



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Møteinnkalling 7/13

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27, kantina
Møtetid: onsdag 18. september 2013 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 22/13	MBK-protokoll juni 2013	1
Sak 23/13	Calmeyers gate 12, Gnr/Bnr: 208/94 - Planforslag til offentlig ettersyn, riving og oppføring av kontorbygg	2
Sak 24/13	Tollbukaia felt A5a, A40 og A5b - varsel om oppstart av planarbeid	12
Sak 25/13	Biskop Gunnerus gate 3 og Nygata 3 Gnr/Bnr 208/271, 208/860 - reguleringsforslag til offentlig høring	17

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 22/13 MBK-protokoll juni 2013

Arkivsak: 201300090

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato

18.09.13

Saknr

22/13

MBK-PROTOKOLL JUNI 2013

Dokumentet er ikke ferdigbehandlet. Ettersendes/omdeles i møtet.

Sak 23/13 Calmeyers gate 12, Gnr/BNr: 208/94 - Planforslag til offentlig ettersyn, riving og oppføring av kontorbygg

Arkivsak: 201200726

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	18.09.13	23/13
Bydelsutvalget	24.09.13	67/13

CALMEYERS GATE 12, GNR/BNR: 208/94 - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, RIVING OG OPPFØRING AV KONTORBYGG

Tidligere vedtak i saken:

AU. 22.04.2012. Uttalelse: "Planinitiativet er sendt bydelsutvalgets AU som har fullmakt til uttalelse til planinitiativ fra BU. Bydelens tilbakemelding i denne fasen blir : Bydelen kjenner ikke til noen forhold som har betydning for planinitiativ i området."

Sammendrag:

Bydelen har mottatt fra Plan- og bygningsetaten forslag til ny regulering av Calmeyers gate 12. Forslagsstiller er Hille Melbye Arkitekter AS, for Hausmannsgate 21 AS. Det foreligger alternativt planforslag fra Byantikvaren.

Alternativ 1: Planområdet foreslås regulert til: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Eksisterende kontorbygning ønskes revet og eiendommen ønskes bebygd med nytt kontorbygg med forsamlingslokale. Eiendommen foreslås utnyttet med %-BYA=100%. Bebyggelsen ønskes oppført med 5 etasjer og en inntrukket 6. etasje mot Calmeyers gate. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Alternativ 2: Forslag fra Byantikvaren. Planområdet foreslås regulert til: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål og til hensynssone - Bevaring kulturmiljø. Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, fjernet eller tilbygget. Bakgården kan tilpasses ny bruk, men skal bevares som ett uterom.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens saksdokument er tatt inn i saksframstillingen.

For faktaark begge alternativ se vedlegg.

Bakgrunn

Calmeyers gate 12 har en bebyggelse fra 1890 og består av en 4 -etasjers hovedbygning mot Calmeyers gate, og en sammenbygd sidebygning i vinkel langs nabogrensa i bakgården. Eiendommens arealer 670 m2, bruksarealet er ca. 1850 m2. Hovedbygget har vinduer både mot gata og bakgården. Sidebygningen har tett vegg i nabogrensa mot nordvest og vinduer mot bakgården.

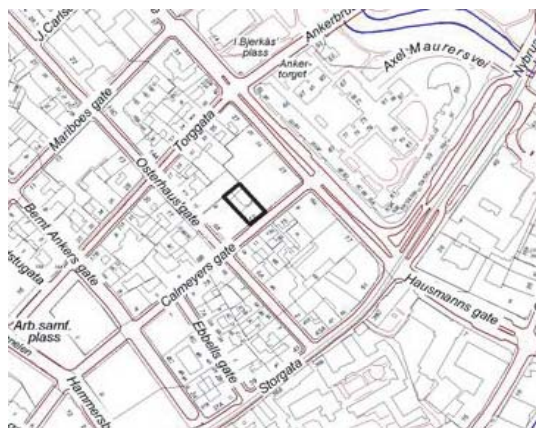
Calmeyers gate 12 ligger i Hausmannsområdet som er en sentrumsnær og mangfoldig del av Oslo med mange typer næring, offentlig og private institusjoner og boliger.

Hausmannskvartalene ligger mellom boligområdene i indre øst og sentrum sine kontor- og forretningsområder. Området er i en transformasjons- og revitaliseringsprosess, og de senere årene er det oppført flere nybygg, både kontorer og boliger i kvartalene. Fortetting og

nybygging er i tråd med overordnede føringer i Kommuneplanen, KDP 13 og i Planleggingsprogram Hausmann. Bevaring av bygninger med arkitektonisk og historisk verdi er også et viktig element for å ivareta stedets kvaliteter, spesielt når området undergår en transformasjonsprosess. I reguleringsplan S-3014 for Hausmannskvartalene er Calmeyers gate 12 regulert til byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig.

Bygningen i Calmeyers gate 12 har i de senere år vært benyttet som tilleggsareal for UDI, som er leietaker i nabobygget i Hausmannsgate 21. På bakgrunn av leietakers behov for større areal, nye funksjoner og trinnfri forbindelse mellom etasjene i UDI-bygget og bygningen i Calmeyers gate er det utarbeidet et planforslag for alternativ utnyttelse av eiendommen. Fasaden er i god stand etter oppussing i 1999 da Utlendingsdirektoratet (UDI) tok i bruk bygningen som tilleggsareal til naboeiendommen i Hausmannsgate 21.

Bygningen for øvrig holder ikke samme standard. Forslaget innebærer riving av eksisterende bygning. Planforslagets hensikt er å utnytte eiendommens muligheter og legge til rette for tidsmessig utvikling og drift.



Beskrivelse av planforslaget

Tomta er relativt smal, og det er høy utnyttelse på tilgrensende naboeiendommer, som er nybygg fra de senere år. Av dette følger dårlige sol- og lysforhold på bakkeplan og i de lavereliggende etasjene. Støybelastningen fra omkringliggende gater er stor, og trafikken medfører luftforurensning.

Planområdet foreslås regulert til: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: boligbebyggelse/forretning/ forsamlingslokale/ kontor og bevertning. Eksisterende bebyggelse ønskes revet og eiendommen foreslås bebygd med et nytt kontorbygg med forsamlingslokale. Eiendommen foreslås utnyttet med % - BYA=100%. Den nye bebyggelsen er forslått med 5 etasjer og en inntrukket 6.etasje mot Calmeyers gate.

Bygningen trappes bakover på eiendommen mot nordvest. Det er forslått en etasjehøyde på ca 3,3 meter pluss en margin på 0,5 meter noe som tilsvarer en gesimshøyde på 17 meter ut mot Calmeyers gate. Alternativer angis.

Alternativ 2.

Planområdet foreslås regulert til: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: boligbebyggelse/forretning/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning og til Hensynssone - Bevaring kulturmiljø. Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, fjernet eller tilbygget. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre utførelse på grunnlag av dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Bakgården kan tilpasses ny bruk, men skal bevares som ett uterom, med markdekke/overflater, eldre elementer og generell karakter som

formidler rommets rolle som del av det historiske produksjonsanlegget. Det åpnes ikke for bilparkering på eiendommen. Sykkelparkering anlegges etter parkeringsnorm for Sentrum Miljøfaglige forhold

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 4 forhåndsuttalelser.

Byantikvaren gjentar kommentarer framsatt i samrådsinnspill:

Etaten vurderer at det er knyttet høy bevaringsverdi til den eldre fabrikkbygningen i Calmeyers gate 12, både som viktig kulturhistorisk og arkitektonisk enkeltobjekt og som del av Hausmannskvartalets eldre nærings- og industrihistorie. Hovedbygningen er derfor avmerket "Bevaring" i Planleggingsprogram Hausmann. Anlegget representerer nasjonale/ vesentlige regionale kulturminneverdier. Byantikvaren vil derfor sende et eventuelt planforslag som innebærer riving av Calmeyers gate 12 til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Byantikvaren fraråder sterkt forslaget om riving av Calmeyers gate 12. Det stilles ikke krav om arkeologisk registrering. I tillegg til kommentar fra samrådsinnspill henvises det til Riksantikvarens NB-register, hvor Hausmannskvartalene er omtalt.

Bymiljøetaten. Avkjørsler skal ha sikt og stigningsforhold i henhold til kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet.

Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.

Bymiljøetaten mener at tiltakshaver må «sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen», i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Det må også redegjøres for overvannshåndtering og snødeponi saken.

Bymiljøetaten viser til merknader i brev av 24.04.2012 i forbindelse med invitasjon til samråd.

Vann- og avløpsetaten. Det ligger en 150 mm vannledning og en 230 mm avløpsledning i Calmeyers gate. Det forutsettes at byggelinje legges i tomtegrensa, og at det ikke tillates bygging under fortauets areal på grunn av avstand til hovedledninger. Overvann skal håndteres lokalt, også i byggeperioden, og det bes om at dette tas inn som egen reguleringsbestemmelse. Det anbefales at overvann utnyttes som et element i utomhusplanen.

Fortidsminneforeningen. Foreningen har ikke hatt anledning til å gi innspill innen fristen, men ber om å bli stående på adressatlista slik at den får reguleringsforslaget til uttalelse når det legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Byantikvaren. Som det framgår i kommentar til samrådsinnspill er det etter vår mening et vesentlig moment at riving ikke vil svekke området karakter. Med hensyn til henvisningen til Riksantikvarens NB-register er det grunn til å presisere at bygningsmiljøet i Hausmannskvartalene her kun omtales generelt. Det anføres at den mest bevaringsverdige murgårdsbebyggelsen fra siste halvdel av 1800-tallet ligger i området nordre del. Eiendommen i Calmeyers gate 12 er ikke nevnt spesielt i noen sammenheng. Bevaring av eksisterende bygg er vurdert og forkastet fordi det begrenser eiendommens fremtidige muligheter. De seinere års utvikling i området gir grunnlag for å ta føringene i Planleggingsprogram Hausmann og verdien av en eventuell bevaring opp til ny vurdering. Dette støttes bl.a. av at bygningen ikke er avmerket som bevaringsverdig i KDP byutvikling og bevaring 2009-2025, som er til høring.

