vitalisere Youngstorget slik at torget blir et naturlig samlingssted for alle aldersgrupper. Ved å få etablert hotell vil en skape en funksjon som henvender seg mot gateplan til alle døgnets tider og med en restaurant som vil henvende seg til alle forbispasserende på Youngstorget.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende fasade mot Youngstorget ved at gesimshøyden på motstående side av Folketeaterbygningen opprettholdes og overetasjer trekkes tilbake fra denne.

Planforslaget medfører bare liten trafikkvekst i området og kapasiteten i nærliggende kryss vil være god også etter gjennomføring av forslaget. Forslaget vil ikke endre støyforholdene og luftsituasjonen i området, og krav til innendørs støy vil kunne tilfredsstilles med vanlige konstruksjoner.

9.2 Avbøtende tiltak

Tiltaket vil bli gjennomført med sikte på ivaretagning av miljøforhold. Det er ikke registrert behov for avbøtende tiltak ut over det som innarbeides i selve tiltaket.

9.3 Nærmere undersøkelser

Behov for nærmere undersøkelser før gjennomføring

Det er gjort en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planforslaget. Det er ikke avdekket behov for slike undersøkelser.

Behov for nærmere undersøkelser etter gjennomføring

Det er også gjort en vurdering av behovet for undersøkelser som bør gjøres etter gjennomføring, for å klargjøre de faktiske virkningene av forslaget. Det er heller ikke ansett å være behov for slike undersøkelser.

9.4 Forslagsstillers anbefaling

Forslagsstiller mener forslaget legger til rette for en god sentrumsutvikling i tråd med overordnede mål. Tilbakeføring til opprinnelig utseende er ikke et realistisk alternativ, og 0-alternativet innebærer en uheldig utforming mot Youngstorget.

Forslagsstiller anbefaler forslaget vedtatt slik at Youngstorget igjen kan bli vitalisert til det beste for byens innbyggere og besøkende til Oslo.

10 ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke er juridisk bindende, viser en mulig løsning i henhold til planforslaget.

Planene viser innpassing av et hotell med totalt 134 rom. Hotellet har hovedinngang fra Youngstorget. I 1. etasjes mot Youngstorget innpasses også en restaurant, som også vil kunne benyttes som frokostsal til hotellet. Det kan legges til rette for uteservering på torget i sommerhalvåret. Hensikten med denne utformingen er å tilføre torget aktiviteter som vil stimulere og berike plassen til alle tider på døgnet.

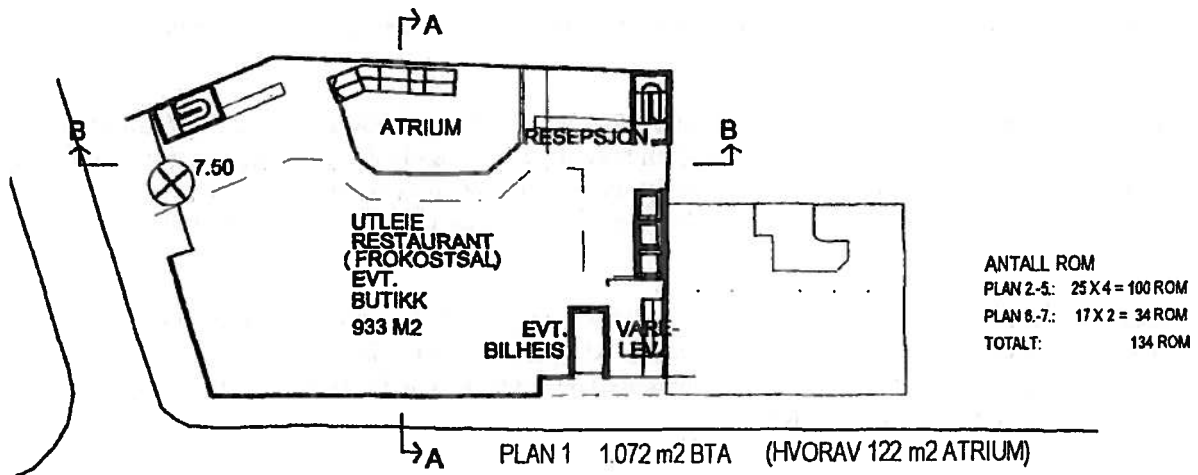
Illustrasjonen viser totalt 6.250 m² BRA, hvorav 5.470 m² til hotellet og 780 m² for utleie restaurant. Under bakken er det vist 900 m² til konferansesal. Gjennom bygget er innpasset et åpent atrium, som ikke regnes med i m² BRA. Dersom det legges etasjeplan gjennom deler av atriet, kan byggearealet komme opp mot maks. regulert BRA.

I henhold til reguleringen vil bygget få gesims tilpasset gesimsen på Youngstorget 1, og med tilbaketrunkne overetasjer. Bygget vil få en konservativ form og fargebruk ut fra sin spesielle beliggenhet, men samtidig foreslås brukt moderne materialer og løsninger som gjenspeiler tiden det er bygget i. Takene er vurdert som en del av byens taklandskap og integrert i den arkitektoniske utformingen. Det er i utgangspunktet foreslått vertikale tilbaketrunkne toppetasjer som ett eller to liv, men en kan også vurdere supplerende skrå partier mellom/rundt hotellvinduene for å antyde en takflate.

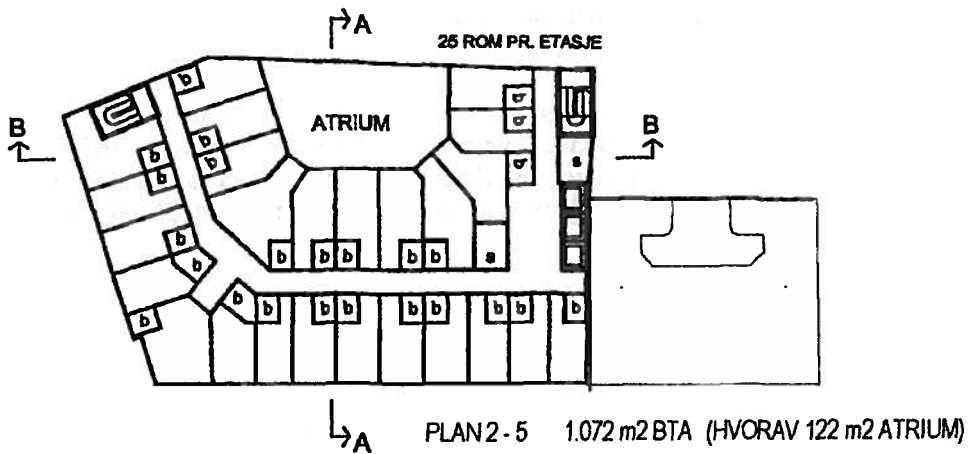
I underetasje med innkjøring via bilheis fra Pløens gate er det innpasset parkering for inntil 23 biler. Dette er i tråd med kommunens norm som sier maks. 13 biler for 134 hotellrom og maks. 10 biler for restaurant og konferansesal. Videre er det innpasset sykkelparkering for 26 sykler. Sykkelparkering tenkes innpasset i eget rom i forbindelse med inngang, med system for å feste sykler på veggen. Varelevering skjer fra Pløensgate.