Bymiljøetatens bemerkninger mht. avkjørsel, parkering, støy og overvannshåndtering tas til følge i reguleringen. Universell utforming, krav til innemiljø og avklaring mht. mulig forurensning i grunnen ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter på byggesaksnivå. Vann- og avløpsetatens krav til overvannshåndtering og plassering av byggelinje mot vei tas til følge i reguleringssaken.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelsene

Byantikvaren. Plan- og bygningsetaten stiller seg bak Byantikvarens vurdering og vil ikke anbefale et planforslag som baserer seg på at eksisterende bebyggelse i Calmeyers gate 12 må rives.

Bymiljøetaten. Støyforholdene på eiendommen er avdekket gjennom en støyrapport utarbeidet av Sweco. Reguleringsbestemmelsene inneholder en bestemmelse som skal ivareta videre prosjektering av støyreducerende tiltak. Bestemmelsene ivaretar også forhold vedr. overvannshåndtering og forurensninger i grunnen. Det reguleres ikke avkjørsel til eiendommen. For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Fortetting og nybygging er i tråd med overordnede føringer i Kommuneplanen 2008 Oslo mot 2025 og Kommunedel for Indre Oslo - KDP 13.

Kommuneplanen, KDP 13 og Planleggingsprogram Hausmann legger også stor vekt på bevaring av bygninger med arkitektonisk og historisk verdi, som et viktig element for å ivareta stedets kvaliteter. Dette er spesielt viktig for områder som er i forandring. Hausmannsområdet undergår en transformasjons- og revitaliseringsprosess, og de senere årene er det oppført flere nybygg, både kontorer og boliger i kvartalene. Det forutsettes generelt en transformasjon hvor hovedvekten flyttes fra næring til boliger. I denne prosessen skal både behovet for nybygging og bevaring av historisk bygningsmiljø vektlegges.

Naturmangfold

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10,11 og 12 komme til anvendelse.

Verneverdier og historisk permanente strukturer/homogene områder

Hausmannsområdet kan betraktes som en egen enhet med relativt klare avgrensninger av trafikkårene rundt. Områdets kvaliteter er knyttet til sentralitet, bymessig mangfold og arkitektonisk og historisk kvalitet i deler av 1800- talls bebyggelsen. Bebyggelsen ligger i kvartalsstrukturer oppdelt i mindre eiendommer, med hovedfasade mot det offentlige gaterom og bakgårdsbebyggelse mot private gårdsrom.

Gatene er trange og intime. Bygningsstrukturen i de fleste kvartalene domineres av murgårdsbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet.

Calmeyers gate 12 har to store nybygg som nabo på begge sider. På andre siden av gaten er det murgårdsbebyggelse. Calmeyers gate 9 (hjørnebygningen) er regulert til spesialområde bevaring. Calmeyers gate 15 samt 19 (hjørnebygningen mot Hausmannsgate) er avsatt til bevaring i planleggingsprogrammet Husmann. I midten av gaten ligger Calmeyers gate 11 og 13a som er avsatt til nybyggingsareal.

Calmeyers gate 12 er oppført som fabrikkbygning for hattefabrikant Hans H. Holm i 1890, med Henrik Nissen (1848 – 1915) som arkitekt. Fabrikkbygningen har fire etasjer samt en fløy som strekker seg innover i bakgården. Bygningen er oppført i tegl og gatefasaden er delvis pusset.

Bygningen fremstår som godt bevart, men har nyere vinduer fra omkring år 2000 da eiendommen ble rehabilitert. Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

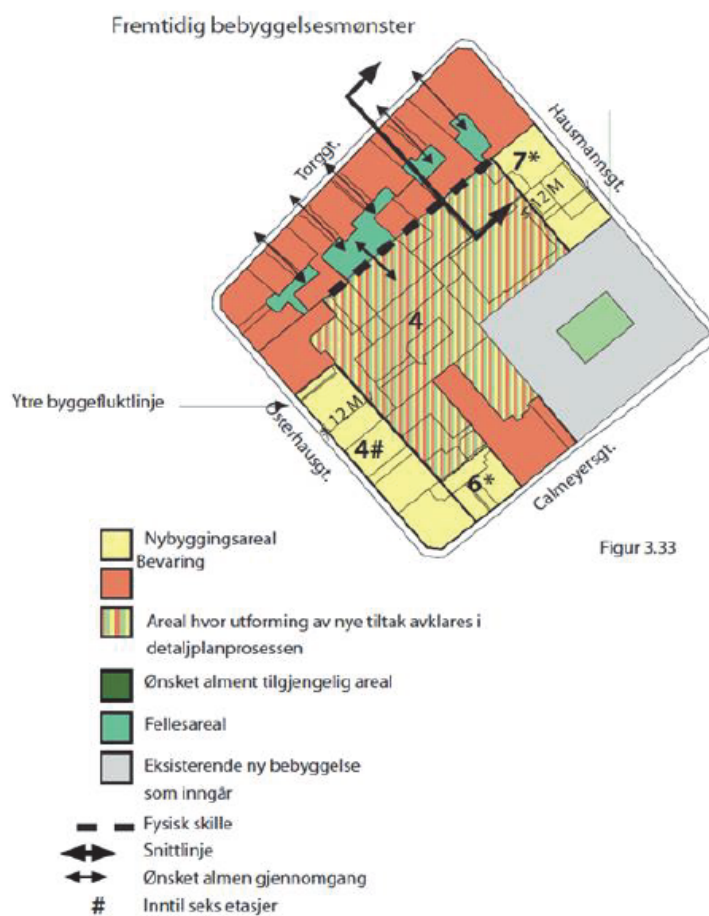
Nybygg med god kvalitet kan være positivt for området. Etaten mener imidlertid det her er viktigere å bevare den eksisterende bygningen. Bygningen er den eneste på denne siden av Calmeyers gate som i Planleggingsprogram Hausmann er avmerket som "Bevaring".

Bygningen er viktig som et "punktvis vern" og har høy bevaringsverdi både som et viktig kulturhistorisk og arkitektonisk enkeltobjekt og som del av Hausmannskvartalets eldre nærings- og industrihistorie. Bygningen er nylig restaurert og i god stand i forhold til alderen. Vi vurderer at det ikke er grunnlag for å anbefale riving av bygningen. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at eiendommen reguleres med hensynssone bevaring - kulturmiljø.

Det er hovedsakelig kvartalsstrukturen og bygningens fasade mot gate som et arkitektonisk og historiefortellende element som er viktig i et bevaringsøyemed. Planleggingsprogram Hausmann åpner noe opp for at bakfløyen bør vurderes revet ved senere transformasjon, da bakfløyen kan være problematisk for en økonomisk rentabel kvartalsomstilling.

Naboeiendommene i Osterhaus gate 10 og 8 a og b er nå utbygget, og bakfløyen i Calmeyers gate står derfor ikke i samme grad i veien for kvalitet i kvartalet. Etter utbygging av Osterhaus gate 10 samt 8 a har kvartalet nå gjennomgått en kvartalsomstilling. Grunnlaget for å åpne for å rive bakfløyen er således bortfalt. Dersom forsøksstiller likevel ønsker å gå videre med å se på mulighetene for å rive bakgårdsbygningen må Byantikvaren involveres i arbeidet.

Fig 2. Kvartal 4 i Planleggingsprogram Hausmann



Figur 3.33

Fig 2. Kvartal 4 i Planleggingsprogram Hausmann

Boligsituasjon -/behov

Hausmannsområdet er et sentralt byområde som over tid har vært preget av forfallstendenser. Dette har vært forklart med en nedgang i sentrumsrandens attraktivitet som bolig- og nærmiljøområde på grunn av miljøulemper som trafikk, manglende lekemuligheter og utrygge oppvekstvilkår. Denne generelle trenden er snudd, og dette gir sentrum og Hausmannskvartalene en ny potensiell attraktivitet og mulighet for stabilitet.

Det er et ønske om variert befolkningssammensetting i området gjennom etablering av et bredt boligtilbud med vektlegging av store boliger og høy boligkvalitet i boliger og utearealer. I kvartal 4 mot Calmeyers gate er det i planleggingsprogrammet for Hausmann avmerket at det i hovedsak skal være bolig.

Familieboliger er mest aktuelt i de større kvartalene og der det er mulig å opparbeide gode uteoppholdsarealer. Siden Plan- og bygningsetaten vurderer at bygningen ikke bør rives vil vi under vurdere muligheten for etablering av boliger i eksisterende bygning.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at Calmeyers gate 12 i mindre grad enn andre bygninger i Hausmannskvartalene egner seg for total transformasjon til boliger.

Nabobygningen i Osterhaus' gate 8 A/B samt bygningen som skjærer gjennom kvartalet med adresse Osterhaus gate 10 er nylig oppførte boligbygg. Etter utbyggingen av Osterhaus gate 10 har eiendommens nordvestlige del blitt "bygget igjen".

På adressen Osterhaus gate 10 har det blitt bygget et høyt volum med blant annet trappetårn og balkonger inn mot bakgården til Calmeyers gate 12. Dette legger føringer på hvor brukbart et eventuelt uteareal for boliger i Calmeyers gate 12 blir. Siden bygningen er bevaringsverdig og fasaden mot gaten er et viktig arkitektonisk og historiefortellende element, er det lite trolig at det kan etableres balkonger mot gate.

Denne fasaden ligger også i rød støysone. På fasaden mot bakgården er det lite plass til balkonger.

Utearealet for knapt, trangt og mørkt for en eventuell etablering av flere boliger.

Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at deler av eksisterende kontorbygning antageligvis kan ombygges/ bruksendres til boliger, dersom det sørges for brukbare og tilstrekkelige utearealer, og dersom det gjennomføres tilstrekkelige støyfaglig støytiltak. Vår anbefaling er derfor at formål bolig opprettholdes i en eventuell ny regulering slik at man ikke lukker muligheten for senere bruksendring til bolig.

Næringssituasjon/-behov

Calmeyers gate 8 er i gjeldende regulering regulert til forretning, kontor, industri og bolig.

Bygningen ble oppført som fabrikkbygning og huser i dag kontorvirksomhet. Nabobygningen i Hausmannsgate 21 er UDIs kontorer. Næring anbefales fortrinnsvis opprettholdt hvor eksisterende bygningsmasse ikke er egnet for boliger eller hvor trafikk/manglende kvaliteter i utearealer gjør den mindre egnet for boliger i de lavere etasjene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler i dette tilfellet at gjeldende reguleringsformål forretning, kontor og bolig opprettholdes, men at formålet industri ikke videreføres.

Bebyggelsesstruktur, høyder og utnyttelse, estetikk, formål (nybygg)

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke riving av Calmeyers gate 12, og mener bygningen skal bevares. Vi vil likevel kommentere det innsendte forslaget om nybygg slik det er sendt inn.

Nybygget er lagt i flukt med nabobygningens fasadeliv, slik at dagens karréstruktur videreføres. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser og planleggingsprogram Hausmann. Det er vist en høyde på 5 etasjer med tilbaketrukket toppetasje, som innebærer en gesimshøyde på ca 17-18 meter.

Reguleringsplanen sier at bebyggelsens maksimale gesimshøyde mot gate skal være 15 meter. Høyden på nybygget fremstår likevel som akseptabel, siden bygningenes høyde på denne siden av Calmeyers gate får en naturlig nedtrapping fra UDIs bygg i Calmeyers gate 21, den aktuelle eiendommen i Calmeyers gate 12 og til nybygget i Calmeyers gate 8 a og b.

Vedrørende estetikk må det, ved etablering av nye volumer i de tradisjonsrike og delvis bevaringsverdige Hausmannskvartalene, legges ekstra stor vekt på god kvalitet i utforming, farge- og materialbruk.

Planområdet foreslås utnyttet til blandet formål med hovedvekt på kontorareal og forsamlingslokale, men med mulighet for boliger i de øverste etasjene på sikt. Dersom forslagsstiller likevel, mot Plan- og bygningsetatens anbefaling, ønsker å gå videre med et forslag som innebærer at bygningen rives, mener Plan- og bygningsetaten det er viktig å legge til rette for å etablere boliger i de øvre etasjene. I kvartal 4 mot Calmeyers gate er det i planleggings-programmet for Hausmann avmerket at det i hovedsak skal være bolig. Flere boliger i området er viktig for å revitalisere området og gjøre det til et attraktivt og levende bymiljø. Utbyggingen må følge leilighetsfordelingsnormen, samt Hausmannsprogrammetts krav (normer) for boliger og utearealer.

Barns interesser

Calmeyers gate 12 består av en bygning ut mot gaten og en bakgårdsbygning. Eiendommen har et trangt og mørkt gårdsrom er lite egnet til opphold og lek. Eventuelle oppholdsareal bør løses gjennom balkonger.

Støy og forurensning

Planområdet er utsatt for luftforurensning, og fasaden mot Calmeyers gate ligger i rød støysone. Tilfredsstillende inn klima må sikres, og dette må ivaretas i den videre prosjekteringen.

Samferdsel og teknisk infrastruktur.

Calmeyers gate har toveitrafikk og fungerer som gjennomfartsåre. Det er ikke kantparkering for privatbiler i gaten. Planforslaget legger opp til at varelevering foregår ved kantparkering i henhold til vanlig praksis i området. Vareleveringen bør foregå så nærme eiendommen som mulig for å unngå unødig sjenanse for naboeiendommer. Det er et eksisterende portrom inn til Calmeyers gate 12. I Byantikvarens forslag reguleres dette til avkjørsel. I forslaget fra Hausmannsgate 12 As, reguleres det ikke avkjørsel til Calmeyers gate 12. Planområdet og Hausmannsgate 21 har samme eier, og forslaget legger opp til felles avkjørsel via den eksisterende avkjørselen til kjeller i Hausmannsgate 21. Felles avkjørsel muliggjør samtidig effektiv utnyttelse av et eventuelt kjellerareal i Calmeyers gate 12, med plass til sykkelparkering, oppstillingsplass for varetransport og eventuell boligparkering. Rettighetene vedrørende avkjørsel må sikres ved tinglyst avtale.

Bilparkeringsnorm for sentrum er lagt til grunn pga. tomtens sentrale beliggenhet i Oslo, med god kollektivbetjening. I henhold til Plan- og bygningsetaten føringer fra område- og prosessavklaring, legger ikke planforslaget opp til bilparkering for ansatte eller gjester utover HC-parkering.

Det ligger en 150 mm vannledning og en 230 mm avløpsledning i Calmeyers gate. Byggelinje må settes i tomtengrense. Det tillates ikke bygging under fortausareal på grunn av avstand til hovedledninger.

Risiko- og sårbarhet

ROS analysen avdekker at planområdet er utsatt for støy og luftforurensning, og at det er fare for at grunnen er forurenset. Nevnte forhold er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene. Eventuell radon i grunnen blir ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven.

Sosial infrastruktur

Tomten har ikke nødvendig uteareal og er derfor ikke egnet for barnehage. Calmeyers gate 12 ligger i Hausmannsområdet som er en sentrumsnær og mangfoldig del av Oslo med mange typer næring, offentlig og private institusjoner og boliger. Eiendommen omfattes av Normer for leilighetsfordeling i indre Oslo.

Universell utforming

Eiendommen omfattes av krav til universell utforming. Dette må ivaretas i den videre prosjekteringen.

Interessemotsetninger

Det er interessemotsetninger mellom bevaringshensynet og ønsket om riving og oppføring av ny og mer tidsmessig bebyggelse.

Foreløpig konklusjon

Eksisterende bebyggelse i Calmeyers gate 12 er viktig som et ”punktvis vern” og har høy bevaringsverdi både som et viktig kulturhistorisk og arkitektonisk enkeltobjekt og som del av Hausmannskvartalets eldre nærings- og industrihistorie. Plan- og bygningsetaten fraråder at bebyggelsen i Calmeyers gate 12 rives, og anbefaler at eiendommen reguleres til hensynssone bevaring - kulturmiljø.

Calmeyers gate 12 står på Byantikvarens gule liste og er avmerket ”bevaring” i Hausmannsplanen.

Begge planene gir føringer for en fremtidig utvikling, men er ikke juridisk bindende. Ved å regulere eiendommen til hensynssone – bevaring, sikres bevaringshensynet for fremtiden juridisk gjennom en reguleringsplan.

Det forutsettes generelt en transformasjon hvor hovedvekten flyttes fra næring til boliger. Plan- og bygningsetaten anbefaler at formål bolig opprettholdes i ny regulering slik at man ikke lukker muligheten for senere bruksendring til bolig.

Dersom forslagsstiller, til tross for Plan- og bygningsetatens anbefaling, ønsker å gå videre med å se på mulighetene for å rive bakgårdsbygningen, må Byantikvaren involveres i arbeidet.

Eiendommen er utsatt for støy og luftforurensing. Tilfredsstillende inneklima må sikres i den videre prosjekteringen.

Rettighetene vedrørende avkjørsel må sikres ved tinglyst avtale. Tinglysingen må foreligge før plansaken oversendes rådhuset for politisk behandling.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke alternativ 1, som innebærer riving av en bebyggelse vi mener bør bevares.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Bydelsdirektørens vurdering og anbefaling

Bydelsdirektøren ser at det i denne saken er store interessemotsetninger mellom bevaringshensynet og ønsket om riving og oppføring av ny og mer tidsmessig bebyggelse.

Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten mener begge at eksisterende bebyggelse i Calmeyers gate 12 har bevaringsverdi både som et viktig kulturhistorisk og arkitektonisk enkeltobjekt og som del av Hausmannskvartalets eldre nærings- og industrihistorie. De fremhever betydningen av punktvis vern idet eiendommene på begge sider er nybygg.

Begge fraråder at bebyggelsen i Calmeyers gate 12 rives, og anbefaler at eiendommen reguleres til hensynssone bevaring - kulturmiljø.

Eiendommen er både på Byantikvarens gule liste og i Hausmannsplanen merket ”bevaring”.

Begge planene gir føringer for en fremtidig utvikling, men er ikke juridisk bindende.

Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten ønsker å regulere eiendommen til hensynssone – bevaring i ny regulering for å sikre bevaringshensynet for fremtiden juridisk.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at Calmeyers gate 12 i mindre grad enn andre bygninger i Hausmannskvartalene egner seg for total transformasjon til boliger.

Bydelsdirektøren registrerer imidlertid at Plan- og bygningsetaten anbefaler at formål bolig opprettholdes i ny regulering, slik at man ikke lukker muligheten for senere bruksendring til bolig.

Bydelsdirektøren mener at eiendommen ikke er godt egnet til bolig da den er utsatt for støy og luftforurensning, og ikke har uteoppholdsområde av tilstrekkelig størrelse og kvalitet, det er både for knapt, trangt og mørkt. Plan- og bygningsetaten uttaler at det er lite trolig at det kan etableres balkonger mot gate da denne fasaden ligger i rød støysone. På fasaden mot bakgården er det lite plass til balkonger.

Forslagsstiller legger imidlertid inn formål bolig for eventuell fremtidig utvikling.

Forslagsstiller presiserer i sin planbeskrivelse at bygningsmiljøet i Hausmannskvartalene i Husmannsplanen kun omtales generelt, og at eiendommen i Calmeyers gate 12 ikke er nevnt spesielt i noen sammenheng. I Hausmannsplanen fremgår at den mest bevaringsverdige murgårds- bebyggelsen fra siste halvdel av 1800-tallet ligger i områdets nordre del, altså ikke dette området.

Forslagsstiller uttaler også at bygningen heller ikke er avmerket som bevaringsverdige i den kommende Kommunedelplan for byutvikling og bevaring 2009-2025. En bygning oppført som bevaringsverdige på den gule listen innebærer ikke at det er foretatt noen konkret vurdering av den enkelte bygningen, men at saker som vedrører disse bygningene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før PBE fatter vedtak. Byantikvaren har for denne eiendommens del ikke foretatt seg noe konkret for å verne bygningen siden den ble oppført på gul liste i 2004.

Bydelsdirektøren registrerer at forslagsstiller har vurdert en bevaring av eksisterende bygg men forkastet dette fordi det begrenser eiendommens fremtidige muligheter.

Forslagsstiller foreslår en regulering til blandet formål med hovedvekt på kontorareal og forsamlingslokale, med en mulighet for boliger i de øverste etasjene på sikt. Forsamlingshall i bygningsmassen foreslås dels for å øke brukbarhet og bredde på utleietilbudet, men også som et mulig tilskudd til nærmiljøet. Forslagsstiller uttaler at et forsamlingslokale med bevertning kan fylle behov som møteplass og arena for kultur og fritidsaktiviteter og være et positivt tilskudd for alle aldersgrupper i nærmiljøet.

Bydelsdirektøren synes det er en svært god ide med forsamlingshus i dette området.