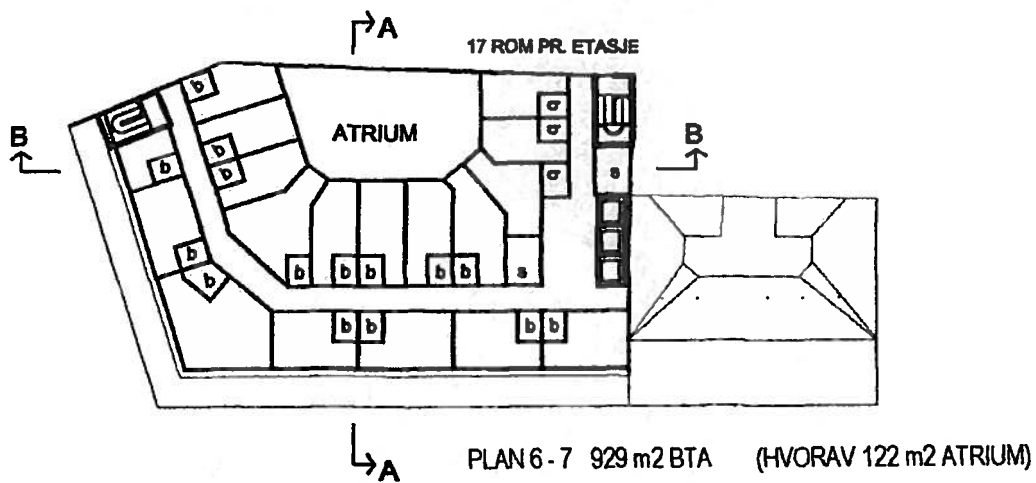
Figur 15 Illustrasjonsplan



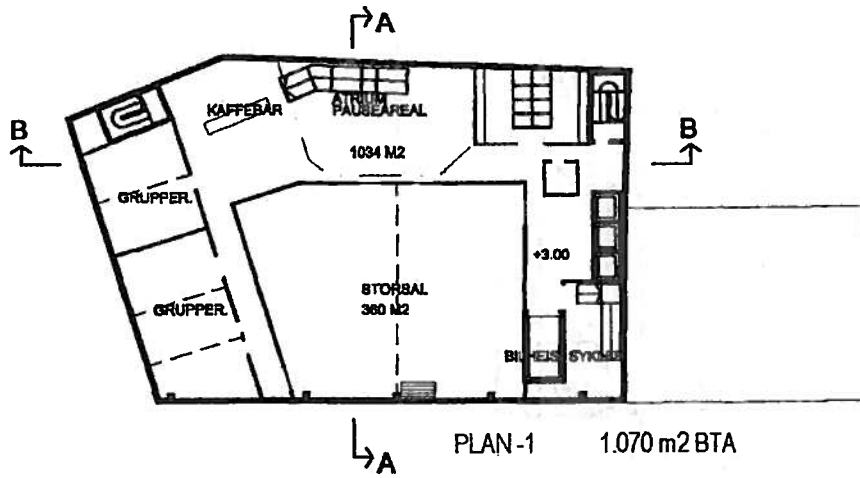
Figur 16 Plan 1. etasje



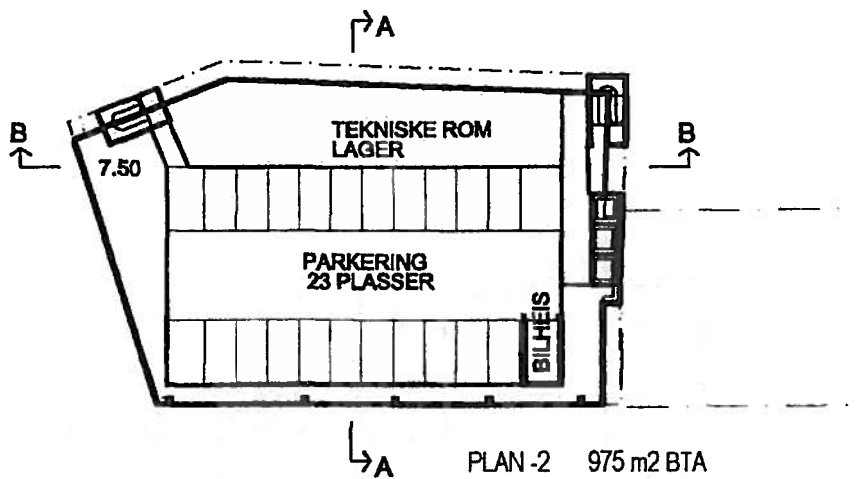
Figur 17 Plan 2.-5. etasje



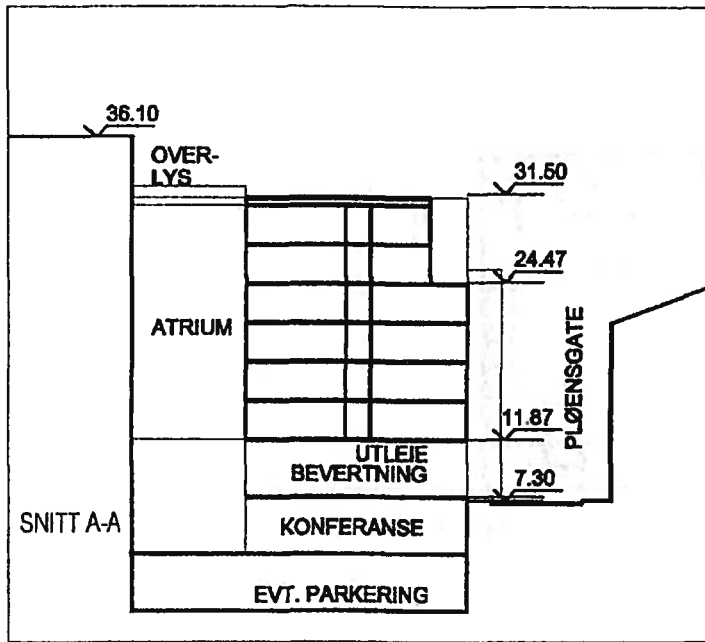
Figur 18 Plan 7.-9. etasje



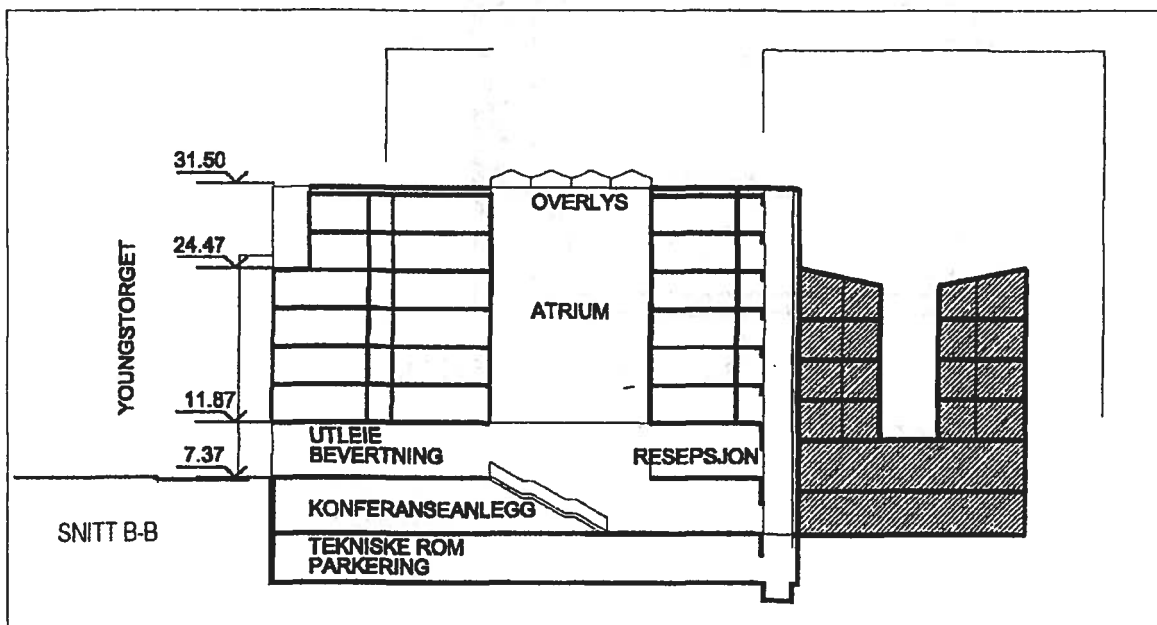
Figur 19 Plan 1. underetasje



Figur 20 Plan 2. underetasje



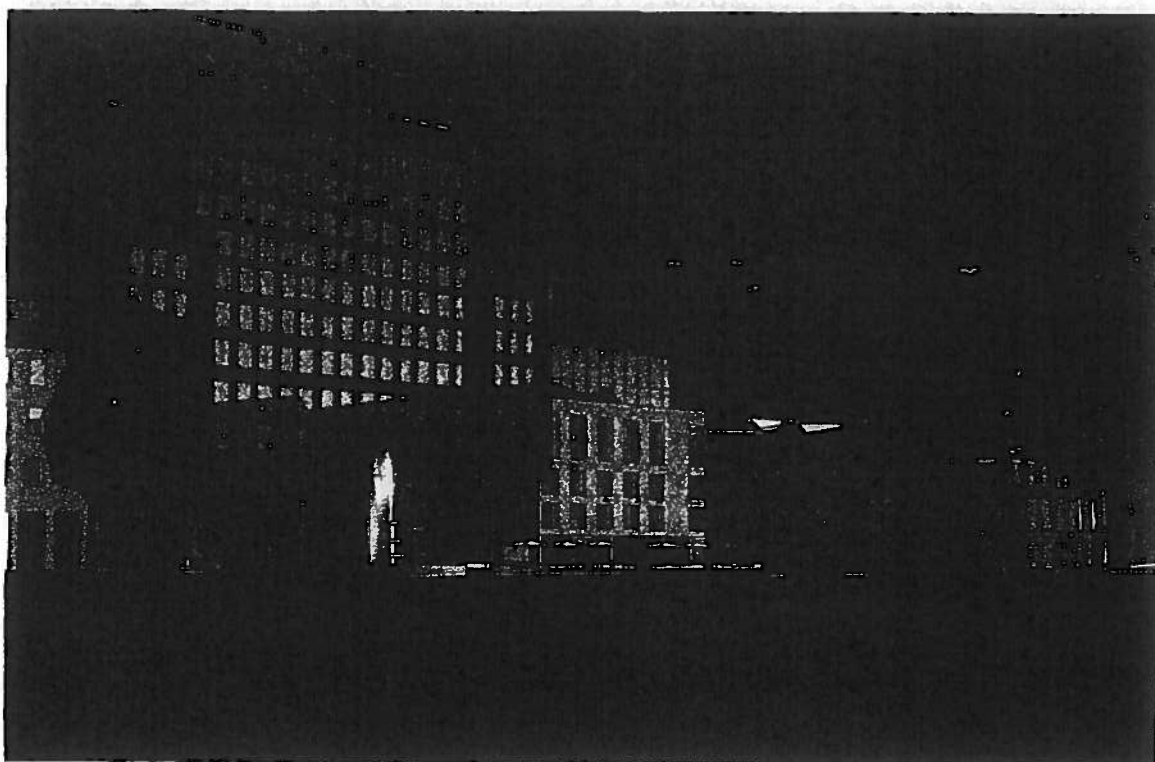
Figur 21 Snitt gjennom Pløens gate



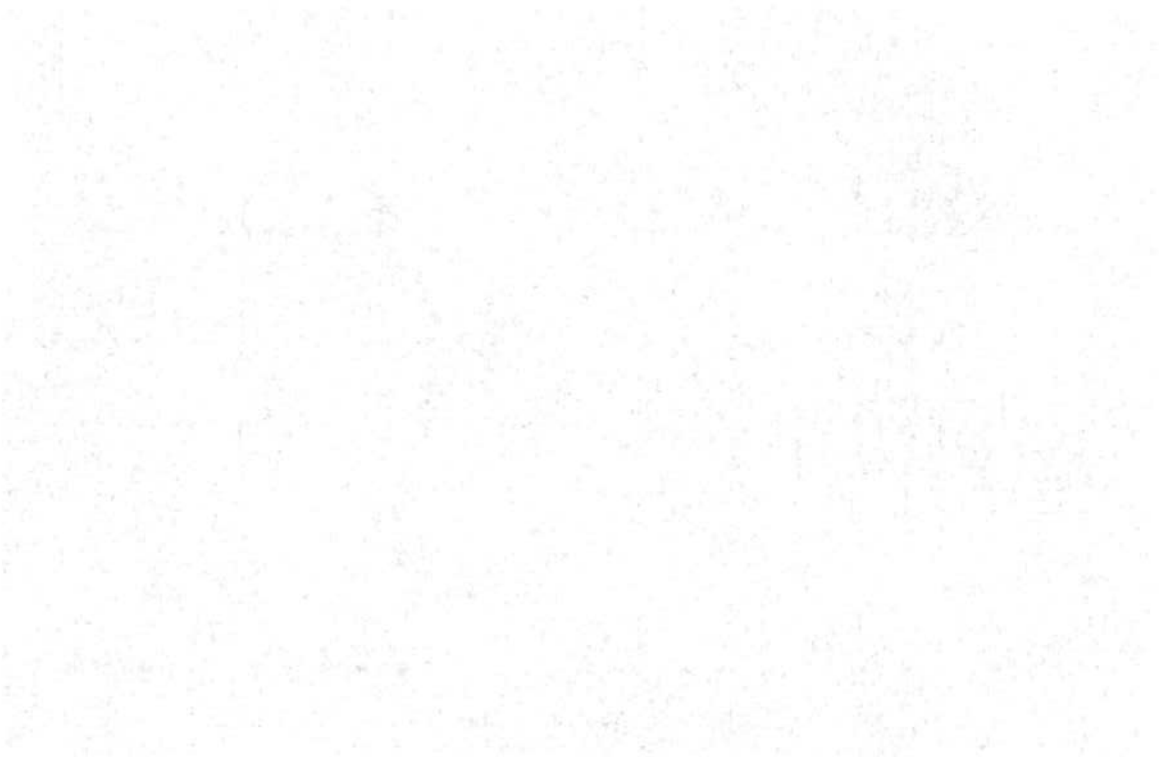
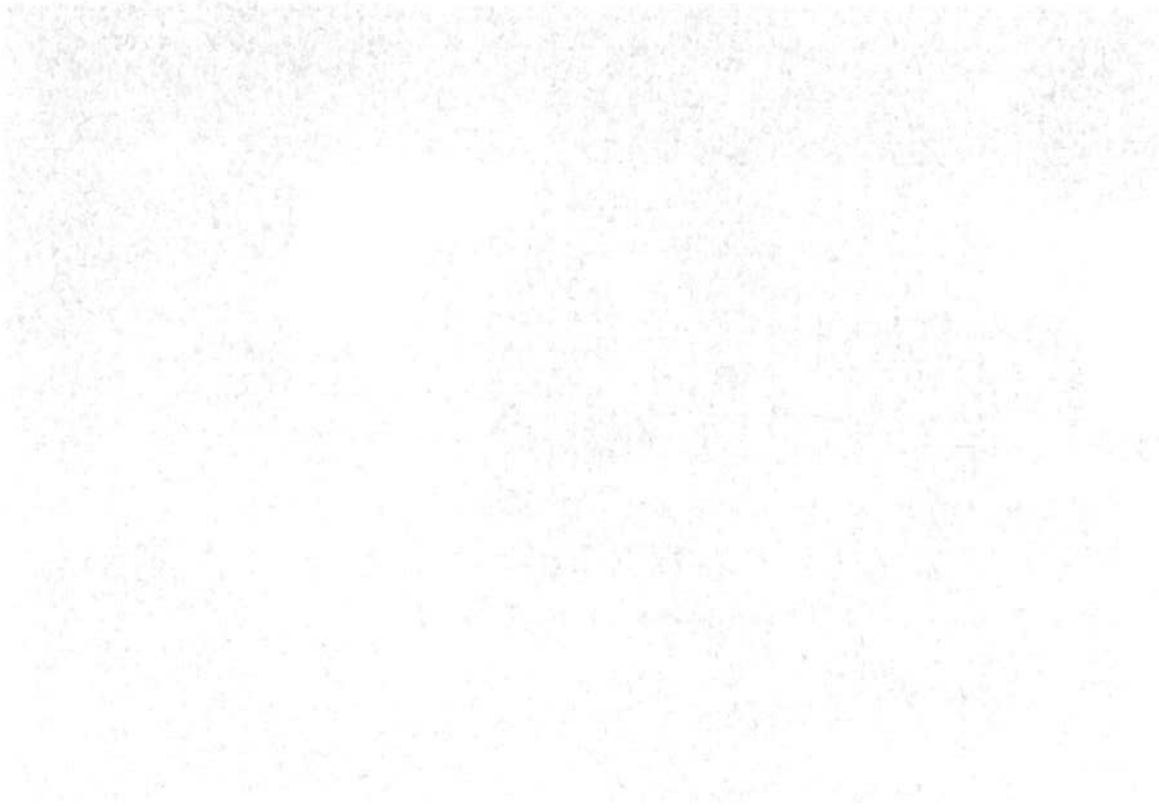
Figur 22 Snitt fra Youngstorget



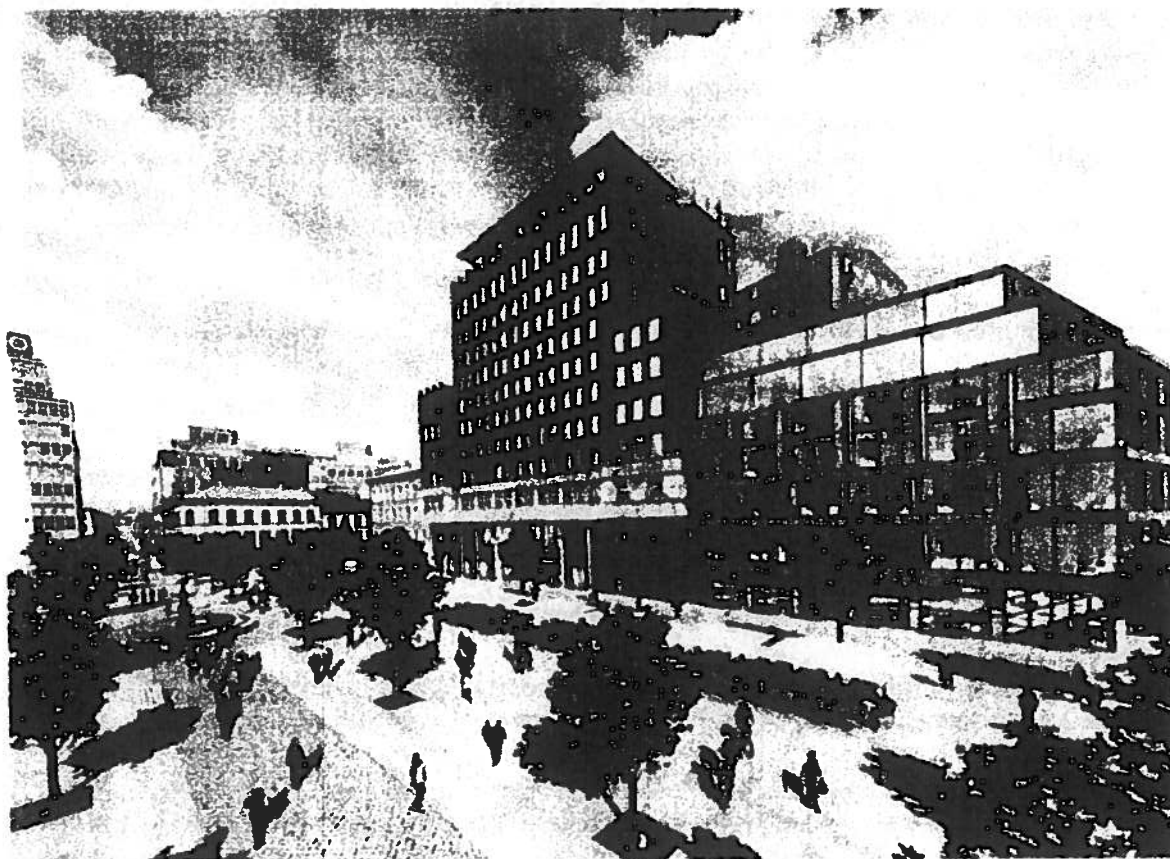
Figur 23 Perspektiv fra Youngstorget



Figur 24 Perspektiv fra Youngstorget øst



PROGRAM FOR PLANARBEIDET FOR YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1



INNHold

1. Innledning	6
1.1 Bakgrunn	6
1.2 Hensikten med planprogram.....	6
2. Prosess og medvirkning	7
2.1 Planprosess	7
2.2 Medvirkning.....	7
3. Beskrivelse av planens innhold og hovedformål	8
3.1 Mål.....	8
3.2 Hovedinnhold i forslaget	9
3.4 Alternativer.....	9
4. Tiltak som er nødvendig for gjennomføring	11
5. Overordnede planer og nødvendige tillatelser	11
5.1 Forholdet til overordnede planer og mål	11
5.2 Nødvendige tillatelser.....	12
6. Beskrivelse av dagens miljø i planområdet	12
6.1 Beliggenhet og størrelse	12
6.2 Beskrivelse av planområdet.....	13
6.3 Eierforhold.....	14
6.4 Tilgrensende områder.....	14
6.5 Planer og målsettinger i områdene som berøres	15
7. Konsekvenser for miljø og samfunn	16
7.1 Generelt	16
7.2 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer	16
7.3 Stedsutvikling, byform og kulturminner	16
7.4 Trafikk.....	17
7.5 Andre miljøforhold.....	18
7.6 Sosiale og økonomiske virkninger	19
7.7 Risiko og sårbarhet	20
7.8 Konsekvenser i anleggsperioden	20
8. Sammenstilling av virkningene	21
9. Avbøtende tiltak	21
10. Nærmere undersøkelser	21
11. Forslagsstillers anbefaling	21

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

OBOS Forretningsbygg og Olav Thon Gruppen ønsker å bygge hotell på sine eiendommer Youngstorget 3 og Pløens gate 1. Dette vil etter forslagsstillers vurdering både kunne erstatte uhensiktsmessig bebyggelse i dårlig stand, og det vil kunne bidra til å aktivisere området mot Youngstorget.

Begge bygningene står på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdig bebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Youngstorget 3 er imidlertid vesentlig ombygget og platekledd i 1970. I 1996 ble det gitt rivetillatelse for denne bygningen. Bygningen ble likevel ikke revet, ettersom det samme år ble nedlagt bygge- og deleforbud i området i forbindelse med vurdering av alternative tomter for ny opera. I 2002 ble det gitt tillatelse til påbygg i to etasjer, som ikke ble realisert. Bygningen inneholder i dag hovedsakelig kontorer, men er i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke moderne krav til kontorvirksomhet. Pløens gate 1 er også i svært dårlig stand.

Både planlagt formål og utnyttelse forutsetter reguleringsplan for eiendommene. På grunn av bevaringsinteresser og utbyggingens størrelse har Plan- og bygningsetaten fastsatt at det også skal utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsforslaget.

Forslag til reguleringsplan for Youngstorget 3 og Pløens gate 1 vil bli utarbeidet for OBOS Forretningsbygg og Olav Thon gruppen av Hille & Mellbye arkitekter i samarbeid med Civitas AS. Forslaget vil bli utformet som en detaljert reguleringsplan i henhold til ny plan- og bygningslov, som trådte i kraft 01.07.2009.

1.2 Hensikten med planprogram

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om at det skal utarbeides KU også i tilknytning til reguleringsplaner. Hensikten med KU er å få belyst hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak om planene.

Første fase i arbeidet er utarbeidelse av et planprogram, som skal redegjøre for hvilke alternativer og hvilke konsekvenser det er aktuelt å utrede. Oppstart av reguleringsplanarbeidet er varslet samtidig som planprogrammet ble lagt til høring, slik at berørte og interesserte kunne vurdere programmet og eventuelt komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningene bør skje samt komme med innspill til reguleringsplanarbeidet.

I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for selve konsekvensutredningen, som vil bli utarbeidet som en integrert del av saksfremstillingen til reguleringsplanen.

Denne rapporten gir bakgrunnsstoff for og foreslår utredninger knyttet til regulering av Youngstorget 3 og Pløens gate 1. Selve programmet for utredningene fremgår av tekstboksene under hvert avsnitt.

2. PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Planprosess

Det skal utarbeides en reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Arbeidene skal samordnes, slik at det skal presenteres reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning. Arbeidet legges opp med utgangspunkt i PBEs prosedyrer for reguleringsarbeid.

Reguleringsplan	Konsekvensutredning
- Innsendelse av planinitiativ	
	- Utarbeidelse forslag til planprogram
- Varsling oppstart planarbeid	- Høring av forslag til planprogram (6 uker) - Arbeid med delutredninger
- Vurdering av høringsuttalelser - Utarbeiding av forslag	- Oppsummering høringsuttalelser - Fastsetting av endelig planprogram
- Bearbeiding og endelig avklaring av forslag	- Evt. supplering av delutredninger
- Presentasjon av planskisse med tilhørende KU	
- Behandling i PBE - - Bearbeiding av forslag, evt. supplering av utredninger	
- Presentasjon av endelig reguleringsforslag med tilhørende KU	
- Behandling i PBE - Offentlig ettersyn (6 uker)	
- Vurdering av bemerkninger - Evt. justering av planforslaget - Evt. utarbeidelse av tilleggsutredning	
- Politisk behandling	

2.2 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning, slik at allmennheten og berørte vil sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn. Behov for ytterligere informasjon og offentlige møter vil bli vurdert fortløpende under arbeidet.

Det forutsettes nær kontakt med kommunens planetat som ansvarlig planmyndighet, både med hensyn til planprosessen og utforming av forslaget.