Planområdet er belastet med trafikk, støy og forurensning, og forslagsstiller mener et nytt bygg vil åpne for muligheten til bærekraftig drift av selve eiendommen. Energibehov og klimagassutslipp kan reduseres, og innemiljøet på arbeidsplasser og eventuelt i boliger kan etableres i henhold til dagens krav og markedets forventninger. Forslagsstiller mener at leietagere må kunne tilbys arbeidsmiljøer som ivaretar krav til luftkvalitet, inneklima, lyd og akustikk, lysforhold og universell utforming så vel som fysisk utforming av gjennomført høy kvalitet.

Bydelsdirektøren mener det er vanskelig å ta stilling til riving eller bevaring i denne saken. De historiske hensyn blir her satt opp mot framtidsrettet byutvikling.

Bydelsdirektøren er imidlertid enig med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren.

Bydelsdirektøren er enig med forslagsstiller i at eiendommen i dag ikke har juridisk bindende vern, men støtter likevel etatenes argumenter som taler for bevaring.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget ser at det i denne saken er store interessekonflikter mellom bevaringshensynet og ønsket om en mer fremtidsrettet byutvikling med riving og oppføring av ny og mer tidsmessig bebyggelse. Bydelsutvalget er imidlertid i denne saken enig med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren og anbefaler Byantikvarens forslag alternativ 2.
2. Bydelsutvalget registrerer at boligformål opprettholdes i ny regulering, for eventuell fremtidig bruk. Bydelsutvalget mener eiendommen ikke er godt egnet til bolig da den er utsatt for støy og luftforurensing, samt at den heller ikke har uteoppholdsområde av tilstrekkelig størrelse og kvalitet. Det må ved eventuelt nybygg stilles krav om etablering av takterasse for å kunne gi et tilfredsstillende uteområde.
3. Bydelsutvalget synes det er en svært god ide å etablere et forsamlingslokale i bygningsmassen, og som kan fylle behov som møteplass og arena for kultur og fritidsaktiviteter og være et positivt tilskudd for alle aldersgrupper i nærmiljøet.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg
Carlmeyersgate 12 - naboprotekt
Kunngjøring om off, ettersyn, forslagsstillers saksfremstilling
ROSanalyse
Byantikvarens planbeskrivelse
Faktaark
Planleggingsprogram Hausmann
Foto
Reguleringsbestemmelser Alt 1 og 2Byantikvaren

Sak 24/13 Tollbukaia felt A5a, A40 og A5b - varsel om oppstart av planarbeid

Arkivsak: 201300121

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	18.09.13	24/13
Bydelsutvalget	24.09.13	66/13

TOLLBUKAIA FELT A5A, A40 OG A5B - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Tidligere uttalelse:

Uttalelse av 7.02.2013. ”Bydelsutvalgets AU har fullmakt til uttalelse til planinitiativ fra BU. Bydelens tilbakemelding i denne fasen blir : Bydelsutvalget har på nåværende tidspunkt ingen kommentarer til saken og bydelens endelige uttalelse vil foreligge ved den offentlige høringen.”

Saksframstilling:

Bydelen har fra Alliance arkitekterAS, på vegne av A5 Sadelmakerhullet AS (heleid datterselskap i HAV Eiendom AS) mottatt kunngjøring om igangsatt arbeid for detaljreguleringsplan av Tollbukaia, område A5a, A40 og A5b i Bjørvika. Prosessen startet ved innsending av planinitiativ i 2012. Sakspapirer som følger saken kan ses på PBE's hjemmeside under saksinnsyn, saksnummer: 201216907 eller er også vedlagt. Det foreligger ikke nye dokumenter i saken etter referat fra oppstartsmøte mellom PBE og forslagsstiller.

Området er regulert i Bjørvikaplanen (S-4099) og hovedintensjonene i gjeldende reguleringsplan ønskes videreført. Bjørvikaplanens to byggefelt i dette området med et parkrom i midten ønskes imidlertid samlet i ett, med sikte på å etablere et samlet bygningsvolum på tomten med blandet formål (forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntilgjengelig formål). Boliger ønskes fjernet fra formålslisten. Parken mellom de to feltene foreslås erstattet av et plassrom mot nord.

Uttalelser fra noen av etatene ved planinitiativet:

Byantikvaren fraråder sterkt forslaget. Dette av hensyn til Børsen som fredet bygning og de andre bygningene av nasjonal verdi i området. Dersom forslaget videreføres vil det være potensial for innsigelse. Byantikvaren vil da fremme alternativ plan. Vedlegg.

Ruter mener at Forprosjektet for Fjordtrikken tyder på at alternativ 4C som krysser diagonalt over A5-tomtene gir en enklere linjeføring for trikken, bedre trafikkikkerhet og trafikkflyt og en unngår konflikt med planlagt vannspeil. Ruter mener Havs-planinitiativ for A5 tomtene derfor er positivt og kan gi åpning for en bedre synergi mellom byplan og trikke trasé. Ruter mener det er viktig at det gjøres en samlet vurdering av de trafikale og byplanmessige forhold for området før bebyggelsesstrukturen rundt A5 fastsettes. Videre studier av linjegeometri for trikken ifht. alternative utbyggingskonsept for A5- tomtene bør utføres. Vedlegg.

Bymiljøetaten vurderer gjeldende regulering sin plassering av parkareal A40 som det mest gunstige. Dette både i forhold til åpenheten mellom Børsen og Havnepromenaden og parkens plassering. Vedlegg.

Plan- og bygningsetaten vil vurdere eget alternativ dersom ikke etatens føringer følges. Følgende føringer skal være gjeldende for det videre planarbeidet etter en samlet faglig vurdering ved Område- og prosessavklaring etter Planforum:

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at etaten fastholder føringer gitt i gjeldende regulering. Begrunnelsen for dette er at bebyggelsesstrukturen som Bjørvikaplanen tilrettelegger for samspiller etter PBE's faglige vurdering på best mulig måte med bebyggelsestrukturen i

Kvadraturen og de verneverdige byggene som omkranser planområdet (vedlegg, pkt 6.2.1 og 6.2.2.) PBE mener det er et viktig grep at rommet mellom Børsen og Operaen synliggjør Børsen fra Operaen (pkt 6.2.2). Videre er det ikke ønskelig at en park/friområde skal gå tapt til fordel for et torg hvor det meste av arealet muligens vil opptas av en trikketrasé. Det vil være i strid med overordnede mål som sier at de sjønære parkområdene skal utvikles til en blå-grønnstruktur med stor rekreasjonsverdi (pkt 6.2.3 og 6.2.4). Det må imidlertid tas forbehold for endringer som kan

komme etter utredning av Fjordtrikken, og som vil være viktige å drøfte (pkt 6.1.1).

”- Regulert byggehøyde skal beholdes som i S-4099, jmf 6.3.1.

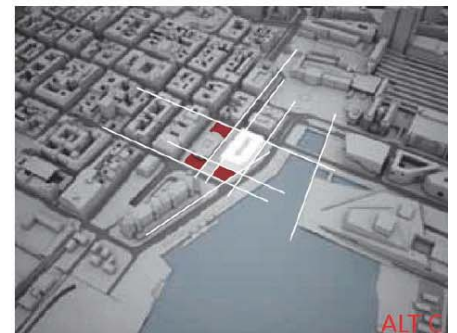
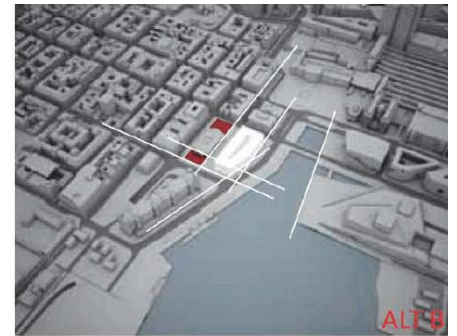
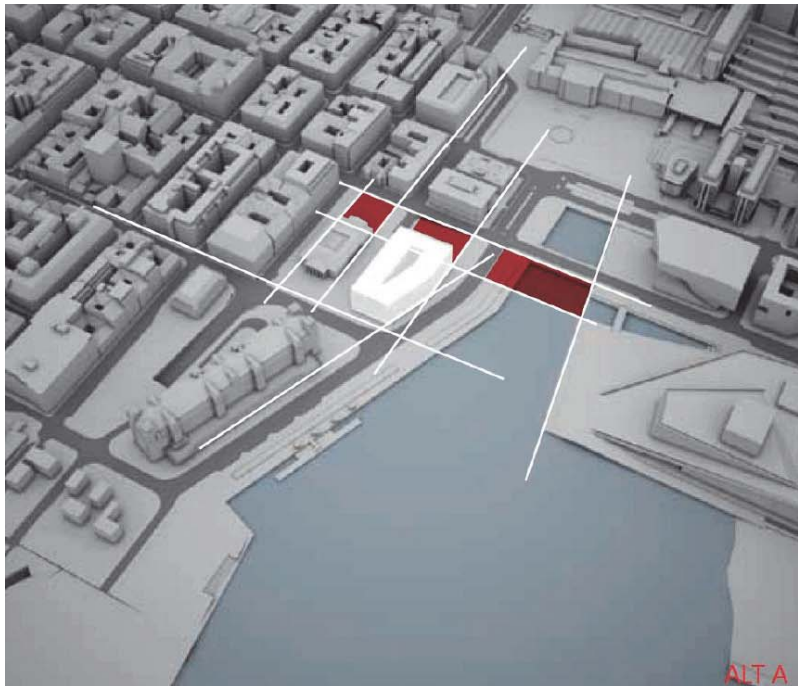
- PBE fastholder boligformål i reguleringen og mener at det bør tilrettelegges for boliger fra og med 3 etasje og oppover. Det videre planarbeidet må imidlertid utrede støy før en kan endelig konkludere at boliger kan etableres her, jmf pkt 6.2.5.

- Området regulert til friområde/park skal være offentlig tilgjengelig og det vil derfor være en forutsetning for å få til boliger her at det tilrettelegges for uteareal til boligene på taket, slik det legges opp til i utearealnormen for Kvadraturen, se pkt 4.7.5.

- 1. og 2. etasje bør anvendes til publikumsrettede formål. PBE mener at formålet bevertning og kultur er særlig aktuelt for området. Formålet forretning bør ikke oppta en vesentlig del av 1. og 2. etasje, men det kan vurderes i det videre planarbeidet hvorvidt forretningsarealet kan økes noe, jmf pkt 6.2.6.