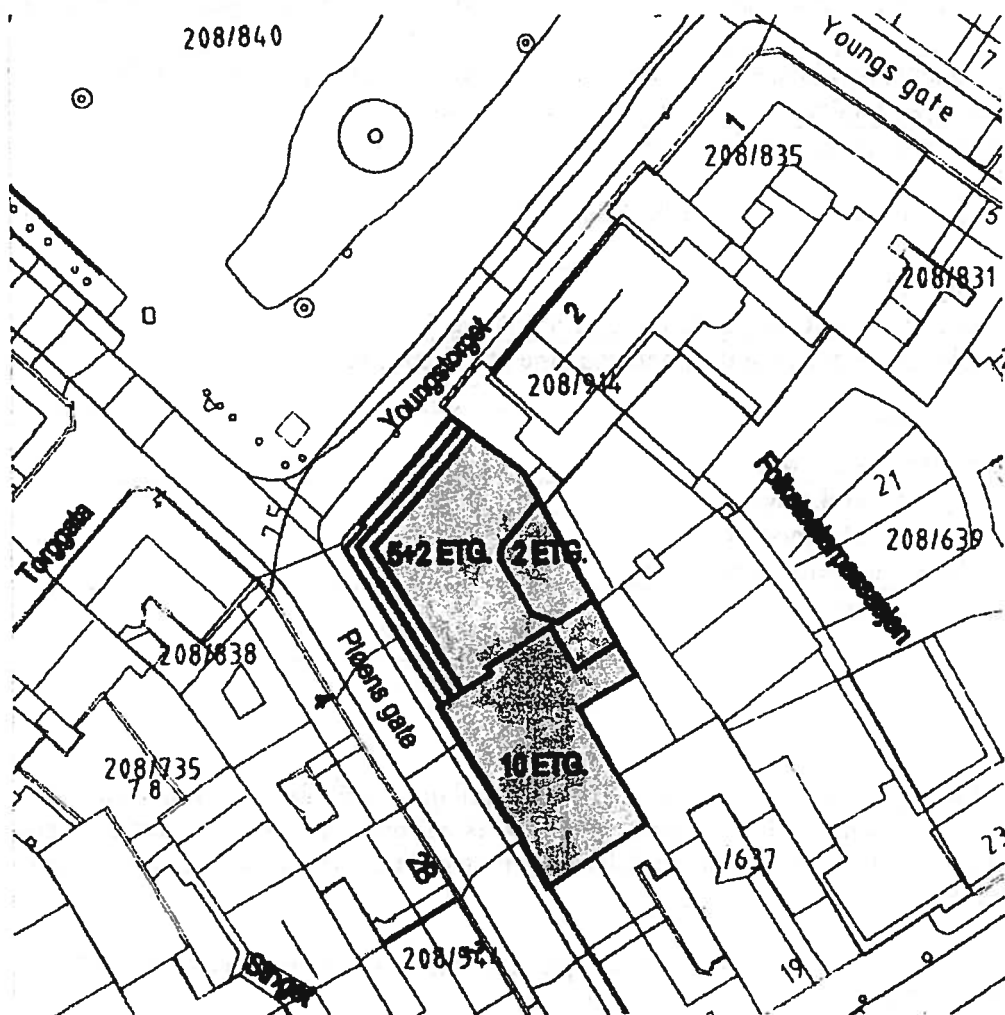
3. BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL

3.1 Mål

Forslagsstillers hovedmål er å utvikle eiendommene med ny bebyggelse og erstatte dagens bygninger som etter forslagsstillers vurdering er uhensiktsmessige.

Det er videre et mål å kunne vitalisere området omkring Youngstorget. Forslagsstiller ønsker å innpasse hotell, som er vurdert som egnet i området, med inngang fra torget.

Planen vil bli foreslått utformet med sikte på at bebyggelsen skal få en god tilpasning til øvrig bebyggelse i området. Fasadeutforming og byggehøyder mot Youngstorget vil bli tillagt spesiell vekt, slik at kvartalets samlede fasade mot torget kan utgjøre en helhet.

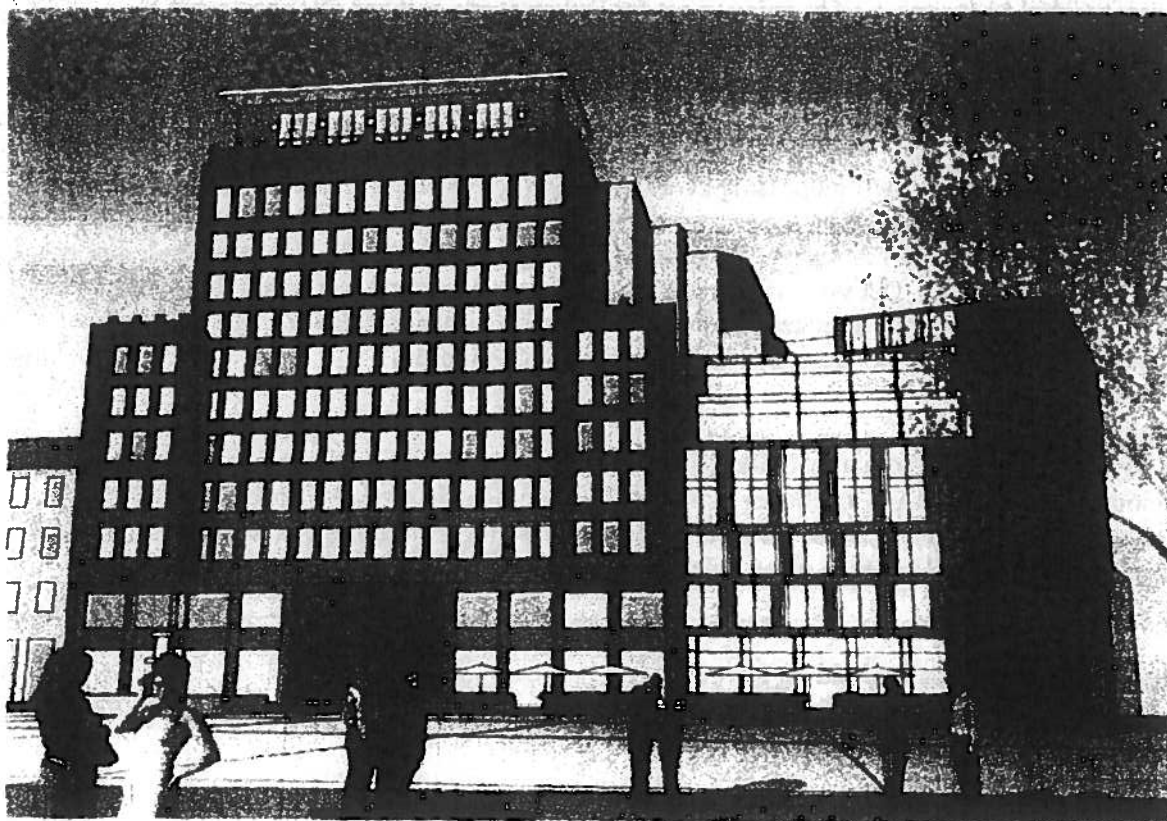


Figur 1 Planområdet med prinsipper for ny bebyggelse

3.2 Hovedinnhold i forslaget

Forslaget forutsetter at eksisterende bebyggelse rives og erstattes med nybygg. Foreløpig har forslagsstiller lagt følgende til grunn for planforslaget:

- Området reguleres med sikte på at det skal innpasses hotell med til sammen 200 – 230 rom. I tillegg ønskes noe kontor, bevertning og eventuelt andre publikumsrettede formål i 1. etasje.
- Totalt antas bebyggelsen å kunne utgjøre ca. 10.000 m², mot ca. 3.250 m² i dagens bygninger.
- Youngstorget 3 foreslås utbygget i 7 etasjer, hvorav de to overste blir tilbaketrukket. Gesimshøyden mot torget og Ploens gate skal være den samme som i dag.
- Ploens gate 1 foreslås i 8 - 10 etasjer.
- Parkering er foreslått løst i underetasje.



Figur 2 Perspektiv fra torget

3.4 Alternativer

Vurderte alternativer

I forbindelse med forarbeidene til reguleringsplanen har det vært vurdert alternative løsninger. Det er i dette tilfellet ikke aktuelt med alternativer som innebærer forskjellige konsekvenser for miljø og samfunn.

Følgende alternativer har vært vurdert under forberedelsen av saken:

- Bevaring av bygningene
Bygningene i både Youngstorget 3 og i Ploens gate 1 er i dårlig forfatning og løsningene tilfredsstillende ikke krav til moderne kontorvirksomhet. Rehabilitering kan bli kostbart og det vil

etter forslagsstillers vurdering ikke lønne seg. Forslagsstiller mener også at det må kunne settes et spørsmålstegn ved bevaringsverdien av Youngstorget 3, ettersom hele bygningen med unntak av selve fasaden fra 2 til 4 etasje som ligger skjult bak fasadekledningen, ble ombygget i 1970. Som en del av konsekvensutredningen skal det gis en nærmere redegjørelse for kostnader knyttet til istandsetting av bygningene og for de begrensninger med hensyn til bruk dette medfører (se avsnitt 7.3 Kulturminner og kulturmiljø). Bevaring av bygningene vil bli vurdert som alternativ 2 (se avsnittet under).

- Alternativ utforming

Et hotell i området må etter forslagsstillers vurdering være av en viss størrelse hvis det skal kunne drives rasjonalt. Olav Thon hotels har erfaring med at nye hoteller må ha minst 200 rom for å kunne være drivverdige. Med publikumsrettede aktiviteter på bakkeplan og noe kontorvirksomhet anslås arealbehovet til ca.10 000 m².

Utformingen av løsningen er hovedsaklig styrt av at volumoppbygging og fasader skal tilpasses den øvrige bebyggelsen mot Youngstorget og det er ønskelig at bebyggelsen i kvartalet som helhet fremstår som symmetrisk mot torget. Nybygget på Youngstorget 3 må derfor ta utgangspunkt i gesimsen på bygningen øst for Folketeaterbygningen (Youngstorget 1).

Bebyggelse med større byggehøyder må trekkes tilbake fra torget.

Det er etter dette ikke aktuelt å utrede flere alternative utforminger av området.

- Innpassing av boliger

Forslagsstiller har vurdert innpassing av boliger, men ikke funnet at dette er aktuelt for ham.

Tilliggende byområde er et rent næringsområde uten boliger og kvartalet inneholder i dag bare kultur- og næringsformål. Skal det bygges et hotell av ønsket størrelse vil et eventuelt innslag av boliger måtte bli lite. Det vil derfor ikke kunne etableres et sammenhengende og velfungerende bomiljø. Plan- og bygningsetaten har tidligere uttalt at de i utgangspunktet er tvilende til områdets egnethet for boliger, men at dette likevel må vurderes.

Alternativer

Forslaget skal sammenlignes med 0-alternativet, som er mulig utvikling dersom ingen planendring gjennomføres. 0-alternativet innebærer at Soneplanen blir stående som gjeldende regulering.

Forslagsstiller mener at det da ikke kan påregnes rehabilitering av bygningene, slik at Youngstorget 3 vil bli stående med nåværende platekledning som er lite tilpasset naboområdet.

Beskrivelse av planens innhold og hovedformål

Konsekvensutredningen skal gi en beskrivelse av planforslaget med hensyn på bruk og utforming.

Denne skal inneholde:

- Begrunnelse for planforslaget
- Beskrivelse av planforslaget, arealbruk og utforming, herunder skal det også redegjøres for arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.
- Tidsplan for gjennomføring
- Blant alternative løsninger skal alternativ 0 beskrives, det vil si en utbygging i samsvar med gjeldende regulering som er Soneplanen.
- Alternativ 2 skal beskrive konsekvenser ved å rehabilitere og rekonstruere byggene tilbake til opprinnelig utseende og det skal redegjøres for hvorfor eventuell bevaring av bygningene ikke er aktuelt for forslagsstiller.

4. TILTAK SOM ER NØDVENDIG FOR GJENNOMFØRING

Tiltak som er nødvendig for gjennomføring

Konsekvensutredningen skal gi en oversikt over hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendige både for gjennomføring av planforslaget og for videreføring av dagens situasjon med rehabilitering.

5. OVERORDNETE PLANER OG NØDVENDIGE TILLATELSER

5.1 Forholdet til overordnede planer og mål

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og nasjonale mål

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging skal samordne planlegging av utbyggingsmønstre og transportsystemer for å legge til rette for en mest mulig miljøvennlig, effektiv og trygg transport og slik at transportbehovet kan begrenses.

RPR for barn og unges interesser i planleggingen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Kommunale planer og mål

Kommuneplan 2008 (vedtatt 11.05.2008) viderefører stort sett strategiene i tidligere plan (2004-planen), men med økt fokus på miljø- og bærekraft. Det skal sikres arealer til blant annet offentlig infrastruktur, friarealer og allment tilgjengelige møteplasser. Planleggingen skal fremme energieffektiv bygningsmasse. Nybygg skal primært skje ved utvikling av knutepunkter og andre stasjonsnære områder og ved sterkere fortetting i sentrale bystrøk. Det skal legges vekt på å utvikle grønnstrukturen i hele byen.

Kommunedelplan for indre Oslo (vedtatt 02.12.1998) er en strategisk plan som retter oppmerksomheten mot nøkkeltiltak som kan fremme ønsket utvikling. Planområdet er markert som sentrumsområde og ligger i yttergrensen av sentrumskjernen. Planen skal legge til rette for styrking av sentrumskjernen gjennom styrking av de enkelte delområdenes fortrinn. Planen peker på sentrums kvaliteter og potensielle fortrinn, men også på begrensninger som blant annet ligger i bestående bygningsstruktur.

Byøkologisk program 2002 – 2014 (vedtatt 05.06.2003) er Byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Viktige punkter er miljøkartlegging og miljøoppfølging, reduksjon av klimagassutslipp og luftforurensing ved økt bruk av kollektive transportmidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder samt lokal håndtering av overvann. Byen skal styrke sin blå-grønne profil. Planen viser til at kulturminner og kulturmiljøer ikke er fornybare ressurser og at det er ønskelig å stimulere tiltakshavere til å ta vare på verneverdige kulturminner og kulturmiljøer.

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner (vedtatt 27.11.2002) definerer planområdet innenfor Oslo sentrum. Planen fastsetter at i Oslo sentrum skal styrkes som det dominerende regionale senter hvor detaljhandel skal være fremtredende. Styrking av sentrum som et urbant møtested kan også bidra til å styrke detaljhandelen i sentrum.

5.2 Nødvendige tillatelser

Gjennomføring av forslaget forutsetter flere godkjenninger fra offentlige myndigheter.

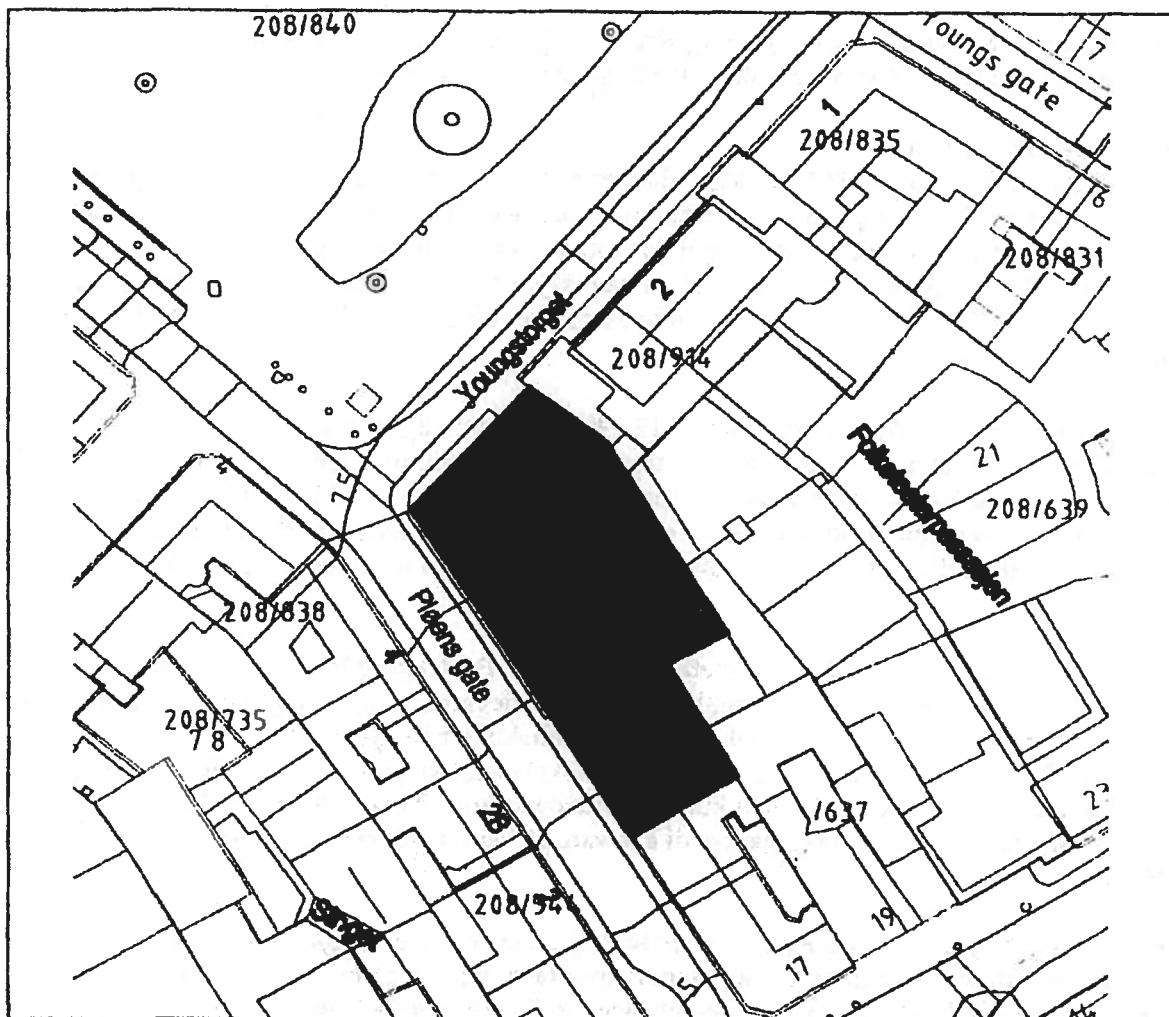
Overordnede planer og nødvendige tillatelser

- Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan reguleringsforslaget forholder seg til fylkets og kommunens overordnede planer og mål.
- Utredningen skal også redegjøre for hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendige for gjennomføring.

6. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I PLANOMRÅDET

6.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Oslo sentrum, mot Youngstorget og Pløens gate, og omfatter et areal på totalt 1388 m². Oslo kongressenter ligger vis å vis planområdet og vil ha stor nytte av at de tilreisende i stort antall hvert år får et hotelltilbud for sine besøkende i sin umiddelbare nærhet.



Figur 3 Planområdet

6.2 Beskrivelse av planområdet

Beskrivelse av bebyggelsen

Youngstorget 3 er en murgård oppført i 1870. I 1970 ble hele bygningen vesentlig ombygget ved at alt det indre av etasjeskillere, samt at hele fasaden i 1.etasje ble fjernet og erstattet. All murpuss ble fjernet på ytterfasaden fra 2. til 4. etasje og erstattet med slemming. Alle detaljer i fasaden ble også fjernet. Bygningen ble platekledd med hvite aluminiumsplater fra 2 til 4 etasje, slik det fremstår i dag. Bebyggelsen har fire etasjer med et bruttoareal på 2421 m².

Bygningen har i dag en postfilial i 1.etasje og diverse kontorlokaler i de øvrige etasjene.

Pløens gate 1 er en murgård oppført 1870 – 1900. Bygningen er i 4 etasjer med til sammen 825 m², og inneholder lite hensiktsmessige kontorlokaler. Bygningen er i svært dårlig forfatning og har store setningsskader. Det er mistanke om at treflåtene som bygningene er fundamentert på er under opprøtning og at de derfor vil fortsette å sige. Bygningen har blitt benyttet som riggkontor (matsal, omkledding og byggekantor) for ombyggingen i Folketeaterbygningen. I 1.etasje drives det restaurant og bar med korte leieavtaler.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturmiljøet i området

Youngstorget 3 og Pløens gate 1 utgjør en del av Folketeaterkvartalet.

Folketeaterbygningen med den gamle teatersalen som omfatter Youngstorget 2 og Storgata 21 og 23 er den 07.12.2009 fredet i henhold til Kulturminnelovens § 15. Storgata 21- 23, som omfatter den gamle teatersalen med tiliggende bebyggelse mot Storgata, er i tillegg regulert til spesialområde – bevaring.

Planområdet

Youngstorget 3, Pløens gate 1 og Storgata 17-19, som sammen danner fasaderekken mot Pløens gate, omfattes av kongelig resolusjon over murgårdsbebyggelse som skal bevares. De er samtidig registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig murgårdsbebyggelse fra 1870–1900. Youngstorget 3 fremstår imidlertid ikke med sitt opprinnelige utseende, men har rundt 1970 fått en vertikal fasadeoppdeling med platekledning.

Landskap og vegetasjon

Hele planområdet er i dag bebygd som en del av et større sentrumskvartal. Innenfor området er det derfor ingen landskapsdrag eller vegetasjon som det må tas hensyn til.

Atkomst og parkering

Det er i dag en underjordisk parkeringskjeller for 10 biler. Denne har innkjøring fra Youngstorget.

Trafikkforhold

Planområdet ligger mot Youngstorget og Pløens gate, som begge har begrenset trafikk. Pløens gate er tilknyttet Storgata, med en trafikkmengde på 2300 ÅDT (2007).

Storgata er en hovedtrasé for kollektivtrafikk, med seks trikkeruter og syv bussruter forbi kvartalet.

Det går dessuten nattbusser i helgene. Planområdet har gangavstand til kollektivknutepunktet Oslo S.

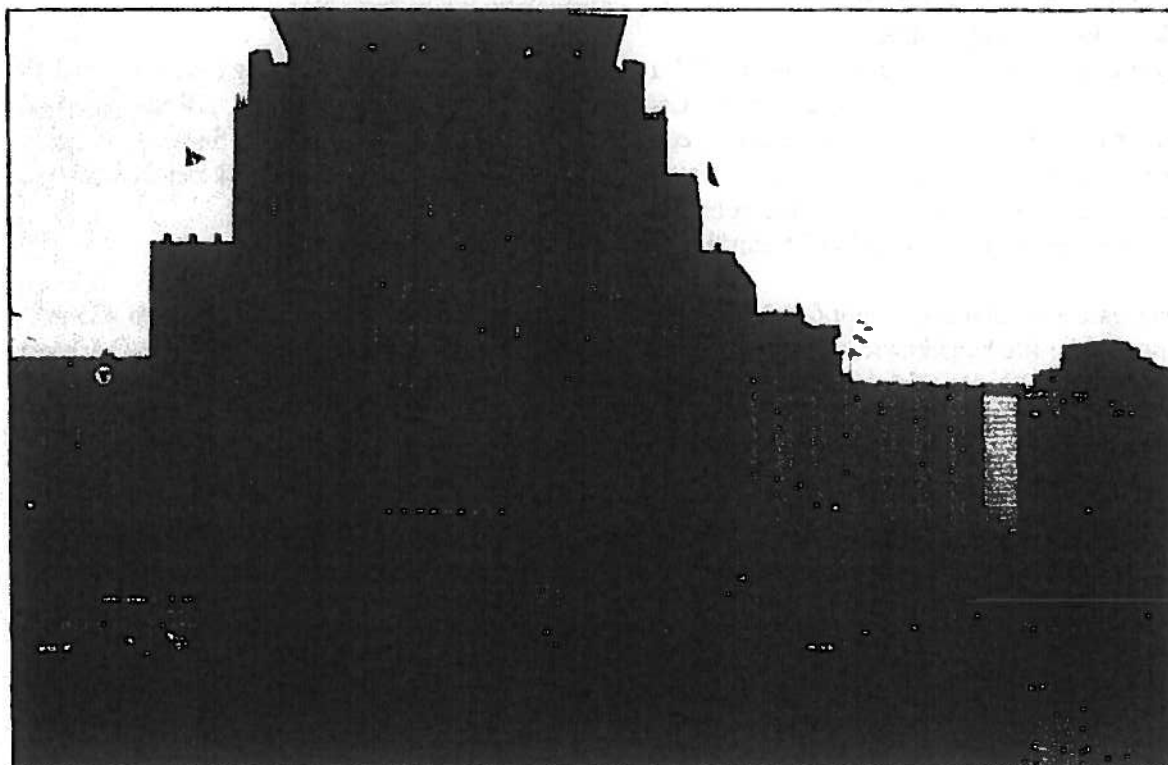
Gjennom Youngstorget går Torggata, som er opparbeidet som gågate over en lengre strekning.

Torggata er også en viktig sykkelrute, og det er opparbeidet sykkelfelt i den delen av gaten som ikke er opparbeidet som gågate.

Miljøforhold

Planområdet ligger ikke mot gater som er spesielt utsatt for støy eller luftforurensning.

Vurderinger i forbindelse med annen utbygging i kvartalet tilsier at støy, vibrasjoner og strukturlyd fra trikken ikke gir høyere nivåer enn at nivåene i teknisk forskrift kan tilfredsstilles.



Figur 4 dagens bebyggelse sett fra Youngstorget

Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen i Youngstorget 3 og Ploens gate 1 gammel teknisk infrastruktur som etter forslagsstillers vurdering bør skiftes ut og oppvarming skjer ved gamle elektriske varmeanlegg som er svært kostbare i drift. Takvann kan føres til kommunal ledning i Storgata.

6.3 Eierforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 208 bnr. 837, Youngstorget 3, som eies av OBOS Forretningsbygg og Olav Thon gruppen med 50 % hver, og eiendommen gnr. 208 bnr. 543, Ploens gate 1, som eies 100 % av Olav Thon gruppen.

6.4 Tilgrensende områder

Bebyggelsen i kvartalet er av ulik utforming og er i variert stand. Høyden varierer fra 3-4 etasjer mot sidegatene, til 12 etasjer mot Youngstorget, hvor Folketeaterbygningens fasade danner en viktig fondvegg.

I henhold til nylig vedtatt reguleringsplan er den sentrale Folketeaterbygningen med scene etter flytting av Den Norske Opera og Ballett tatt i bruk til andre kulturformål og til konferanse. Bygningen mot Storgata vil bli innredet til hotell. Kvartalet for øvrig har forretninger og serveringssteder i 1.etasje, og kontorer i de øvrige etasjene. Gjennom kvartalet går Folketeaterpassasjen som en åpen forbindelse fra Youngstorget til Storgata. Passasjen går over 2 etasjer og har innganger til forretninger og hovedinngang til teaterscenen.

Oslo kongressenter som ligger vis á vis planområdet har svært mange besøkende som har behov for overnatting og som vil ha stor nytte av at det blir etablert et hotell i umiddelbar nærhet.

6.5 Planer og målsettinger i områdene som berøres

Gjeldende regulering

Planområdet er regulert til byggeområde for forretning og kontor i S-2255 (soneplanen, vedtatt 28.07.1977), med endrete reguleringsbestemmelser S-2937 (vedtatt 01.10.1987).

Andre planer av betydning for området

- Innen kvartalet er Storgata 21 – 23 regulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning, hotell og allmenntilgjort/ offentlig formål (kultur)) i S- 4380 (vedtatt 11.06.2008). Youngstorget 2 og Storgata 21–23 er fredet etter vedtak den 07.12.2009.
- Den øvrige del av kvartalet omfattes også av reguleringsplan S-2255 (Soneplanen, vedtatt 28.07.1977 og 01.10.1987) og er regulert til forretning og kontor.
- Hele bygningsrekken på motsatt side av Pløens gate, bortsett fra hjørnegården mot Torggata, er regulert til spesialområde bevaring (kontor og forretning) i reguleringsplan S- 3316 (vedtatt 24.06.1992)

Dagens miljø i planområdet

Konsekvensutredningen skal gi en beskrivelse av planområdet og av dagens miljø i området og tiliggende områder. Denne skal omfatte:

- Beskrivelse av dagens miljø, naturressurser og samfunnsforhold
- Redegjørelse for planer, målsettinger og retningslinjer i de områdene som berøres.

7. KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN

7.1 Generelt

Hensikten med konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

I det følgende gjennomgås antatte problemstillinger, med sikte på å avklare behov for utredning av de ulike temaene. I konsekvensutredningen skal utredningene gjøres for planforslaget og sammenlignes med 0-alternativet, som ville vært en mulig utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres.

7.2 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Overordnede planer og retningslinjer

KU skal redegjøre for hvordan forslaget forholder seg til kommunale og nasjonale planer og retningslinjer som er relevante for forslaget, og hvordan det er tatt hensyn til disse under utarbeidelse av planen.

7.3 Stedsutvikling, byform og kulturminner

Stedsutvikling

Området ligger i et sentrumsområde med hovedsakelig forretninger og kontorer. Kvartalet ligger mellom de to forretningsgatene Torggata og Storgata. Torggata krysser Youngstorget, som benyttes til markeds plass og forskjellige arrangementer. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget kan legge til rette for en utvikling av stedet og aktivisering av området.

Bylandskap, nær- og fjernvirkning

De to eiendommene ligger i kvartalet som omkranses av Youngstorget, Youngs gate, Storgata og Pløens gate. Kvartalet domineres av Folketeaterbygningen, som nylig er blitt fredet. Folketeaterbygningen er et sammensatt kompleks både arkitektonisk og funksjonelt og en del av bygningen går opp i 12 etasjer. Bygningen står sentralt i fasaderekken mot Youngstorget og er i seg selv symmetrisk. Den danner sammen med sidefasadene en viktig fondvegg mot torget.

KU må redegjøre for og illustrere hvordan den nye bebyggelsen vil innvirke på torgveggen og hvordan området vil fremstå etter gjennomføring av forslaget. Virkningen skal illustreres fra gitte standpunkter, og dagens situasjon må vises fra de samme standpunktene. Det skal også gjøres studier av alternativer med volumstudier av plangrep og konsekvenser for tilliggende bebyggelsesstruktur og siktlinjer.

Kulturminner og kulturmiljø

Eiendommene Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er registrert på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdige. Store deler av bebyggelsen i kvartalet for øvrig er også registrert som bevaringsverdige, men bare Folketeaterbygningen er sikret bevaring gjennom regulering.

Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er imidlertid i dårlig stand, og forslagsstiller vurderer rehabilitering som et lite realistisk alternativ. Youngstorget 3 fremstår heller ikke i dag med sitt opprinnelige utseende, men har fått en dårlig tilpasset platekledning. Da hele bygget ble bygget nytt i

1970, unntatt selve fasaden fra 2. til 4. etasje, må det etter forslagsstillers oppfatning kunne stilles spørsmålstegn ved om Youngstorget 3 bør stå på Byantikvarens "gule liste".

KU må begrunne riving av bygninger med bevaringsinteresse, redegjøre for kostnader knyttet til istandsetting av bygningene og for begrensninger med hensyn til bruk av eldre bebyggelse.

KU må videre beskrive og illustrere hvordan den nye bebyggelsen tilpasses øvrig bevaringsverdig bebyggelse i kvartalet. Bystrukturen skal også ses i sammenheng med områdets historiske betydning.

Naturmiljø og biologisk mangfold

Hele kvartalet er bebygd og det er derfor ingen landskapsdrag eller vegetasjon å ta hensyn til.

Det er derfor ikke behov for å utrede dette nærmere.

Stedsutvikling, byform og kulturminner

KU skal gi en kort beskrivelse av hva som er karakteristisk for området i dag og hva som har vært føringer ved utforming av løsningen. Følgende temaer skal omhandles:

- **Stedsutvikling**

KU skal gi en vurdering av hva løsningen med hotell satt opp mot dagens løsning med fortsatt kontor og forretning vil bety for utvikling av stedet. Boliger må også vurderes som et alternativ med konsekvenser for utearealer, sosial infrastruktur og utvikling av stedet.

- **Byform,, nær- og fjernvirkning**

KU skal redegjøre for:

- Hvordan den nye bebyggelsen vil innvirke på bylandskapet generelt og hvordan området vil fremstå etter gjennomføring av reguleringsforslaget. Bystrukturen skal ses i sammenheng med områdets historiske betydning.
- Illustrasjoner av nær- og fjernvirkning fra gitte standpunkter og dagens situasjon skal vises fra de samme standpunktene.
- Volumstudier av plangrep og konsekvenser for tilliggende bebyggelsesstruktur og siktlinjier.

- **Kulturminner og kulturmiljø**

KU må omfatte:

- Redegjørelse for bevaringsinteresser og kulturminner i området.
- Begrunnelse for riving av bygninger med bevaringsinteresse, og redegjørelse for kostnader knyttet til istandsetting av bygningene og for begrensninger med hensyn til bruk.
- Beskrivelse og illustrasjoner av hvordan den nye bebyggelsen tilpasses øvrig bevaringsverdig bebyggelse i kvartalet.

7.4 Trafikk

Eiendommene ligger mot Youngstorget og Pløens gate, som begge har svært begrenset trafikk. Det er kort vei til kollektivtilbudet i Storgata og også gangavstand til Oslo S og T-banen.

I konsekvensutredningene skal det redegjøres for hvilken endring i trafikksituasjonen som vil følge av utbygging av Youngstorget 3 og Pløens gate 1, da først og fremst om tiltaket vil føre til trafikkøkning som kan ha betydning for trafikkavviklingen og trafikksikkerheten i området. Det må også gjøres spesielt rede for hvilke endrede trafikkmønstre som hoteldrift vil medføre. For eksempel midlertidig oppstillingsplass for ventende turbusser og taxi, hyppig ankomst og avreise av

hotellgjester med bagasje fra busser, minibusser og taxi i trafikkintensive perioder, varelevering og avfallshåndtering.