- Det må anlegges parkering i hht p-norm i Bjørvikaplanen. Etter bestemmelsene i S- 4099 skal parkering innpasses i underjordisk eller skjulte parkeringsanlegg. Parkeringskjeller i planområdet og adkomst til denne må utredes i det videre planarbeidet. Det må tas særlig hensyn til rotsystemet for trærne i Børsparken dersom planen legger opp til underjordisk garasjeanlegg, jmf pkt 6.2.9 og 6.3.4. Parkeringsplasser for Tollvesenet skal løses i felt A5a, og dette må innarbeides i den videre planprosessen etter dialog med Tollvesenet, jmf pkt 6.2.9.

”



Skisser ved planinitiativet: Tre alternative måter å løse nytt bygningsvolum på felt A5.
 Forslagstiller foreslår alt. A

Fig. 3.2 ortofoto/ skråfoto



Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren registrerer Byantikvarens og Bymiljøetatens motstand mot forslag om plassrom/park nord på området. Bydelsdirektøren er her enig med det som fremgår av oppstartsmøtereferat at det må tas forbehold i forhold til begge alternativer (HAV's forslag og PBE's opprettholdelse av S- 4099) for hva som kommer frem i utredningen av trikketraséen i området. PBE og HAV E må gå i dialog med Ruter for å komme til enighet om valg av trikketrasé over området. (1) Over felt A40 (gjeldende S-4099), 2) Over forplass i nord (HAV Es planinitiativ fra 2012), 3) Over forplass i sør). Bydelsdirektøren registrerer at PBE mener at Ruter også må utrede om det er mulig å legge trikk i Strandgata uten å berøre området, A5a, A5b og A40, dvs. ut i Rådhusgata på vei til Langkaigata.

Bydelsdirektøren mener Ruters utredning av de mulige alternative trikketraseene vil være en viktig premiss i forhold til å kunne anbefale løsninger i området.

Bydelsdirektøren ser at PBE fastholder at boligformål skal settes som krav fra og med 3. etasje og oppover, og at bakgrunnen for dette er stadig sterkere politiske føringer om at det skal tilrettelegges for flere boliger i byen. PBE mener at boliger gir et annet preg på området enn det kontorer gir. Bydelsdirektøren vil i utgangspunktet anbefale at formål bolig beholdes i planen. Det vil ikke være mulig å få utearealer for leilighetene på terreng, men det vil være mulig å tilrettelegge for uteareal til boligene på taket, slik det legges opp til i utearealnormen for Kvadraturen.

Bydelsdirektøren ser at PBE ønsker tilrettelegging for publikumsrettede formål i 1. og 2. etasje og at bevertning og kultur anses som særlig egnede formål. PBE ønsker å unngå at bygget får et kjøpesenterpreg, og mener derfor at 20% forretning i utgangspunktet er tilstrekkelig.

Bydelsdirektøren har ingen sterk mening her, og ser at HAV E vil utrede

- konsekvensene av 3 ulike programmer på A5 (bolig, hotell og kontor) med hensyn til byliv
- vurdere konsekvensen av 2 ulike geometrier på eiendommen (S-4099 og HAV Es planinitiativ fra 2012) mht bystruktur, gatemiljø, solforhold og antikvariske hensyn
- vurdere konsekvenser for Kvadraturen i hht program Ny giv i Kvadraturen 2009

Bydelsdirektøren vil foreslå å avvente formålsanbefaling til utredning om dette foreligger.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget registrerer Byantikvarens og Bymiljøetatens motstand mot forslag om å etablere plassrom/park nord på området, på felt A5a. Bydelsutvalget mener at Ruters utredning av mulig trikketrase gjennom området vil være en viktig premiss i forhold til å kunne anbefale endelig løsning for området.
2. Bydelsutvalget vil avvente formålsanbefaling for bygget/byggene til utredning om dette foreligger.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg

Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse fra Byantikvaren - fraråding

Uttalelse fra Bymiljøetaten

Uttalelse fra Ruter

Område - og prosessavklaring etter planforum

Referat etter oppstartsmøtet

Sak 25/13 Biskop Gunnerus gate 3 og Nygata 3 Gnr/Bnr 208/271, 208/860 - reguleringsforslag til offentlig høring

Arkivsak: 201000991

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	18.09.13	25/13
Bydelsutvalget	24.09.13	65/13

BISKOP GUNNERUS GATE 3 OG NYGATA 3 GNR/BNR 208/271, 208/860 - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG HØRING

Sammendrag:

Området foreslås omregulert til hotell, forretning, bevertning, fortau og kollektivanlegg med sikte på å gjennomføre en om- og påbygging av 90-tallsbygningene mellom den bevaringsverdige Gasmangården (Storgata 12) og gamle Hotell Viking fra OL i 1952. Eksisterende bebyggelse er på 9 og 13. etasjer, har 532 rom og utgjør 37 900 m² over terreng. Det planlegges ny konferansesal for 1000 personer og 268 nye rom. Foreslått ny høyde på hoveddelen er 12 etasjer + 1 tilbaketrukket etasje og med 16 etasjer langs deler av Skippergata. Nytt areal over terreng er 9 100 m², til sammen 47 000 m².

Hovedinngang beholdes fra Biskop Gunnerus gate og trekkes noe inn for å gi bedre forhold for fotgjengere. Gasmangården og det opprinnelige hotellet reguleres til bevaring. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke alt. 1 og har utarbeidet et eget alternativ 2, med høyder på henholdsvis 11 og 13 etasjer og 138 nye rom. Nytt areal over terreng er 6 400 m², til sammen 44 300 m². I begge alternativ foreslås en opprustning av Skippergata for å gi best mulig trafikksikkerhet for myke trafikanter og håndtere busstrafikk til hotellet.

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens saksframstilling er innlemmet i saksframstillingen. For fullstendige vedlegg i saken vises til Plan- og bygningsetatens saksarkiv sak 201002384 dok 15.

Bakgrunn

Planområdet ligger i sentrum, inntil Oslo City, Byporten og nær Kirkeristen og Jernbanetorget. DNB Næringseiendom AS ønsker å utvide hotell- og konferansevirksomheten i kvartalet. Nordic Choice Hotels Scandinavia drifter hotellet og de ønsker at Hotell Royal Christiania skal bli deres flaggskip i Oslo som Norges største hotell. DNB Næringseiendom AS (tidligere Vital Eiendom AS) gjennomførte i 2009 et parallelloppdrag med målsetning om å belyse mulighetene for en utvidelse av hotellvirksomheten på eiendommene. Vinnerutkastet ligger til grunn for planforslaget. Over gateplan benyttes i dag hele bygningsmassen til hotellvirksomhet og konferansesenter. På gateplan er det diverse mindre forretninger. Mot øst, på hjørnet av Nygata og Fred Olsens gate er det en nedgang til T-banestasjonen Jernbanetorget.

Gjeldende regulering, S-2722, vedtatt 24.09.1984, har en utnyttingsgrad på 4,0 og høyde maks 8 etg. + 1 teknisk etasje. Storgata 12 er regulert med gesims kote 29,7 og maks. høyde kote 32,5, i S-3828, vedtatt 14.02.2001. Forslaget om hotellutvidelse er i tråd med rikspolitiske og lokale intensjoner om arealeffektivisering for bedre utnyttelse av transportløsninger. Forslaget overskrider grenser for maks. høyder i høyhusstrategi for Oslo. I høyhusstrategien slås det fast

at 42 meter byggehøyde over terreng skal være maksimal byggehøyde i Oslo, med unntak av områdene Bjørvika, Bispevika og Vaterland.

Planområdet ligger i grensesonen inntil disse områdene, men er ikke en del av områdene. I "Områdeprogram for Oslo S" angis 42 m som maks. høyde for planområdet og "nærmest den historiske bykjernen med Domkirken og Murbyen, tillates ikke bygninger over 42 meter".

Planområdet utgjør den delen av områdeprogrammets geografiske avgrensning som ligger nærmest den historiske bykjernen.

Samtidig angir byrådet at utforming av enkelt prosjekter må avklares i hver enkelt planprosess.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet, som er på 4 838 m², utgjør hele kvartalet Biskop Gunnerus gate, Fred Olsens gate, Nygata og Skippergata. Størsteparten av kvartalet har siden 1950-tallet vært i bruk som hotell. Kvartalet anses ikke å ha noe boligpotensial.

Mesteparten av området foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/ Hotell/ Bevertning. T-banenedgangen inngår i forslaget og foreslås omregulert til kombinert bebyggelse og anlegg: Hotell/ Kollektivanlegg. Utkragningen mot Skippergata foreslås omregulert til kombinert bebyggelse og anlegg: Hotell/ Fortau.

Foreslått høyde på høybygg (ny vestfløy mot Skippergata): k 53,2 – tilsvarer 16 etg.

Foreslått høyde på lav del: k 42,0 – tilsvarer 12 etg.

Foreslått tilbaketrukket etasje på lav del (7 m tilbaketrukket fra gesims) k 44,8 – tilsvarer 13.etg.

Høyde på eksisterende tårn: k 47,9.

Prosent Bruksareal, %-BRA = 971 % og bruksareal over terreng, BRA = 47 000 m².

Plan- og bygningsetatens alternativ 2 foreslår lavere nybygg

Foreslått høyde på høybygg (mot Skippergata): k 44,8 – tilsvarer 13 etg.

Foreslått høyde på lav del: k 39,2 – tilsvarer 11 etg.

Prosent Bruksareal, %-BRA = 916 % og bruksareal over terreng BRA = 44 300 m².

Begge alternativer:

Prosent bebygd areal, %-BYA = 100 % og bebygd areal = 4838 m².

Det foreslås hensynssone 570 – bevaring kulturmiljø i begge alternativer på det opprinnelige hotellet fra 1950-tallet og hotelltilbygget fra 1990-tallet. I tillegg foreslås Storgata 12 med samme type hensynssone.

Inngangspartiet mot Biskop Gunnerus gate trekkes inn ca 6,5 m for å gi bedre plass på fortauet, arkitektonisk uttrykk på sokkelbygg rendyrkes og nedgang til T-bane oppgraderes.

Eksisterende atkomst opprettholdes i Skippergata. Parkering i kjeller: 112 plasser.

Forslaget er foreløpig vurdert å ikke få økonomiske konsekvenser for Oslo kommune.

Forslagsstiller opplyser at det er igangsatt en prosess med Sporveien (tidligere KTP) og Ruter, med sikte på en realisering av den viste oppgraderingen av T-banenedgangen til Nygata. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding fra EBY og BYM på om ny utforming av Skippergata vil kreve utbyggingsavtale.

Av viktige punkter i reguleringsbestemmelsene trekkes særlig frem:

- Opprustning av Skippergata med ny utforming
- Anleggsplass legges primært til Skippergata. Atkomst til virksomhetene må ivaretas.
- For anleggsperioden skal det utarbeides faseplaner for trafikkavvikling som skal godkjennes av Bymiljøetaten, Sporveien AS og Ruter.
- Oppgradering av T- banenedgang.
- Inntrekning av fasadeliv ved hovedinngang for å gi mer plass til både fotgjengere og gjester fra buss.
- Fjerning av bygningselementer fra 90-tallet mot Biskop Gunnerus gate.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser.

Vann- og avløpsetaten har ingen merknader.

Bymiljøetaten, divisjon trafikk, ber om at det tas hensyn til eksisterende reserverte p-plasser i Skippergata. Plassene er reservert for bevegelsehemmede og Costa Ricas ambassade.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel, har diskutert bussparkering, varelevering, fremkommelighet for kollektivtrafikk, gående og syklende med utbygger. Utkjøring mot Nygata anbefales ikke. Rygging over offentlig fortau kan ikke aksepteres. Bymiljøetaten kan anbefale løsningen med snuplass for buss i Skippergata, dersom Skippergata omreguleres til felles kjøreveg. Mulige løsninger vil kunne medføre utvidelse av planområdet til å omfatte del av Skippergata og fortauet langs Nygata.

Brann- og redningsetaten uttaler at det er viktig at forholdene i og omkring bygningen er lagt til rette for at Brann- og redningsetaten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten nødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Byggverk inntil åtte etasjer forutsettes å ha god tilgjengelighet for Brann- og redningsetatens høydeberedskap slik at alle etasjer og brannseksjoner kan nås. Det må legges til rette for kjørbart atkomst helt frem til hovedinngang/-angrepsvei til byggene. Tilstrekkelig mengde slokkevann må være lett tilgjengelig. Det er videre definert krav til antall brannkummer, avstand til disse, og slokkevannskapasiteten. Brann- og redningsetaten anbefaler sterkt at installasjon av sprinkleranlegg/ egnede stasjonære slokkeanlegg velges som et av brannsikringstiltakene i byggene.

Byantikvaren (BYA): Med bakgrunn i eksisterende eldre hotellbygningens kulturhistoriske og arkitektoniske verdi, vil BYA anbefale at denne reguleres til hensynssone bevaring. Tilbakeføring og mindre fasadeendringer bør kunne tillates hvis antikvariske hensyn opprettholdes. Blant annet bør den lavere, utstikkende og avtrappende delen mot Biskop Gunnerus gate kunne tilbakeføres/ rendyrkes som inngangssone og viktig del av gatebildet. Videre råder de til at også hjørnegården Storgata 12 reguleres til bevaring. BYA anser det viktig å ivareta eksisterende hotellbygningens monumentalitet i bybildet. Derfor bør om- og påbygging av 1990-tallsbygget være godt tilpasset. De råder til at høyder på ny hotell del ikke overstiger høydene på eksisterende hotellvolum og trekkes tilbake slik at eksisterende bygningens monumentalitet opprettholdes. Det opplyses at høyder vil kunne gi potensial for oversendelse til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse ved offentlig ettersyn.

Kollektivtransportproduksjon påpeker at tiltak nærmere enn 30 m fra nærmeste spors midtlinje krever dispensasjon fra Jernbanelovens § 10. Både trikkespor og T-banetunnel ligger nær planområdet. Dispensasjon kan gis på visse betingelser.

Ruter AS viser til tidligere uttalelse ved samråd hvor de uttalte at planområdet har trikke trasé som er nærmere enn 30 m på tre sider. Dette medfører at det må vurderes om det er nødvendig med en risikoanalyse for trikk.

HEBA forvaltning AS, på vegne av eierne av Storgaten 10A, B og Skippergaten 33: Det planlagte

høyhuset vil fremstå som altfor høyt i forhold til nabobebyggelsen i Skippergata. Gaten er for smal og avstanden mellom bygningene er for liten i forhold til høyden på høybygget. Dette vil medføre forringede lysforhold og uakseptable skyggevirkninger for naboeiendommene. Eierne har også sterke innvendinger til utvidet bruk av Skippergata til anleggsplass og til varelevering og buss til hotellet. Det vil få negative følger for butikkene på gatenivå og dessuten vanskeliggjøre vareleveransene til egne eiendommer.

Jernbaneverket: Varslet planarbeid berører ikke Jernbaneverkets interesser. De gjør oppmerksom på at Oslotunnelen med dobbeltspor befinner seg under Europarådets plass. Nærmeste spor er ca 35 m fra plangrensen. De ber om å få planforslaget tilsendt ved offentlig ettersyn.

Tilsvar fra forslagsstiller

Til Bymiljøetaten, div. samferdsel

Forslagsstiller vil i utgangspunktet ikke utvide planområdet til å omfatte Skippergata og har i planforslaget vist en løsning der snumulighet for busser er lagt inn i hotellkvartalet. I forhold til en eventuell utvidelse av planområdet er det avgjørende hvorvidt kommunen vil tillate at det rygges over areal regulert til fortau.

Byantikvaren

Hensynssone bevaring for den eldre hotellbygningen og Storgata 12 er vist på plankartet. Høydel av påbygg over den nye hotelldelen er trukket tilbake for å danne bakteppe for den eldre hotellbygningen. En slik tilbaketrekking gjør også at Domkirken oppfattes sentralt i siktlinjen langs Biskop Gunnerus gate.

Prosjektet er redusert med to fulle etasjer i forhold til prosjektgrunnlaget for Byantikvarens uttalelse. En eventuell influenskonflikt med Domkirken vil med denne reduksjonen unngås. Hotellet vil dermed ligge dempet i det store bybildet. Dette forsterkes av tomtens beliggenhet, som er markant lavere enn for både Domkirken og Folkets Hus, som noen av de mest markante, bevaringsverdige bygninger i nærmiljøet.

Heba forvaltning AS

Det er korrekt at lysforholdene i nabobygg vil bli endret. Dette er vist i sol-/ skyggeanalyser som følger saken. Prosjektet vist ved offentlig ettersyn er redusert med to fulle etasjer, slik at konsekvensene for naboer langs Skippergata reduseres i forhold til hvordan prosjektet fremstod ved invitasjon til forhåndsuttalelser. Varelevering i Skippergata foregår i dag i relativt uryddige former, og Plan- og bygningsetatens intensjon med å etablere bussparkering i Skippergata er å avlaste Biskop Gunnerus gate. For at en slik bussparkering skal være vellykket, må det finnes frem til en løsning som øker bruksverdien av Skippergata for alle aktører, og da spesielt med tanke på varelevering for alle eiendommer. I en fremtidig prosess er det således viktig å ha dialog med berørte naboer. Forslagsstiller foreslår å legge inn krav i reguleringsbestemmelsene om at geoteknisk rapport skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad. Videre foreslås at utbygger vederlagsfritt tilbyr virksomhetene alternative, midlertidige lokaler i nærheten, dersom atkomst til virksomhetene i Skippergata ikke kan ivaretas under hele byggefasen, og at dette sikres i bestemmelsene.

De øvrige innspillene til forslaget er notert og følges opp videre i planprosessen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser

Bymiljøetaten: Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke at Skippergata omreguleres til felles kjøreveg. En omregulering til felles kjøreveg endrer ikke de faktiske forhold og graden av trafiksikkerhet. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning av at en sentrumsgate som Skippergata må være regulert til offentlig vei og fortau og har derfor ikke anbefalt at planområdet utvides til å omfatte Skippergata. Plan- og bygningsetaten legger derfor opp til at den utformingen som gir best mulig sikkerhet for myke trafikanter og minst mulige ulemper for kollektivtrafikken sikres gjennom rekkefølgebestemmelse for utvidelsen av hotellet. Det er sikret i bestemmelsene for begge alternativ at landskapsplan for Skippergata skal forelegges Bymiljøetaten før rammetillatelse kan gis.

Heba forvaltning AS: Anleggsvirksomhet er ønsket lagt til Skippergata av Samferdselsetaten. Se samrådsinnspill av 31.05.2010. Forslagsstiller opplyser at i byggefasen skal arealer for anleggsplass primært legges til Skippergata.

Atkomst til virksomhetene i Skippergata må ivaretas under hele byggefasen. Geoteknikk og grunnforhold er fagområder som vil måtte ansvarsbelegges i byggesøknaden. Det er da tiltakshavers og ansvarlige foretak sitt ansvar at dokumentasjonen er tilstrekkelig. Teknisk forskrift (TEK 10) krever for øvrig obligatorisk uavhengig kontroll av dette fagområdet. Utbygger står fritt til å avtale å vederlagsfritt tilby virksomhetene i Skippergata alternative, midlertidige lokaler i nærheten dersom atkomst til lokalene ikke kan ivaretas tilfredsstillende

under byggefasen, men dette er et privatrettslig forhold og kan ikke sikres i planens bestemmelser.

Kollektivtransport AS (nå Sporveien AS): Plan- og bygningsetaten tar til etterretning at dispensasjon fra Jernbaneloven § 10 ble gitt 22.05.2013 og gjør oppmerksom på at det i alternativ 2 foreslås å åpne for utragende bygningsdeler med inntil 2 meters dybde i felt ”Bebyggelse og anlegg/ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Hotell/ Kollektivanlegg”. For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering:

Overordnede mål

Forslaget om hotellutvidelse er i tråd med rikspolitiske og lokale intensjoner om arealeffektivisering for bedre utnyttelse av transportløsninger. Utvidelsen vil innebære bruksareal %-BRA = 971 %, dvs. totalt ca. 47 000m² BRA over terreng. Retningslinjene i Områdeprogram for Oslo S for maks høyde på 42 m for kvartalet overskrides med ca. 8,5 meter av den nye vestfløyen i alternativ 1 (k 53,2m). Den samme høydebegrensningen gjelder forslag til KDP Byutvikling og bevaring, som gir et utbyggingspotensial for eiendommen (innenfor foreslått planområde) på 29 600 m². Eksisterende bebyggelse er allerede 37 900 m².