Trafikk

Konsekvensutredningen skal gjennomgå:

- **Dagens situasjon**
Dagens trafikkløsning – trafikkvolum og kapasitet.
- **Trafikkbelastning etter gjennomføring av planforslaget**
Gjennomgang av forventet turproduksjon. Situasjonen etter gjennomføring av forslaget.
- **Parkering**
Redegjørelse for parkeringsnorm og parkeringsløsning.
- **Midlertidig oppstilling for turbusser og minibusser**
Redegjørelse for ventende turbusser og minibusser og ankomst og avreise for drosjer.
- **Varelevering og avfallshåndtering**
Det skal redegjøres for hvordan varelevering og avfallshåndtering er tenkt gjennomført.
- **Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister**
Redegjørelse for hvordan fotgjengere og syklister får atkomst til området.
- **Kollektivtrafikk**
Redegjørelse for mulig kollektivbetjening.
- **Trafikksikkerhet**
Redegjørelse for trafikksikkerhet etter gjennomføring av forslaget

7.5 Andre miljøforhold

Støy

Planlagt utbygging omfatter virksomheter som i liten grad genererer støy. Mulige støykilder er derfor trafikk på tiliggende gater. Trafikkbelastningen på disse gatene er begrenset slik at støy ikke anses å være et stort problem i dag. Det er heller ikke forventet at situasjonen vil endre seg vesentlig etter gjennomføring av forslaget, men det kan ikke utelukkes at turbusser blir stående og gå på tomgang.

Storgata har et stort antall trikker og busser. Det er gjennomført en støyvurdering i forbindelse med planlegging av nybygg på Storgata 21–23. Denne viste at grenseverdiene i teknisk forskrift ville kunne oppfylles med god margin. Det er derfor ikke forventet at støy fra trikken vil belaste bebyggelse mot Pløens gate.

Konsekvensutredningen skal redegjøre nærmere for støyforholdene.

Utslipp

Planlagt utbygging omfatter heller ikke virksomheter som i seg selv gir utslipp til luft. Konsekvensutredningen skal gi en kort redegjørelse for luftsituasjonen som følge av dagens trafikk og om eventuelle endringer som følge av planforslaget. Det skal gis en vurdering av aktuelle grenseverdier og om disse kan tilfredsstilles.

Lokalklima og sol- og skyggeforhold

KU skal gi en kort redegjørelse for om planlagt ny bebyggelse vil kunne påvirke lokalklimaet i området. Videre må det redegjøres for hvordan solforholdene blir etter utbygging, spesielt i tiliggende gate og på Youngstorget.

Andre miljøforhold

KU skal omhandle følgende temaer:

- **Støy**
 - *Mål og grenseverdier som legges til grunn for vurderingene*
 - *En kort redegjørelse for dagens støysituasjon*
 - *Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget med alternativer*
- **Utslipp**
 - *Krav og grenseverdier som legges til grunn for vurderingene*
 - *En kort redegjørelse for dagens luftsituasjon*
 - *Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget med alternativer*
- **Lokalklima**
 - *Lokalklimaet innen området etter utbygging*
 - *Eventuelle konsekvenser for tiliggende områder*
- **Sol- og skyggeforhold**

Det må utarbeides sol- og skyggediagrammer som redegjør for forholdene over døgnet og over året. Spesielt skal forholdene på tiliggende gate og Youngstorget belyses.

7.6 Sosiale og økonomiske virkninger**Konsekvenser for barn og unge**

Planområdet har i dag ingen spesielle tilbud til barn og unge. Planlagt ny utvikling tar heller ikke sikte på disse aldersgruppene. Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår skal uansett alltid være et tema i en konsekvensutredning.

Tilrettelegging for universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen og omhandles i konsekvensutredningen.

Energi

Ved oppføring av nybygg skal bærekraftige energiløsninger legges til grunn. Dette skal omhandles i konsekvensutredningen.

Økonomi og gjennomføring

Konsekvensutredningen må redegjøre for om det er elementer i planen som er avhengige av offentlig økonomi. Det må videre avklares hvor vidt gjennomføringen av planen avhenger av offentlige midler.

Sosiale og økonomiske virkninger

KU skal omhandle:

- **Planforslagets tilbud til befolkningen**
Redegjørelse for hvilke tilbud planforslaget vil gi.
- **Konsekvenser for barn og unge**
Hvordan planforslaget legger til rette for barn og unge og hvordan deres interesser ivaretas.
- **Tilrettelegging for universell utforming**
Redegjørelse for hvilke krav som vil bli stilt til universell utforming ved utvikling av området.
- **Energi**
Redegjørelse for energiløsninger for utbyggingen.
- **Økonomi og gjennomføring**
Redegjørelse for om det er elementer i planen som er avhengig av offentlige investeringer, vedlikehold eller offentlige støtteordninger.

7.7 Risiko og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet skal det også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal redegjøre for om og hvordan risikobildet kan endres ved en utvikling i henhold til planforslaget.

ROS-analyse

Konsekvensutredningen skal inneholde en ROS-analyse.

7.8 Konsekvenser i anleggsperioden

Utbyggingen er planlagt oppstartet umiddelbart etter en eventuelt godkjent reguleringsplan. Det er vesentlig at anleggsperioden kan legges opp slik at den gir minst mulig ulemper for nærområdene med hensyn på trafikkbelastning, støy og forurensning. Konsekvensutredningen skal belyse dette.

Konsekvenser i anleggsperioden

KU skal angi planlagt byggetid og eventuelle utbyggingsetapper. Ut fra dette skal det redegjøres for:

- **Anleggsarbeid og masseforflytning**
Herunder skal det redegjøres for midlertidig og permanent deponering av masser.
- **Anleggstrafikk**
Det skal anslås mengde og kjøreruter, og om det forventes anleggstrafikk som vil være sjenerende for omkringliggende områder, da først og fremst boligområder.
- **Støy**
Det skal redegjøres for forventet støy fra anleggsarbeid og støy fra anleggstrafikk.
- **Luftforurensning**
Det skal redegjøres for luftforurensning fra selve arbeidet og fra trafikk

8. SAMMENSTILLING AV VIRKNINGENE

Sammenstilling av virkningene

KU skal gi en sammenstilling av virkningene. Videre skal det gis en sammenstilling og vurdering av alternativene i forhold til virkningene og i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

9. AVBØTENDE TILTAK

Avbøtende tiltak

KU skal gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

10. NÆRMERE UNDERSØKELSER

Nærmere undersøkelser

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

11. FORSLAGSSTILLERS ANBEFALING

Forslagsstillers anbefaling

I KU skal forslagsstiller gi en anbefaling av valg av løsning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

Berit Skarholt

Berit Skarholt
avdelingsdirektør

23 103 .2010

Kjetil Kristian Jacobsen
ørhetsleder



Vedtak

Arkivsak: 200900018
Arkivkode: 512.1
Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Arbeidsutvalget	22.01.09	3/09

YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1, GNR/BNR 208/543, 208/837 – PLANINITIATIV – REGULERINGSPLAN FOR HOTELL

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Ingen forslag

Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 22.01.09 og har fattet følgende vedtak:

Behandling:

Endringsforslag fra R:

Bydel St. Hanshaugen har følgende bemerkning:

1. Det nye bygget bør strøkstilpasses.
2. Arbeidsutvalget er skeptiske til at høyden på Youngstorget 3 skal økes med to etasjer.
3. De nye etasjene på Pløens gate 1 bør være tilbaketrukket, sånn at fasaden har samme høyde som Youngstorget 3.
4. AU er imot bygging av nye parkeringshus i området, både under Youngstorget og i hotellets kjeller.

Votering:

Punkt 1, 2 og 3 ble vedtatt mot en stemme (H)

Punkt 4 vedtatt mot 2 stemmer (H, V)

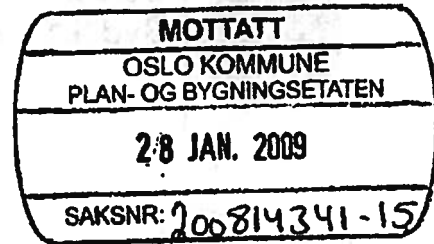
Vedtak:

Bydel St. Hanshaugen har følgende bemerkning:

1. Det nye bygget bør strøkstilpasses.
2. Arbeidsutvalget er skeptiske til at høyden på Youngstorget 3 skal økes med to etasjer.
3. De nye etasjene på Pløens gt 1 bør være tilbaketrukket, sånn at fasaden har samme høyde som Youngstorget 3.
4. AU er imot bygging av nye parkeringshus i området, både under Youngstorget og i hotellets kjeller.



Oslo kommune
Byantikvaren



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
INTERN POST

Deres ref:
200814341

Vår ref (saksnr):
09/20

Saksbeh:
Olaf Steen, 23 46 02 73

Dato: 27.01.2009

Arkivkode:
512 208/543

GNR. 208, BNR. 837 YOUNGSTORGET 3 OG GNR. 208, BNR. 543 PLØENS GATE 1 - UTTALELSE TIL PROSESSAVKLARING

Vi viser til planinitiativ datert 06.01.09 med invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Forslaget innebærer å rive Youngstorget 3 og Pløens gate 1 med hensikt å bygge hotell med restaurant. Den nye bebyggelsen vil ha et samlet bruksareal på 10.000 m² over bakken. Youngstorget 3 er foreslått oppført i sju etasjer med de øverste etasjene tilbaketrasket. Pløens gate 1 foreslås oppført i ti etasjer.

Det opplyses også om at det i 1996 ble gitt rivetillatelse for Youngstorget 3 og tillatelse til påbygg i to etasjer i 2002.

Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er murgårder fra slutten av 1800-tallet oppført på Byantikvarens gule liste over verneverdig bebyggelse. Som del av Oslos homogene murgårdsbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet omfattes eiendommen av Oslo kommuneplan 2008, avsnitt 5.12 "Ta vare på nasjonale kulturminneverdier".

Eiendommene omfattes av reguleringsplanen for sentrum og indre sone.

Youngstorget 3 er bygget i 1870 som murgård i fire etasjer. Fasaden var opprinnelig pusset og hadde en tilsvarende utforming som Youngstorget 1. Den gjennomgikk omfattende ombygning i 1970-årene. Da ble kjeller, 1. etasje og dekket over 1. etasje totalt ombygget. De øvrige etasjene ble beholdt, men fasaden fikk en platekledning som bidrar til at gården fremstår i dag med fasader som bryter med miljøet omkring. En rehabilitering som tar utgangspunkt i at dette opprinnelig er en murgård fra 1800-tallet, vil kunne frembringe bygningens kvaliteter og berike bymiljøet. Etter Byantikvarens vurdering har Youngstorget 3 som del av murbyen svært høy bevaringsverdi tilross for dagens platekledning.

Youngstorget 3 ligger mot et av Oslos viktigste byrom. Nærmeste nabo er Folketeaterbygningen som er under fredning med hjemmel i kulturminneloven. Youngstorget 3 og Youngstorget 1



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

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

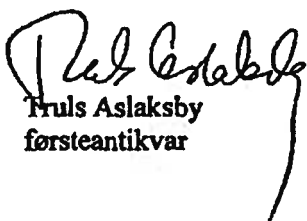
ligger på hver side av Folketeaterbygningen. Bygningene er betydelig lavere enn Folketeaterbygningen, og murgårdene bidrar til å forsterke virkningen av Folketeaterbygningen som plassens østvegg, samtidig som de formidler overgangen til sidegatene Youngs gate og Pløens gate. Byantikvaren vurderer samspillet mellom Youngstorget 3 og tilstøtende bebyggelse som meget verdifullt.

Pløens gate 1 er en murgård i 3 etasjer. Gården er godt bevart og utgjør en viktig del av det eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljøet. Pløens gate består av bevaringsverdige lave treetasjes murgårder fra slutten av 1800-tallet. Pløens gate 2 og 4 er dessuten regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6. Etter Byantikvarens vurdering har Pløens gate 1 høy bevaringsverdi både som enkeltobjekt og som del av et helhetlig bygningsmiljø.

Vi vil også presisere at Byantikvaren ved flere anledninger uttalt seg til Youngstorget 3, og anbefalt at platekledningen ble fjernet og fasaden ble tilbakeført. Byantikvaren har tidligere frarådet både riving av gården og påbygging av flere etasjer. Byantikvarens tidligere uttalelser knyttet til Youngstorget 3 er datert 07.09.94, 24.11.94, 04.04.95, 31.05.01 og 24.09.01.

Med bakgrunn i bevaringsverdiene knyttet til Youngstorget 3 og Pløens gate 1 som enkeltobjekter knyttet til murbyen, deres samspill med Folketeaterbygningen og det øvrige bygningsmiljøet knyttet både til Youngstorget og Pløens gate, vil Byantikvaren strekt fraråde riving og oppføring av det foreslåtte nybygget. Byantikvaren anbefaler at Youngstorget 3 og Pløens gate 1 reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6, og at fasaden til Youngstorget 3 tilbakeføres slik den var opprinnelig. Hvis plansaken videreføres uten denne forutsetningen vil Byantikvaren fremme alternativt planforslag. Vi melder samtidig om at planforslag som åpner for riving og nybygg som vist, vil bli oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse, ettersom tiltaket rammes av de samme kulturminnehensyn som lå til grunn for Riksantikvarens innsigelse for Youngs gate 7-9 og Torggata 13 i 2004.

Med hilsen

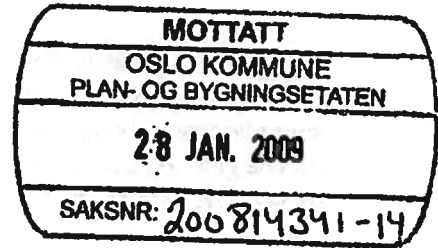

Truls Aslaksby
førsteantikvar


Olaf Steen
antikvar



Oslo kommune
Samferdselsetaten

3



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 27.1.2009

Deres ref.:
200814341-2

Vår ref. (saksnr.):
200900098-2

Saksbeh.:
Yuri Sangueza, 23493082

Arkivkode:
512,1

YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1 - INVITASJON TIL SAMRÅD

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har følgende foreløpige kommentarer til det videre planarbeidet:

Det må omtales i planbeskrivelsen hvordan adkomst til området skal løses. Avkjørsler skal sikres med gode siktforhold i henhold til gjeldende normer og vises med piler på plankartet. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående og med nedsenket kantstein.

All parkering skal i utgangspunktet løses på egen eiendom med snumulighet. Det må foretas en enkel trafikkanalyse for å kartlegge hvilken betydning den foreslåtte utbyggingen vil få på trafikkavviklingen og trafikksikkerheten på det kommunale veinettet, spesielt i forhold til en eventuell korttidsparkering.

Vi vil komme med videre kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
seksjonssjef


Yuri Sangueza
spesialkonsulent



Samferdselsetaten

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: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035

4

E-Post_9

Journalpost: 200814341/11

Fra: May B. Olsen
E-Post: may.b.olsen@tet.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 22 Jan 2009 10:45:16 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Sak 200814341 Youngstorget 3 og Pløens gate 1

Trafikketaten har følgende bemerkning:

TET drifter idag endel avgiftsbelagte p-plasser i Pløens gate. Dette er plasser med høyt belegg i et område med stort press på parkeringen. Om disse bilplassene blir berørt bør det opparbeides erstatningsplasser.

Trafikketaten ber om at parkeringsnormen for Oslo kommune legges til grunn i det videre planarbeidet.

Med hilsen
May B. Olsen
avdelingsingeniør - planseksjonen

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato

2009-01-12

Deres dato

2009-01-06

Vår referanse

H 11666

Deres referanse

Pløensgate 1 Yongstorget 3.

Ref.nr. 200814341-2.