Det blir derfor et hovedtema hvor stor økning i utnyttelsen kvartalet tåler og hva som skal til for at kvartalet og tiliggende områder skal kunne tåle en slik utvidelse. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er utnyttelsen av kvartalet større enn de overordnede føringer legger opp til og forslagsstillers alternativ vurderes som problematisk i forhold til kulturminneverdier både i kvartalet og i tilstøtende bygnings- og kulturminnemiljø.

Kommuneplanen for Oslo omtaler betydningen av å styrke næringslivet og byens satsing internasjonalt. Oslo har i dag en svak status for internasjonale kongresser og etablering av internasjonale selskap. Planen påpeker også behovet for å markere byen i en europeisk sammenheng, og skape en ambisjonsrik internasjonal byregion med en klar egenkarakter. I et slikt perspektiv vil det være strategisk riktig for byen å legge til rette for å kunne etablere store hotell- og kongressentre, eventuelt ved utvidelse av eksisterende hoteller, og det vil være bærekraftig å gjøre dette i nærheten av kollektivknutepunkt. Videre retter store hoteller seg ofte mot et større og internasjonalt kongressmarked, og kan derfor som regel ikke erstattes av flere mindre hoteller.

Stedsutvikling

Utvidelsen av hotellet vil kunne styrke området Oslo S sin profil som møteplass og tilføre området vitalitet gjennom økt bruk og flere funksjoner. Et mer helhetlig arkitektonisk grep gir både kvartalet og området en klarere identitet, men Plan- og bygningsetaten stiller spørsmål ved om alternativ 1 representerer en byutvikling hvor målestokk og tetthet er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Få steder i Oslo er så høyt utnyttet som dette området, ytterligere utnyttelse av eiendommene må derfor vurderes kritisk, men samtidig er det nettopp den høye utnyttelsen og den sterke urbaniteten som gir noe av egenkarakteren og styrken i området. I et globalt miljøperspektiv er det riktig å utnytte slike knutepunkter for kollektivtrafikk med høy utnyttelse. I et mer lokalt perspektiv kan det imidlertid skape visse uheldige nærmiljøeffekter, som vindturbulenser og skyggefulle gatearealer.

Bystruktur og bebyggelse

Hotell Royal Christiania ligger i randsonen rett vest for Oslos mest tette og urbane bysituasjon, med Spektrum, Oslo Plaza, Oslo S, Postgirobygningen og Galleri Oslo, bygg som har en annen størrelse enn de fleste andre bygg i byen (markert med lyseblått på illustrasjon på side 11). Byggehøyder i nærområdet derimot varierer mye, fra den lave Kirkeristen og 3 etasjer blant annet i Storgata 3, til 9 etasjer i Skippergata 40, NAF-huset, 12 etasjer i Oslo City-kvartalet, og høyest i øst med 15 etasjer i nabobygningen, Stenersgata 2. Bygningene syd for Europarådets

plass er i 5-6 etasjer. Kvartalet har forplassen til Oslo City mot øst og Europarådets plass mot syd.

Kulturmiljø

Områdeprogrammet for Oslo S slår fast at det må tas hensyn til de historiske kvalitetene i tilliggende områder. Byggehøydene må trappes ned mot byggehøydene i de eldre bygningsmiljøene som grenser inn mot programområdet. Nybygg som ligger inn mot verdifulle enkeltbygg må gjennom plassering og volumoppbygging ta hensyn til disse. Det anses som særlig viktig at Kvadraturen og Oslo Domkirke ikke omgis av ny bebyggelse som svekker opplevelsen av miljøet. Domkirken ligger 150 m vest for planområdet, og den karakteristiske Kirkeristen ligger mellom kirken og planområdet.

Folketeaterbygningen som ligger nord for Storgata er fredet. Hotellbygningen ligger like utenfor den stringente kvadraturen til Christian IV (markert med lysegrønt på illustrasjonen på side 11), men ligger innenfor byteppet som omkranser Youngstorget (markert med mørkeblått på illustrasjon på side 11). Svært mange av bygningene i dette området er registrert på Byantikvarens "Gule liste" over bevaringsverdige bygninger. Gasmanngården, nord i kvartalet på hjørnet av Nygata og Skippergata og det tilsvarende hjørnet Skippergata og Storgata, er ikke oppført på gul liste, men vurderes som bevaringsverdig. Disse karakteristiske tvillingtårnene (markert med rødt på illustrasjon på side 11) markerer Skippergatas avslutning og møte med Storgata. Skippergata er i seg selv et historisk gateløp (eksisterende gesimser markert med rødt på illustrasjon på side 11), som siden tvillingtårnene ble bygget, forbinder Kvadraturen og Storgata. Planområdet (hvit sirkel) og dagens hotell utgjør en megler mellom disse forskjellige bymiljøene og historiske strukturene, som hver for seg utgjør kulturmiljøer som beskriver tre viktige utviklingsfaser i byens historie. Plan- og bygningsetaten vurderer alternativ 1, med et høyhus på 16 etasjer (markert med oransje på illustrasjon på side 11) mot Skippergata, for å være problematisk for Kvadraturen og murgårdsbebyggelsen opp mot Youngstorget. Alternativ 2 med 13 etasjer vurderes av Plan- og bygningsetaten å være mindre problematisk.

Bevaringshensyn

Kvartalet har, som følge av verneverdier i og i nærheten av kvartalet, ikke et åpenbart fortetningspotensial. Biskop Gunnerus gate 3, tidligere Viking hotell, oppført i 1951, står på Byantikvarens "Gule liste" over bevaringsverdige bygninger. Både 50-talls hotellet, Storgata 12 og hotellets eksisterende vestfløy reguleres med hensynssone bevaring i begge alternativer. Hotellbygningen ble i utgangspunktet gitt en monumental arkitektonisk komposisjon, med et kraftig og bestemt tårn mot Europarådets plass.

Vertikaliteten i fasadene ble trukket ned til gateplanet med markerte søyler. Det foreslåtte grepet for utvidelse vil på den ene siden styrke denne vertikaliteten ved å "rense opp" senere påbygde fasadedetaljer, samt ved å trekke inn fasadelivet i 1.etasje mellom og bak søylene. Derimot vil vertikaliteten i bygningen svekkes ved at kvartalets generelle gesims foreslås opp mot tårnets gesimslinje. Skillet mellom den nye vestfløyen og det opprinnelige tårnet bidrar til å sikre lesbarheten av det eksisterende hotellets opprinnelige arkitektur og volumoppbygging, men vestfløyens foreslåtte høyde på 16 etasjer å bli for dominerende i forhold til Knut Knutsen og Fredrik Winsnes sitt hotelltårn.

Bevaringsbestemmelsene er utformet slik at tilbaketrekking av hovedinngangen, åpnere fasader mot gate og fjerning av glasselementer mot Europarådets plass tillates, selv om disse endringene ikke utgjør en tilbakeføring til opprinnelig utforming.

Estetikk og utforming

Prosjektet har et visuelt sett samlende grep som bidrar til å rendyrke den eksisterende bygningsmassens stilarter. Prosjektets styrke er at det både ivaretar kvartalets arkitektoniske kvaliteter og tilfører nye. Dette dynamiske samspillet mellom nytt og gammelt, gjør at grepet

etter etatens vurdering kan lykkes i å forene bygninger og byrom av svært forskjellig målestokk og karakter.

Fjernvirkning

Forslagstillers alternativ 1 blir synlig hovedsakelig fra de nærliggende gateløpene, byrommene Europarådets plass, Jernbanetorget, Operaallmenningen og Operataket. Fra lengre avstander, kanskje med unntak av fra Ekeberg, skiller ikke påbygget seg i særlig grad fra byens silhuett og vil etter Plan- og bygningsetatens vurdering oppfattes som en del av Oslo S-området.

Illustrert alternativ 2 har en enda mer begrenset fjernvirkning, da alle byggehøyder er under maks. gesims på eksisterende hotelltårn.

Kvartalet er omgitt av store byrom og det er naturlig at et konferansehotell markerer seg i bybildet. Både Jernbanetorget og Europarådets plass tåler foreslåtte høyder, men vestfløyens 16 etasjer vurderes allikevel å være for dominerende i forhold til opprinnelig hotelltårn og bevaringsverdig bebyggelse i tilstøtende kvartaler. Videre vurderes alternativ 1 sine 16 etasjer som fremmedartet for en byggate som Skippergata og oppleves som problematisk både i forhold til lys til lokalene i bebyggelsen vis a vis, gatens tverrsnitt og den særegne symmetriske avslutningen av Skippergata mot Storgata, med Gasmanngården og Storgata 10.

I alternativ 2 har den nye vestfløyen en høyde på 13 etasjer, noe som gjør at fløyen ikke konkurrerer høydemessig med eksisterende hotelltårn, men underordner seg det. Videre er høyder i alternativ 2 i tråd med høyhusstrategien for Oslo.

Høyder og volumoppbygging av nordre del:

Gesimshøyde på nordre del av påbygget er i alternativ 1 42 m (12 et.). Dette tilsvarer så og si eksisterende hotelltårns hovedgesims, 43,1 m. Forskjellen vurderes som for liten til at tårnet og påbygget leses som to forskjellige deler. Dette bidrar til at hotelltårnet og hoveddelen av påbygget vokser sammen.

Selv om foreslått tilbaketrukket 13. etasje ligger hele 7 m inn fra gesims mot gate, kommer den på nivå med eksisterende hotelltårns øvre gesims og bidrar ytterligere til en sammengroing av de forskjellige elementene i kvartalet.

Gesimshøyde på nordre del av påbygget i alternativ 2 (39,2 m) tilsvarer 11 etasjer. Dette gir et tydeligere skille mellom eksisterende hotelltårn og påbygget, slik at de to delene trer tydeligere fram som selvstendige elementer. En lavere høyde på denne delen, som utgjør den største delen av påbygget, gir også mer lys i tilliggende gater og gjør at Gasmanngården, sett fra Storgata, ikke oppleves like dominert av påbygget.

Utforming av fasader

Fasaden på ny del er vist med et samlende, dempet formspråk som tar opp i seg linjene fra Gasmanngården og vertikal og horisontal rytme til eksisterende hotell, samtidig som fasaden har en mer uregelmessig og dynamisk inndeling som klart skiller den nye delen av hotellet klart fra den gamle. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det vesentlig at overgangen mellom det gamle og det nye hotellet vies særskilt oppmerksomhet og at den nye delen utformes med få materialer som skal være av høy kvalitet.

Den presise stramheten som er illustrert vurderes å være en styrke, og bidrar til at den nye hotellutvidelsen kan fungere som et nøytralt bakteppe til hotellets originale formspråk. Videre bør den nye bygningsmassen gis et mest mulig lett uttrykk, som en kontrast til det opprinnelige hotellets massive uttrykk.

Underkant av alle utragende bygningsdeler, bør ha lyse og/eller reflekterende materialer, for å redusere knugende effekt av den overhengende bygningsmassen, samt sikre størst mulig lysinnfall i tilliggende gateløp. Dette gjelder særlig gesimsslissen mot Nygata og i ny vestfløy, samt utragende bygningsdel mot Skippergata. Dette er foreslått sikret i bestemmelsene for alternativ 2.

Forslagsstillers alternativ 1 åpner for takoppbygg på inntil 10% av takflaten, med en høyde på 2,5 m og tilbaketrukket fra gesims med minimum 3 m. For bygg som er så fremtredende i

bybildet må det etter Plan- og bygningsetatens vurdering forutsettes at tekniske anlegg for tilbyggene plasseres inne i eksisterende og ny bygningsmasse. Videre bør også eksisterende tekniske anlegg på tak over 13. etasje på det eksisterende hotelltårnet integreres i den arkitektoniske utformingen i forbindelse med utvidelsen.

Disse to forholdene foreslås sikret i alternativ 2.

Forslagets langsgående horisontale gesimsslisse mot Nygata er med på å aksentuere linjene fra Gasmangården og øvrige eksisterende gesimslinjer. Dette grepet vurderes som riktig mot Nygata, men Plan- og bygningsetaten er derimot usikker på om den skal trekkes videre rundt hjørnet mot Oslo City. På østfasaden bidrar slissen til å dele opp fasaden på den nye delen, skape spill i fasaden og skille den fra det eksisterende hotelltårnets fasade, samtidig stiller etaten spørsmål ved om spill og variasjon kan skapes på andre måter. Plan- og bygningsetaten åpner derfor i alternativ 2 for mindre utkragende bygningselementer på deler av denne fasaden og ber om innspill til utforming av østfasaden.

Gateplan og utforming av 1. etasje

Kommuneplanen nevner Oslo sentrums utfordring med økende plassbehov for gangtrafikk på fortauene og Områdeprogrammet for Oslo S legger opp til at byrom og gater skal være romslige og tilrettelegge for store fotgjengerstrømmer, samt for god tilgjengelighet for syklende. Opplevd trygghet skal også legges til grunn.

Det er svært positivt at det foretas en opprydning av hotellets sokkel, at skrå glasselementer over baldakinen fjernes og at opprinnelig arkitektonisk uttrykk forsterkes. Økt grad av åpenhet i fasaden bidrar til å bedre kontakten mellom hotellet og Europarådets plass og øker graden av opplevd trygghet. Hotellet får en tydeligere henvendelse til plassen og et markert inngangsparti, noe som vurderes som viktig når hotellet utvides. Videre skaper inntrekningen av hovedinngangspartiet med 6,5 meter en naturlig myldresone som forventes å gi bedre framkommelighet på fortau og færre konflikter mellom gjester som ankommer hotellet med buss og fotgjengere. Plan- og bygningsetaten vil vurdere å trekke hovedinngangen enda lenger inn etter offentlig ettersyn, for å skape et større myldreareal foran inngangen.

Spesielt Skippergata må tilføres nye kvaliteter for å kompensere for de negative konsekvensene som økningen i byggehøyder medfører. Fasaden i 1. etasje må utformes slik at det blir god kontakt mellom hotellet og gaten og at den aktiviserer gateløpet i størst mulig grad.

Når det gjelder fasaden mot Skippergata er det svært positivt at den åpnes opp på hjørnet mot Biskop Gunnerus gate (se illustrasjon på side 15). Økt innvendig høyde i dette lokalet bidrar også til å åpne hotellet mot gaten. For at fasaden skal fremstå som visuelt åpen blir det vesentlig hvordan tette felt utformes. Veggene til varemottaket bør aktiviseres med utstillingsmontre. Utformingen av de tette feltene og for port til varemottak/ vendehammer, samt p-kjeller, må vises særskilt oppmerksomhet og ha høy kvalitet.

Utkragende bygningsdel mot Skippergata:

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering kan elementet bidra til å gi kvartalet en henvendelse og en egen identitet mot Skippergata og til å aktivisere gateløpet. Dette forutsetter imidlertid at utformingen sikrer god visuell kontakt mellom konferansesalen og Skippergata, både mot Storgata og ned mot Kvadraturen. Plan- og bygningsetaten sikrer derfor i alternativ 2 at det skal være fri sikt ut fra konferansesalens to kortender.

Fasaden på bygningsdelen bør være beslektet med fasaden på resten av nybygget, men mest mulig åpen og med egen identitet. Etter etatens vurdering kan bygningsdelen også tåle et markant uttrykk.

Forslagsstiller begrunner behovet for utkragende bygningsdel over Skippergata med å kunne lykkes med å innpasse en konferansesal med 1000 plasser i eksisterende hotell. Samtidig er den utkragende bygningsdelen på plantegningene vist å inneholde ikke bare konferansesal, men

også kontor, lager for stoler og hotellrom. Plan- og bygningsetaten mener det er kritisk at dersom et slikt utragende element skal kunne tillates så må det i størst mulig grad aktivisere - og henvende seg til – gateløpet. Dette stiller krav om en visuelt markant og åpen konstruksjon, men også til funksjon. I alternativ 2 sikres derfor at bygningsdelen har bredde tilsvarende selve konferansesalen og at bygningsdelen kun kan inneholde formålet ”konferansesenter”.

Trafikk - håndtering av busser til og fra hotellet

Områdeprogrammet for Oslo S slår fast at kollektivtrafikk, gående og syklende skal prioriteres og det skal legges til rette for utvikling og vekst for disse trafikkformene. Parkering for taxi og turbusser til hotellet er i dag ikke tilfredsstillende og påvirker til tider kollektivtrafikken over knutepunktet Jernbanetorget.

Foreslått tiltak for å justere trafikklysene i krysset Biskop Gunnerus gate for å gi kollektivtrafikken forsprang over krysset vurderes av Plan- og bygningsetaten å være et eksempel på tiltak som kan bidra til en smidig trafikkavvikling, både for hotellet og kollektivreisende, men kan ikke sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Hotellet oppfordres til dialog om dette med Ruter og Bymiljøetaten.

I dag hender det at busser til hotellet rygger inn i Skippergata dersom det er fullt foran hotellets hovedinngang. Dette skaper en farlig situasjon for fotgjengere og kan påvirke flyten av kollektivtrafikken.

En utvidelse av hotellet må ikke bare legge til rette for selve utvidelsen, men også løse noen av de trafikale problemene som eksisterer i dag.

Etablering av plasser for busser i Nygata ville kunne skape forsinkelser for trikk og buss, noe som ville ha vært en svært uønsket konsekvens. I Skippergata må det tas hensyn til eksisterende parkeringsplasser anlagt for bevegelseshemmede og for Costa Ricas ambassade, men det vil likevel være naturlig å benytte Skippergata som servicegate og etablere plass for busser her. ROS-analysen viser at den beste løsningen ville vært med utkjøring til Nygata. Det pågår et planarbeid hos Bymiljøetaten for kollektivtiltak og oppgradering av Storgata (vår. ref./ saksnr. 200904776). Her foreslås krysset med Skippergata og Nygata utformet mer som en plass. Forslaget innebærer at Skippergata ikke åpnes for trafikk mot Storgata. I møte med forslagsstiller 02.09.2011 stiller Bymiljøetaten seg sterkt tvilende til å la busser kjøre ut i Nygata, over opparbeidet offentlig fortau. Det er ikke vurdert om utkjøring til Skippergata for buss kan kontrolleres

ved bruk av hev- og senkbare pullerter. Som følge av pågående planarbeid for opprustning av Storgata og uttalelse fra Bymiljøetaten i møte 02.09.2011 (for referat, se saksinnsyn, sak 201002384, dok. 25, fil nr.2) vurder derfor Plan- og bygningsetaten foreløpig løsning med utkjøring til Storgata som uaktuell. Med dette som premiss anser Plan- og bygningsetaten at det må tilrettelegges for at bussene kan snu i Skippergata.

Plan- og bygningsetaten finner foreløpig løsningen med etablering av vendehammer for buss i eksisterende varemottak for best å ivareta hensynet til kollektivtrafikken, hotellets gjester og sikkerhet for fotgjengere.

Så lenge gaten er stengt for gjennomgangstrafikk har trafikken lav fart og gaten et oversiktlig trafikkbilde. Plan- og bygningsetaten vurderer rygging i denne situasjonen for å være mer oversiktlig og kontrollert enn rygging inn fra Biskop Gunnerus gate.

Selv om en slik løsning innebærer at bussenes forhjul rygger over fortau i Skippergata mener Plan- og bygningsetaten at gaten ikke bør omreguleres til felles avkjørsel. En omregulering til felles avkjørsel endrer ikke de faktiske forhold og graden av trafikksikkerhet. Det anbefales at fotgjengernes sikkerhet søkes ivarettatt best mulig gjennom permanente trafikksikkerhetstiltak som markering av bussenes snuradius i dekke, speil og liknende, noe en permanent løsning med vendehammer gir muligheter for.

Dersom gaten en gang i framtiden blir gjenåpnet for trafikk ut i Storgata/ Nygata vil bussene ikke måtte snu i Skippergata og følgelig ikke berøre offentlig fortau. Plan- og bygningsetaten anser det derfor som mest hensiktsmessig at gateløp og fortau fortsatt er regulert til offentlig vei og fortau og at dagens regulering for Skippergata opprettholdes.

Områdeprogrammet for Oslo S og Estetisk Plan anbefaler en konvensjonell bygateutforming, med blandingsbelegg (granitt på fortau og asfalt i kjørebane). Foreslått grep innebærer å endre profilsnittet av gaten, for å tilpasse gaten til prinsipper for ”shared space”, med ett hovedmateriale som gatebelegg i hele gaterommets bredde (fasade-til-fasade), og et tydelig konsept for gatemøblering og beplantning.

Viste