Til
Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Pløensgate 1, Yongstorget 3. Ref.nr. 200814341-2.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-01-06

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning > 1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLO

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 68

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2009-01-12

Deres dato
2009-01-06

Vår referanse

H 11666

Deres referanse

Pløensgate i Yongstorget 3.
Ref.nr. 200814341-2.

på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen

Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett

- Veibelysning

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato
Deres dato

Vår referanse
Deres referanse

Til
Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo kommune
v/Utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivaretatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
senioringeniør
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

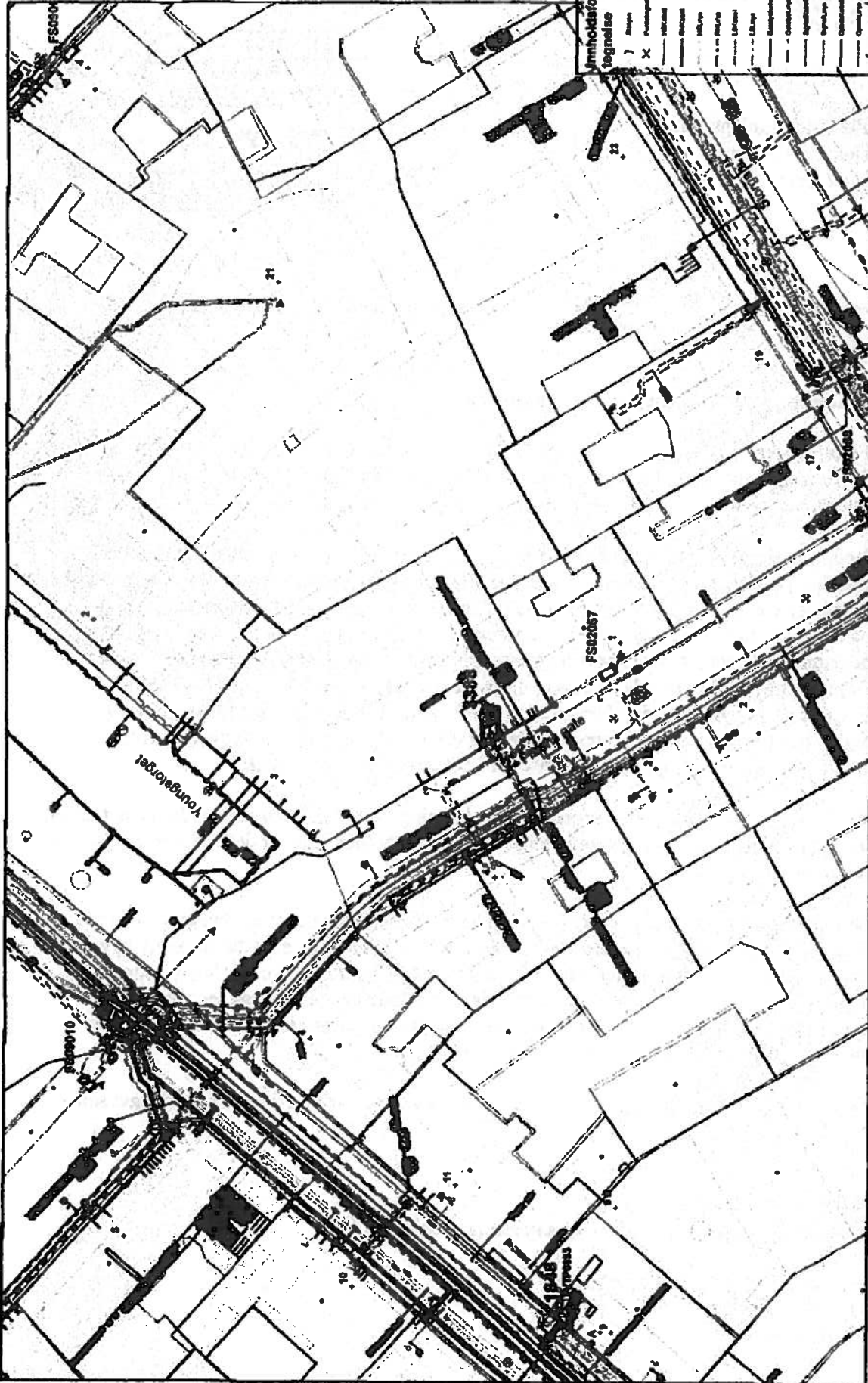
Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 Oslo

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA



Kartutsnittet er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forespurt jobb/prosjekt. Kartutsnittet skal ikke overleveres til andre uten netteiers samtykke. Dette forhold er regulert ved forskrift og mislighold kan straffes i henhold til straffelovens §§294 og 405a Dokumentasjonen må IKKE anses som kabelpåvisning. Kabelpåvisning må bestilles hos Geomatikk tlf: 09146 før graving påbegynnes. Det tas forbehold om at alle datasett er presentert på kartutsnittet, traseers fysiske beliggenhet kan avvike og at det daglig skjer ajourhold i nettet.

Hafslund
Nett

Dato:	2009-01-13
Målestok:	1:500
Målestok:	A3 liggende

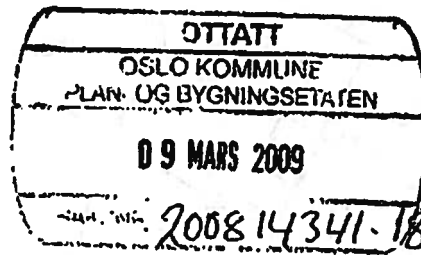
±



FORTIDSMINNEFORENINGEN
OSLO OG AKERSHUS AVDELING

6

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo



Referanse:

Vår saksbehandler:
Ivar Gudmundsen

Saks.nr.:
46/09

Dato:
5. mars 2009

Youngstorget 3 – uttalelse til forslag til nybygg

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus viser til planene fra Olav Thon-Gruppen og OBOS Forretningsbygg om å rive hjørnebygningen Youngstorget 3 ved siden av Folketeaterbygningen ved Youngstorget. Bygningen planlegges erstattet med et hotellbygg.

Youngstorget er et eksempel på en planlagt plassdannelse, som over tid har fått utvikle seg med bebyggelse som gir plassen en klar identitet, blant annet med basarhallene og Møllergata 19 på den ene siden og den dominerende Folketeaterbygningen med to lavere fløybygninger på motsatt side. Folketeaterbygningen sprenger nesten målestokken i strøket, men den har på den annen side gode proporsjoner og masseoppbygning. Sammen med de lavere fløybygningene på hver side i 4 etasjer dannes det en karakteristisk helhet. De lave bygningene er bygd omkring forrige århundreskifte med de karakteristiske fasadene av pusset tegl. Youngstorget 3 som nå foreslås revet, fikk omkring 1970 ny fasade av metallplater, en "modernisering" som man i dag vil anse som et kulturhistorisk hærverk.


Fortidsminneforeningen vil primært be om at bygningen bevares, ved at metallplatene fjernes, og at fasadene restaureres til opprinnelig utseende. Foreningen støtter dermed Riksantikvarens høringsuttalelse.

Dersom den gamle fasaden skulle vise seg å være for sterkt skadet av ombyggingen i 1970, vil Fortidsminneforeningen subsidært kunne akseptere at bygningen erstattes av en ny bygning, uten stillkopiering. Det avgjørende er imidlertid at en ny bygning ikke blir høyere enn nåværende bygning. Idéskissen som foreløpig er utarbeidet for et nybygg, er således totalt uakseptabel ved at det foreslås nybygg som blir et par etasjer høyere, slik at hele "veggen" mot Youngstorget kommer i ubalanse.

Fortidsminneforeningen går sterkt imot en slik løsning, som vil forringe Youngstorget som plassdannelse.

Med vennlig hilsen

Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling


Ingeborg Magerøy
fagkonsulent



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

7

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 13.01.2009

Deres referanse:
200814341-2

Vår referanse:
09/15-10

Saksbehandler:
Mette Svensen, 957 58 758

Arkivkode:
512

09/340 (Oppgis ved henv.)

Samrådsaker - Youngstorget 3 og Plxens gate 1 - 200814341-2

Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttaler seg til planinitiativet som kommunens grunneierrepresentant for bykassas eiendommer.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Martinsen
seksjonsleder

Mette Svensen
spesialarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Herslebs gate 5,
henvendelser
publikumsservice 2.
etasje
Postadresse:
Postboks 4753
Sofienberg
0506 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral

Pb 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 01 180
Telefaks: 23 48 32 99

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

8

Plan- og bygningssetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:
200814341

Vår ref (saksnr):
09/00043-2
(NB! Oppgi ved behandling)

Saksbeh:
M. Kristensen,

Dato: 19.01.2009

Arkivkode:
512.1

GNR 208 BNR 837 - YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1 - INVITASJON TIL SAMRÅD

Vann og avløpsetaten (VAV) har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i området

Vedlagt oversendes kartskisse som viser kommunale hovedledninger i området.

Med hilsen

Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Overingeniør

Vedlegg: kartskisse

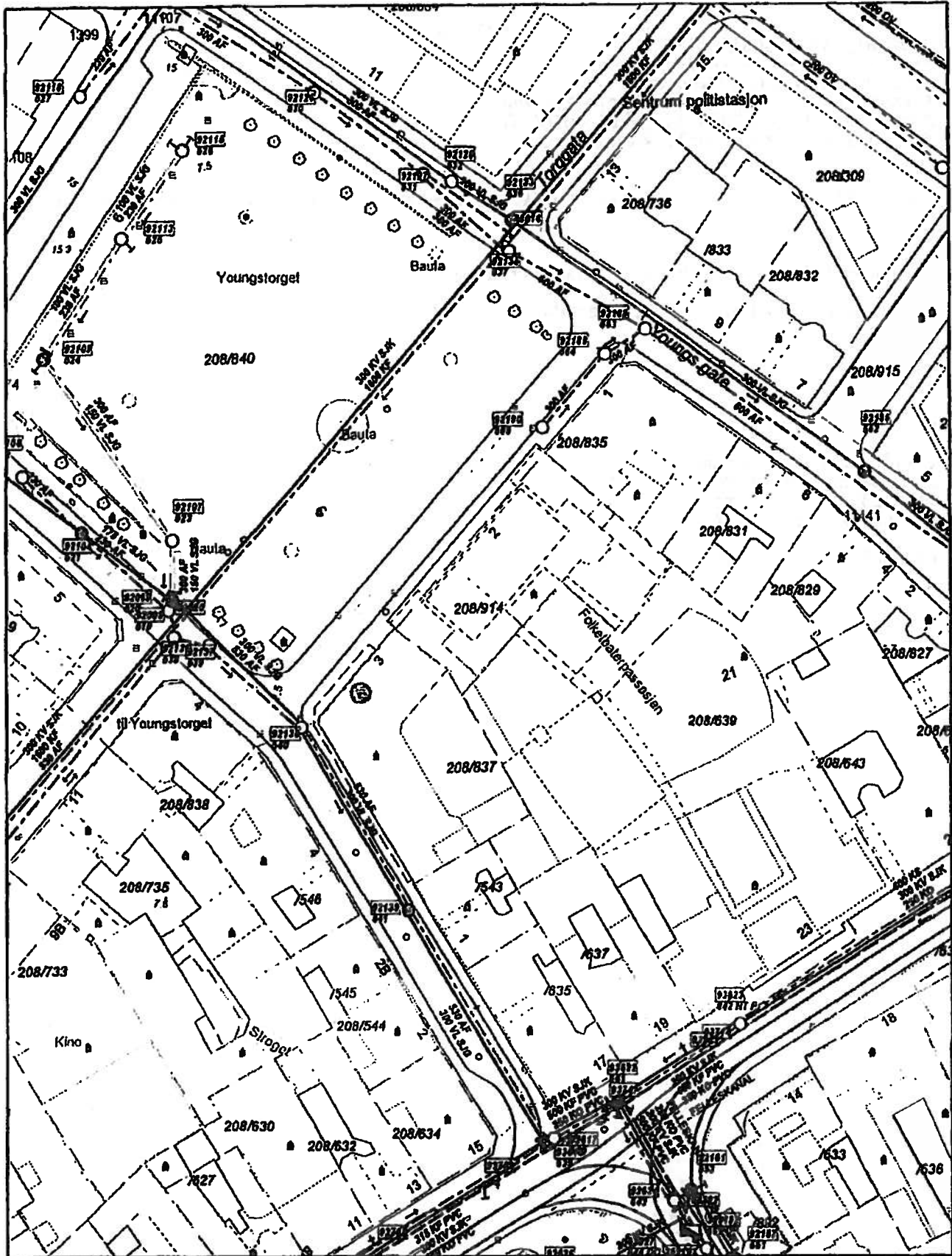





Vann- og avløpsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 43 70 80
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6045.05.20643
Org.nr.: 971 185 589 MVA



	<p>Oslo kommune Vann- og avløpsetaten Tel: 02 180</p>		<p>N </p>	<p>Youngstorget 3, sak 09/00043</p>
<p>Dato: 2009.01.20 Skala: HRK</p>	<p>32-1-515-133-27</p>		<p>Målestokk 1:1000</p>	<p><small>Brygverk er ikke plasseres nærmere hovedlednings enn 2.0m. Andre arbeider over eller nær hovedledning er fælder til VAV. Sølgemønstret og høyder på ledninger er angitt som orienterende. Sett er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom buene. Påvisning i kartet utføres ved henvisning til VAV.</small></p>

9

E-Post_13

Journalpost: 200814341/6

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.mangerud@gfe.oslo.kommune.no
Dato: Tue, 6 Jan 2009 15:50:26 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200814341/2 - Planinitiativ til samråd - Youngstorget 3 og Pløens gate
1

Tilbakemelding til ovennevnte planinitiativ:

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

MVH

Gravferdsetaten i Oslo kommune

V/Hilde Johanne Mangerud
Landskapsarkitekt MNLA
Tlf: 23 36 56 75/ mobil: 481 41 467
Akersbakken 32, 0172 OSLO

PB 2674 St. Hanshaugen, 0131 OSLO

10

E-Post_1

Journalpost: 200814341/8

Fra: Østengen Mona
E-Post: mona.ostengen@ohv.oslo.no
Dato: Fri, 9 Jan 2009 12:29:18 +0100
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Arkivet Postmottak, Evensen Inger Margrethe

Emne: SV: 200814341/2 - Planinitiativ til samråd -Youngstorget 3 og Pløens gate 1

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

Mvh
Mona Østengen
Administrasjonsrådgiver
e-post: mona.ostengen@ohv.oslo.no
Tel: +47 23 49 26 70
Mob: +47 901 77 729
Fax: +47 23 49 27 61

Oslo Havn KF / Port of Oslo, Box 230 Sentrum, N-0103 OSLO, NORWAY
Tel: 02 180 / +47 815 00 606 Web: <http://www.ohv.oslo.no>
Fax: +47 234 92601 Mail: postmottak@hav.oslo.kommune.no

+-----+
| Denne e-post er kontrollert for virus før sending |
+-----+
| This e-mail was scanned for virus before it was sent |
+-----+

11

E-Post_13

Journalpost: 200814341/13

Fra: Bjørn Brekke
E-Post: bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no
Dato: Fri, 23 Jan 2009 10:11:15 +0100
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Jannicke Bergh, Eldar Brynjulfsen, Trygve Berg, Iren Blankevoort, Jon Søland

Emne: PBES saksnr. 200814341 Youngstorget 3 og Pløens gate 1 - planinitiativ til samråd, Bydel St. Hanshaugen

PBES saksnr. 200814341 Youngstorget 3 og Pløens gate 1 - planinitiativ til samråd, Bydel St. Hanshaugen

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har mottatt overnevnte planinitiativ til samråd.

OBY uttaler seg til planinitiativet ut fra sitt ansvarsområde som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg. OBY bygger bl.a. kommunale barnehager og skal særlig vurdere bydelens behov for barnehager og planområdets egnethet til barnehage. Det ser ikke ut til at planforslaget påvirker OBYS eiendommer eller interesser direkte. OBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Til Kopimottakerne:

Se vårt saksnr. 200900002-8 i DL. Forslagstiller OBOS Forretningsbygg/ Olav Thon gruppen ønsker å rive eks. bebyggelse og bygge hotell på sine eiendommer Youngstorget 3 og Pløens gate 1, samt bidra til å forbedre og aktivisere området mot Youngstorget. Planområdet er på 1388 kvm, og er i minste laget i forhold til de krav OBY normalt stiller til en barnehagetomt.

Med vennlig hilsen
Bjørn Brekke
Prosjektleder
Omsorgsbygg Oslo KF

.....
Telefon direkte: 41595477 Sentralbord: 23 48 80 00 Telefaks: 23 48 80 11
e-post: bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no
Besøksadresse: Sommerrogata 1 5.etg., inngang i bakgården
Postadresse: Postboks 2773, Solli 0201 OSLO

12

E-Post_14

Journalpost: 200814341/7

Fra: BAKKE, ANNE CATHRINE
E-Post: annecathrine.bakke@sporveien.no
Dato: wed, 7 Jan 2009 14:26:17 +0100
Til: postmottak@PBE.Oslo.kommune.no

Emne: Saksnr: 200814341-2, Youngstorget 3 og Pløens gate 1

Saksnr: 200814341-2;

Youngstorget 3 og Pløens gate 1 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Hilsen
Anne Cathrine Bakke
Utviklingsavdelingen

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

Telefon +47 22 08 49 14\+47 464 09 316
Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no <<http://www.ruter.no/>>

**Sak 210/09 Youngstorget 3 og Pløens gate 1- varsel om
inngangsetting av arbeid med reguleringsplan høring av
forslag til planprogram**

Arkivsak: 200900018
Arkivkode: 512.1
Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	18.11.09	53/09
Bydelsutvalget	24.11.09	210/09

**YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1- VARSEL OM INNGANGSETTING AV
ARBEID MED REGULERINGSPLAN HØRING AV FORSLAG TIL PLANPROGRAM**

Tidligere vedtak i saken:

Arbeidsutvalget 3/09 Youngstorget 3 og Pløensgate 1, Gnr/Bnr 208/543, 208/837 -
Planinitiativ - Reguleringsplan for hotell

Vedtak:

"Bydel St. Hanshaugen har følgende bemerkning:

- 1. Det nye bygget bør strøkstilpasses.*
- 2. Arbeidsutvalget er skeptiske til at høyden på Youngstorget 3 skal økes med to etasjer.*
- 3. De nye etasjene på Pløens gt 1 bør være tilbaketrukket, slik at fasaden har samme høyde som Youngstorget 3.*
- 4. AU er imot bygging av nye parkeringshus i området, både under Youngstorget og i hotellets kjeller".*

Sammendrag:

OBOS Forretningsbygg og Olav Thon Gruppen ønsker å bygge hotell på sine eiendommer Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Utvikling av området forutsetter reguleringsplan. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at eksisterende bygninger kan rives for oppføring av et hotellbygg. Eksisterende bygninger står på Byantikvarens "gule liste", men er i svært dårlig stand, og Youngstorget 3 er dessuten delvis ombygd med lite tilpasset platekledning av fasadene. Ny bebyggelse vil bli utformet med dimensjoner som tar utgangspunkt i eksisterende bygning mot Youngstorget

I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det utarbeides konsekvensutredning.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning av 26.06.09 legges forslag til planprogram på høring.

Bakgrunn for saken:

Både planlagt formål og utnyttelse forutsetter reguleringsplan for eiendommene. På grunn av bevaringsinteresser og utbyggingens størrelse har Plan- og bygningsetaten fastsatt at det også skal

utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsforslaget.

Begge bygningene står på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdig bebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Youngstorget 3 er imidlertid vesentlig ombygget og platekledd i 1970. I 1996 ble det gitt rivetillatelse for denne bygningen. Bygningen ble likevel ikke revet, da det samme år ble nedlagt bygge- og deleforbud i området i forbindelse med vurdering av alternative tomter for ny opera. I 2002 ble det gitt tillatelse til påbygg i to etasjer, som ikke ble



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

2

Civitas

Henrik Ibsens gate 5
0179 OSLO

Dato: 21.10.2009

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbeh.:

Arkivkode:

09/13-336

Vidar Aasbrenn Fiskum,

512

09/16275 (Oppgis ved henv.)

Svar: EBY ingen merknad - Regulering - Varsel om igangsetting/Høring av forslag til planprogram, Youngstorget 3 og Pløensgate 1, gnr./bnr., (PBE-nr)

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt varsel om igangsetting/høring av forslag til planprogram for ovennevnte eiendom.

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 kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Vidar Aasbrenn Fiskum
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift.



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
Telefaks: 22 17 33 16

Org nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



AS Civitas
Reidun Rimberg
Grubbegata 14
0179 OSLO

Dato: 28.10.2009

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200900098-4

Saksbeh.:
K A Hollingsholm, 23493053

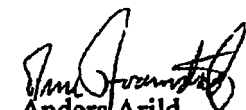
Arkivkode:
512,1


**YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1, VARSEL OM IGANGSETTING AV
ARBEID MED REGULERINGSPLAN - HØRING AV FORSLAG TIL
PLANPROGRAM**

Samferdselsetaten viser til deres brev datert den 06.10.2009, ang. ovennevnte sak. Ut fra det foreliggende materialet har vi følgende bemerkning:

Under kapittel 7.4 Trafikk er det viktig at konsekvensutredningen inneholder, i tillegg til de nevnte punktene, en redegjørelse for hvordan varelevering er tenkt gjennomført.

Med vennlig hilsen


for Anders Arild
Seksjonssjef


Karl Arne Hollingsholm
Overingeniør



Reidun Rimberg

Fra: May B. Olsen [may.b.olsen@tet.oslo.kommune.no]
Sendt: 30. oktober 2009 10:54
Til: Reidun Rimberg
Emne: Sak: Youngstorget 3 og Pløens gate 1, Oslo kommune

Viser til ovenstående sak med varsel om igangsetting av arbeid med reguleringsplan og høring av forslag til planprogram.

Trafikketaten har offentlig avgiftsparkering i Pløens gate. Dette er p- plasser med høyt belegg i et område hvor det er stort press på parkeringen. Vi ber om at det tas hensyn til dette i det videre arbeidet.

Med hilsen
May B. Olsen
ingeniør I - planseksjonen
Trafikketaten

Denne e-post og evt. vedlegg er kontrollert av <http://garnesdata.no> sine sikkerhetssystemer og inneholder ikke virus.

No virus found in this incoming message.
Checked by AVG - www.avg.com
Version: 8.5.423 / Virus Database: 270.14.39/2468 - Release Date: 10/29/09 19:49:00



Rådgivergruppen AS Civitas
v/Reidun Rimberg
Henrik Ibsens gate 5
0179 Oslo

Dato: 24.11.2009

Deres ref:
06.10.09

Vår ref (saksnr):
09/20

Saksbeh:
Olaf Steen, 23 46 02 73

Arkivkode:
512 208/543

**GNR. 208, BNR. 837 YOUNGSTORGET 3 OG GNR. 208, BNR. 543 PLØENS GATE 1
- UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID OG
HØRING AV FORSLAG TIL PLANPROGRAM**

Vi viser til oversendelse datert den 06.10.09 med anmodning om Byantikvarens uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram for Youngstorget 3 og Pløens gate 1. Vi viser også til e-post den 18.11.09 med forlengelse av frist for Byantikvarens uttalelse.

Forslaget innebærer å rive Youngstorget 3 og Pløens gate 1 med hensikt å oppføre et hotellbygg. Den nye bebyggelsen vil ha et samlet bruksareal på 10.000 m² over bakken. Parkering tenkes løst i underetasje. Youngstorget 3 er foreslått oppført i sju etasjer med de to øverste etasjene tilbaketrukket. Gesimshøyden mot torget og Pløens gate skal være den samme som i dag. Pløens gate 1 foreslås oppført i åtte til ti etasjer.

I forslaget opplyses det om at det i 1996 ble gitt rivetillatelse for Youngstorget 3. Bygningen ble likevel ikke revet fordi det samme året ble nedlagt dele- og byggeforbud i området i forbindelse med vurdering av alternative tomter for ny operabygning. I 2002 ble det gitt tillatelse til påbygg i to etasjer, som ikke ble realisert.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er bebygd og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrotet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt, slik at dersom en i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses og Byantikvaren kontaktes.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerlekka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

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

Vurdering av forhold knyttet til nyere tids kulturminner

Byantikvaren viser til tidligere uttalelse til prosessavklaring den 27.01.09.

Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er murgårder fra slutten av 1800-tallet oppført på Byantikvarens gule liste over verneverdig bebyggelse. Som del av Oslos homogene murgårdsbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet omfattes eiendommen av Oslo kommuneplan 2008, avsnitt 5.12 "Ta vare på nasjonale kulturminneverdier".

Eiendommene omfattes av reguleringsplanen for sentrum og indre sone.

Youngstorget 3 ligger mot et av Oslos viktigste byrom. Nærmeste nabo er Folketeaterbygningen som i løpet av desember 2009 vedtas fredet med hjemmel i kulturminneloven. Youngstorget 3 og Youngstorget 1 ligger på hver side av Folketeaterbygningen. Bygningene er betydelig lavere enn Folketeaterbygningen, og som teaterbygningens "skuldre" bidrar murgårdene til å forsterke virkningen av Folketeaterbygningen som plassens østvegg, samtidig som de formidler overgangen til sidegatene Youngs gate og Pløens gate. Byantikvaren vurderer samspillet mellom Youngstorget 3, Folketeaterbygningen, Youngstorget samt tilstøtende bebyggelse som meget verdifull. Det vedlagte illustrasjonsmaterialet viser dessuten den uheldige ubalansen det foreslåtte nybyggets forhøyning vil gi i forhold til Folketeaterbygningen og tilstøtende gårdsbebyggelse i Pløens gate.

Youngstorget 3 er bygemeldt i 1875 og oppført som murgård i fire etasjer. Fasaden var opprinnelig pusset og hadde en tilsvarende utforming som Youngstorget 1. Den gjennomgikk omfattende ombygning i 1970-årene. Da ble kjeller, 1. etasje og dekket over 1. etasje totalt ombygget. De øvrige etasjene ble beholdt, men fasaden fikk en platekledning som bidrar til at gården i dag fremstår med fasader som bryter med miljøet omkring. En rehabilitering som tar utgangspunkt i at dette opprinnelig er en murgård fra 1800-tallet, vil kunne frembringe bygningens kvaliteter og berike bymiljøet. Etter Byantikvarens vurdering har Youngstorget 3 både som del av et av Oslos viktigste byrom og som del av murbyen, høy bevaringsverdi tross for dagens platekledning.

Pløens gate 1 er bygemeldt i 1896 og er en murgård i tre etasjer. Gården er godt bevart og utgjør en viktig del av det eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljøet. Pløens gate består av bevaringsverdige lave treetasjes murgårder fra slutten av 1800-tallet. Pløens gate 2 og 4 er dessuten regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6. Etter Byantikvarens vurdering har Pløens gate 1 høy bevaringsverdi både som enkeltobjekt og som del av et helhetlig bygningsmiljø.

Vi vil også presisere at Byantikvaren ved flere anledninger har uttalt seg til Youngstorget 3, og anbefalt at platekledningen ble fjernet og fasaden ble tilbakeført. Byantikvaren har tidligere frarådet både riving av gården og påbygging av flere etasjer. Byantikvarens tidligere uttalelser knyttet til Youngstorget 3 er datert 07.09.94, 24.11.94, 04.04.95, 31.05.01 og 24.09.01.

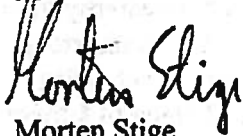
Konklusjon


Med bakgrunn i samspillet mellom Youngsgate 3, Folketeaterbygningen, Youngstorget, og Pløens gate, samt Youngstorget 3 og Pløens gate 1 som del av murbyen, vil Byantikvaren strekt fraråde riving og oppføring av det foreslåtte nybygget. Byantikvaren anbefaler at Youngstorget 3 og Pløens gate 1 reguleres til hensyns sone C – bevaring av

kulturminner, med bestemmelser som sikrer bevaring av bygningene. Hvis plansaken videreføres uten denne forutsetningen vil Byantikvaren fremme alternativt planforslag

Vi melder samtidig om at hvis plansaken videreføres med riving og nybygg som vist i forslaget, vil saken bli oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse, ut fra hensynet til den snart fredete Folketeaterbygningen og fordi tiltaket rammes av de samme kulturminnehensyn som lå til grunn for Riksantikvarens innsigelse for Youngs gate 7-9 og Torggata 13 i 2004.

Med hilsen


Morten Stige
avdelingsleder


Olaf Steen
antikvar

Kopi: Riksantikvaren

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2009-10-19Deres dato
2009-10-06

Vår referanse

H 14607

Deres referanse

Youngstorget 3 -Pløensgate
1.Ref.reidun Rimberg.Til
AS CIVITAS

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Youngstorget 3 – Pløensgate 1. Ref.reidun Rimberg.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-10-06

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning >1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes.

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLO

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

lf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2009-10-19

Deres dato
2009-10-06

Vår referanse
H 14607

Deres referanse
Youngstorget 3 –Pløensgate
1.Ref.reidun Rimberg.

Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnnett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m^2 . Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av nettstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve evigvarende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato

2009-10-19

Deres dato

2009-10-06

Vår referanse

H 14607

Deres referanse

Youngstorget 3 –Pløensgate
I.Ref.reidun Rimberg.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

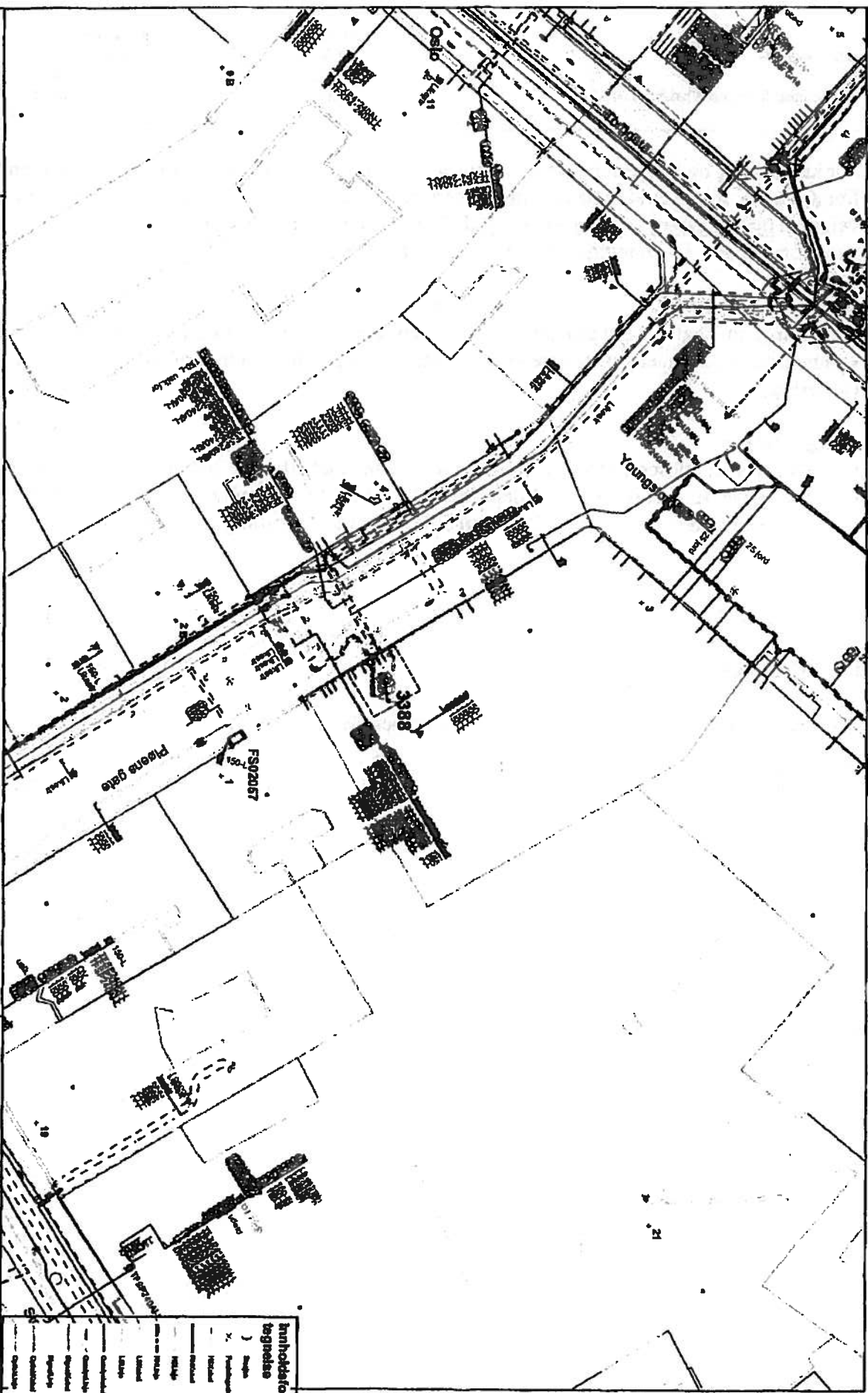
Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen

Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett
- Veibelysning

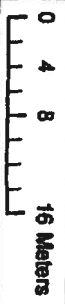


Hafslund
Nett

Kartutsnittet er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forespurt jobb/prosjekt. Kartutsnittet skal ikke overleveres til andre uten nettleiers samtykke. Dette forhold er regulert ved forskrift og mislighold kan straffes i henhold til straffelovens §5294 og 405d Dokumentasjonen må IKKE anses som kabelpåvisning. Kabelpåvisning må bestilles hos Geomatikk tlf: 09146 før graving påbegynnes. Det tas forbehold om at alle datasett er presentert på kartutsnittet, traseers fysiske beliggenhet kan avvike og at det daglig styer ejourntid i nettet.

Dato:
2009-10-18

Målestokk
1:400
A3 liggende



+

**husholdsfor-
tegnelse**

1	Støtte
2	Forbindnings
3	Nettled
4	Nettled
5	Nettled
6	Nettled
7	Nettled
8	Nettled
9	Nettled
10	Nettled
11	Nettled
12	Nettled
13	Nettled
14	Nettled
15	Nettled
16	Nettled
17	Nettled
18	Nettled
19	Nettled
20	Nettled
21	Nettled
22	Nettled
23	Nettled
24	Nettled
25	Nettled
26	Nettled
27	Nettled
28	Nettled
29	Nettled
30	Nettled
31	Nettled
32	Nettled
33	Nettled
34	Nettled
35	Nettled
36	Nettled
37	Nettled
38	Nettled
39	Nettled
40	Nettled
41	Nettled
42	Nettled
43	Nettled
44	Nettled
45	Nettled
46	Nettled
47	Nettled
48	Nettled
49	Nettled
50	Nettled

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjørn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

Til
Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo
v/utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging.

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning.

Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivaretatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
senioringeniør
sign

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjørn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Dersom anlegget skal kunne bli tilkoplek Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjendt av Hafslund Nett AS (Hafslund). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstillende krav gjengitt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjendt av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veilysanlegget. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesføringsprosjekter.
- Ved ferdigstilling av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en ettårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Ettårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til **Hafslund Nett AS** og sendes via utbygger for attestasjon før fakturert beløp blir utbetalt av **Hafslund**. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjendt av Hafslund.

Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veilysanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto ift. fremdriftsplan) som følges.



7

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

Rådgivergruppen AS Civitas
Henrik Ibsens gate 5
0179 Oslo

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	06.10.2009	2009/21073 M-FO	Marit Lillesveen, miljø Kari E. Morbech, beredskap	16.11.2009

YOUNGSTORGET 3 PLØENS GATE 1 UTTALELSE TIL PLANPROGRAM

Viser til innkommet sak datert 6.10.2009.

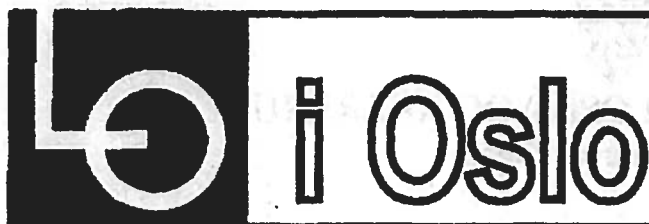
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er av den oppfatning at forslag til planprogram er tilfredsstillende i forhold til våre områder og har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeidet.

Med hilsen

Are Hedén
seksjonssjef

Marit Lillesveen
overingeniør

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.



Youngstorget 2 B, 0181 Oslo
Tlf.: 23 06 20 40 Faks: 23 06 20 41
E-post: post@lo-oslo.no
Internett: www.lo-oslo.no
Bankgiro: 9001 07 26688
Org.nr.: 971 439 785

AS Civitas
v/Reidun Rimberg,
Grubbegt. 14,
0179 Oslo

Reidun.rimberg@civitas.no

Journal nr. 169 / 09 IG

Oslo 19.11.2009

LO i Oslos høringsvar til forslag til Planprogram for Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Næringspolitisk Utvalg i LO i Oslo har mottatt forslag til Planprogram fra OBOS forretningsbygg og Thon Gruppen og takker for muligheten til å gi innspill til konsekvensutredning.

For at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn i vid forstand kan tas i betraktning, er det viktig å se på de overordnede planer og mål samsvarer med prosjektet. Vi har også rettet spørsmål om denne saken til de to fagforeningene i Fellesforbundet som er relevante i næringen. Tilbakemeldingen er at behovet for flere hoteller i størrelsesorden over 200 rom på ingen måte oppleves som presserende i Oslo. Snarere er det slik at de fleste hoteller det siste året opplever en nedgang med påfølgende driftsinnskrenkninger i form av permitteringer og oppsigelser. I kjølvannet av finanskrisen har næringslivet kuttet ned på arrangementer samtidig som det skjer flere større etableringer av hoteller i Oslo og Akershus enn det næringen selv mener behovet tilsier.

For en måned siden åpnet et nytt hotell i nabobygget, med inngang inne i Folketeaterpassasjen og tilbyr de tjenester som vil være hovedinnholdet i dette prosjektet. I tillegg finnes minst 10 hoteller av varierende størrelse innenfor fem minutters gangavstand fra Youngstorget og Oslo kongressenter, som hotellet tar mål av seg å betjene.

Oslo har fra september 2008 til september 2009 økt sin kapasitet med 560 hotellsenger (til 16 383 senger) fordelt på 53 bedrifter og flere er kommet til etter dette samt er under bygging.

I samme periode er antall overnattinger gått ned fra 2 393 730 til 2 371 257. Kapasiteten er på rom dermed gått ned fra 80,8 til 76,5 prosent og prisene har falt som følge av etterspørselsvikt fra særlig utenlandske, men også innenlandske markeder. Tallene framkommer i følge hotellstatistikk utarbeidet av statistisk Sentralbyrå basert på tallene fra næringen.

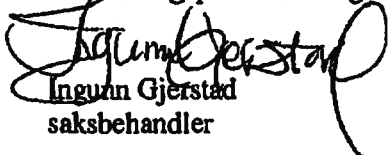
Konsekvensutredningen må gjennomgå om behovet for å utvide hotellkapasiteten i nærområdet er reell. Videre må den se på forhold tilknyttet endring av trafikksituasjonen. Vi frykter at etableringen av nok et hotell i dette området ikke ivaretar overordnede planer og mål i forhold til trafikksikkerhet for de mange gående og syklende i området og i forhold til utslipp og støy. Utredningen må også beskrive hvordan man tenker løse parkeringsbehovet og hvordan et underjordisk parkeringsanlegg i området vil samsvare med overordnede planer for reduksjon av biltrafikk.

Næringspolitisk utvalg stiller seg undrende til at man ved vurdering av alternativer ikke har funnet å kunne bruke arealene til boliger og ber om at konsekvensutredningen presenterer en alternativ plan for bruk av arealene til boliger. Oslo har et stort behov for boliger, særlig for utleie. Det å bygge rimelige utleieboliger for ungdom er etter vårt skjønn mer i tråd med samfunnets behov enn å utvide byens hotellkapasitet som allerede bærer preg av overetablering. OBOS har allerede erfaring med dette gjennom OBOS Utleieboliger som per i dag teller 770 enheter. Det er vanskelig å se at dette ikke kan være like lønnsomt som hoteldrift i et sviktende marked. I forslaget beskrives boligalternativet som ikke aktuelt. Det er ikke godt dokumentert eller sannsynlig at området er mindre egnet til bolig enn for eksempel Urtegata 6, som er et av OBOS utleietilbud med prioritet for ungdom under 30. Området er nær kollektivknutepunkter, rekreasjonsområder i form av parker, gågater og torg.

I tillegg vil vi bemerke at dersom målet er å vitalisere området rundt Youngstorget vil boliger i kombinasjon med tilbud av interesse for de mange gående og syklende på torget imøtekomme dette bedre. Ulike former for detaljhandel, kultur og bevertning, samt lokaler for postkontor som i dag i gateplan og resten boliger, virker derfor å bedre kunne ivareta overordnede hensyn til både samfunn og miljø.

Vennlig hilsen

For Næringspolitisk utvalg i LO i Oslo


Ingunn Gjerstad
saksbehandler



9

Oslo, 18.11.2009

AS Civitas
v/ Reidun Rimberg
Grubbegt. 14
0179 Oslo

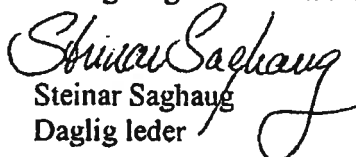
YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1, OSLO KOMMUNE

Vi viser til mottatt varsel den 06.10.09 om igangsetting av arbeid med reguleringsplan og høring av forslag til planprogram for Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Youngstorget Eiendom AS, Youngstorget 2 er nærmeste naboeiendom og hilser planene om riving av eksisterende bygninger og fornyelse av Youngstorget 3 og Pløens gate 1 velkommen med glede. Vi merker oss at alternativet bevaring har vært vurdert av forslagsstiller.

Youngstorget Eiendom AS har i denne omgang ingen bemerkninger til forslaget til planprogram utover at vi støtter hovedmålet om at dette vil kunne vitalisere området omkring Youngstorget.

Med vennlig hilsen
Youngstorget Eiendom AS


Steinar Saghaug
Daglig leder



Youngstorget 3 og Pløens gate 1 Fastsettelse av program for planarbeidet

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jfr. § 4-2 med tilhørende forskrifts § 4 punkt a skal det utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til planforslag for ovennevnte område. OBOS Forretningsbygg AS og Olav Thon Gruppen ved Civitas har sendt inn forslag til program for planarbeidet som lå ute til høring i tidsrommet 09.10.2009 til 21.11.2009. Berørte ble varslet ved brev. Samtidig ble det kunngjort oppstart av planarbeidet.

Forslaget har vært forelagt Miljøverndepartementet i henhold til §7 i forskrift om konsekvensutredninger.

Forslaget har også vært forelagt Byrådsavdeling for byutvikling som har gitt følgende tilbakemelding: "Byrådsavdelingen har intet å bemerke til oversendte program og ber Plan- og bygningsetaten gå videre med fastsettelse av program for planarbeidet."

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel St. Hanshaugen	24.11.09
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	21.10.09
3. Samferdselsetaten	21.10.09
4. Trafikketaten	30.10.09
5. Byantikvaren	24.11.09
6. Hafslund Nett AS	19.10.09
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	16.11.09
8. LO i Oslo v/ Næringspolitisk utvalg	19.11.09
9. Youngstorget Eiendom AS	18.11.09

Sammendrag av bemerkningene

1. Bydel St. Hanshaugen

Bydelsutvalget (BU) behandlet 24.11.2009 varsel om igangsetting av planarbeid og høring av forslag til planprogram. Utvalget fattet følgende vedtak vedrørende planprogrammet: "1. Bydelsutvalget mener planprogrammet er dekkende for det som skal utredes videre i konsekvensutredningen og beskrives i planforslaget." I punkt 2 i vedtaket gir BU sin støtte til uttalelsen fra Byantikvaren og vurderingen til Plan- og bygningsetaten om rehabilitering og tilbakeføring av den bevaringsverdige bebyggelsen.

2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Etaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Tiltaket utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

3. Samferdselsetaten

I tillegg til punktene under trafikk ønsker etaten en redegjørelse for hvordan varelevering skal løses.

4. Trafikketaten

Det er stort press og høyt belegg på avgiftparkering i Pløens gate som det må tas hensyn til.



5. Byantikvaren

Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet ettersom opprinnelig undergrunn antas fjernet og omrotet i forbindelse med nyere tids byggevirksomhet. Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er murgårder fra slutten av 1800-tallet oppført på Byantikvarens gule liste over verneverdig bebyggelse. Nærmeste nabo er Folketeaterbygningen som i løpet av desember 2009 vedtas fredet med hjemmel i kulturminneloven. Youngstorget 1 og 3 ligger på hver sin side av Folketeaterbygningen. Murgårdene er betydelig lavere enn Folketeateret og bidrar dermed til å forsterke virkningen av teaterbygningen som plassens østvegg, samtidig som de formidler overgangen til sidegatene Youngs gate og Pløens gate. Byantikvaren redegjør ytterligere for de to aktuelle murgårdenes bevaringsverdi. I sin konklusjon anbefaler Byantikvaren at planområdet reguleres til hensynssone C – bevaring av kulturminner, med bestemmelser som sikrer bevaring av bygningene. Dersom saken videreføres med riving som vist i forslaget, vil saken bli overført Riksantikvaren for vurdering av innsigelse ut fra hensynet til Folketeaterbygningen. Byantikvaren kommenterer ikke selve planprogrammet.

6. Hafslund Nett

Hafslund Nett redegjør for kabler og stasjonsanlegg i området. De har ingen bemerkninger til selve planprogrammet.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen finner planprogrammet tilfredsstillende.

8. LO i Oslo

LO tviler på behovet for flere hoteller i Oslo, og peker på at det finnes minst 10 hoteller innenfor 5 minutters gangavstand fra Youngstorget. De viser også til at de fleste hoteller har hatt nedgang med driftsinnskrenkninger det siste året. Konsekvensutredningen må gjennomgå om behovet for å utvide hotellkapasiteten i nærområdet er reell. Konsekvensutredningen må også vurdere forhold knyttet til endring av trafikksituasjonen, herunder trafiksikkerhet for gående og syklende og i forhold til utslipp og støy. LO stiller seg undrende til at det ikke er vurdert å benytte området til boliger. De mener boliger i kombinasjon med tilbud for de mange gående og syklende på torget bidrar bedre til vitalisering av Youngstorget, og ber om at det presenteres en alternativ plan for boliger.

9. Youngstorget Eiendom AS

har ingen bemerkninger til planprogrammet, men hilser planene for riving av eksisterende bygninger og en fornyelse og vitalisering av området velkommen.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene

Til bemerkning 3: Samferdselsetaten

På bakgrunn av bemerkning fra Samferdselsetaten kan det under pkt. 7.4 Trafikk legges inn et nytt underpunkt: Varelevering. Det skal redegjøres for hvordan varelevering er tenkt gjennomført.

Til bemerkning 8: LO i Oslo

Forslagsstiller har selv sagt vurdert grunnlaget for hotell på tomten. Det kan ikke være et tema for reguleringsplanen å vurdere lønnsomheten i prosjektet. Planprogrammet inneholder allerede krav til utredning av trafikk, støy og luft. Forslagsstiller har ikke funnet det aktuelt å bygge boliger på tomten, og Plan- og bygningsetaten har også uttalt at området ikke synes godt egnet for boliger. Boliger er i utgangspunkt heller ikke det som vil bidra til å skape liv på torget.

Foreleggning for Miljøverndepartementet

Forslag til planprogram, utarbeidet av Civitas for OBOS Forretningsbygg AS og Olav Thon Gruppen, bearbeidet av Plan- og bygningsetaten, har vært forelagt Miljøverndepartementet i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Miljøverndepartementet har gitt følgende tilbakemelding:

”Av høringsuttalelsen fra Byantikvaren framgår det at han fraråder riving av de to bygårdene ut fra samspillet mellom Youngsgate 3, Folketeaterbygningen, Youngstorget og Pløens gate samt Youngstorget 3 og Pløens gate 1 som en del av murbyen. Byantikvaren peker også på at

illustrasjonen av de foreslåtte nybyggene viser en uheldig balanse i forhold til Folketeaterbygningen og tilstøtende gårdsbebyggelse i Pløens gate. Byantikvaren sier at han vil oversende plansaken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse dersom det fremmes et planforslag om riving og nybygg som vist i forslaget.

Av brevet fra Oslo kommune fremgår det at de stiller krav om at konsekvensutredningen også skal omfatte et alternativ (alternativ 2) som innebærer å restaurere og rekonstruere de eksisterende bygninger med fasader slik de var før de ble endret. Alternativ 2 vil innebære en omregulering (fra dagens soneplan som tillater nybygg i inntil 5 etasjer) til sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet. Departementet ser positivt på at dette alternativet tas med i konsekvensutredningen. Miljøverndepartementet har ingen øvrige merknader til planprogrammet.”

Plan- og bygningsetatens vurdering og kommentarer til bemerkningene

Kravet om bevaring og istandsetting av bebyggelsen står sterkt hos Byantikvaren og støttes av Bydel St.Hanshaugen. Planprogrammet er utløst av kravet om konsekvensutredning på grunn av områdets bevaringsverdi og Byantikvarens uttalelse endrer således ikke på at forholdet til kulturminnevernet skal utredes, jfr. punkt 7.3. Markedsøkonomiske konsekvenser ligger utenfor Plan- og bygningslovens virkeområde og hører således ikke inn under de forhold som skal utredes i en konsekvensutredning eller medtas i planprogrammet. Varelevering fra offentlig trafikkområde er imidlertid et relevant utredningstema og skal derfor medtas i planprogrammet i likhet med endringer i det generelle trafikkbildet, fremkommelighet for alle trafikanter og miljøforhold dersom disse endres av endret utnyttelse og bruk av eiendommen.

Plan- og bygningsetaten beslutter at konsekvensutredningen må omfatte følgende alternativer:

- alternativ 0 forholder seg til gjeldende regulering (soneplanen) som tillater nybygg i inntil 5 etasjer
- alternativ 1 er forslagsstillers alternativ med et nytt hotell bygd over hele planområdet
- alternativ 2 er å restaurere og rekonstruere bygningene med fasader slik de var før de ble endret

Alternativ 0 tillater riving og nybygging og det innebærer å opprettholde formålene kontor og forretning.

Alternativ 1 betyr at forslagsstillers alternativ kan gjennomføres etter at området er omregulert. Alternativ 2 innebærer en omregulering til sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.

I tilknytning til behandling av planinitiativet for eiendommen uttalte Plan- og bygningsetaten at etaten i utgangspunktet var tvilende til områdets egnethet for bolig, men at dette måtte vurderes. Alternativ 0 betyr opprettholdelse av kontor og forretning og alternativ 1 innebærer regulering til hotell. Det er således kun alternativ 2 som åpner for vurdering av boligformål i planområdet. Det er derfor lagt inn i planprogrammet at konsekvensene av alternativ 2 er å regulere til bevaring og å tilbakeføre boligformål til området.

Selv om Plan- og bygningsetaten mener at markedsøkonomiske konsekvenser ikke skal utredes, mener etaten likevel at samfunnsøkonomiske konsekvenser som kostnader i forbindelse med tilbakeføring av bygningsmassen til en tilstand før ombygging og den samfunnsmessige nytten av denne investeringen må inngå som en del av konsekvensutredningen.

Fastsettelse av program for planarbeidet

Plan- og bygningsetaten fastsetter følgende program for planarbeidet: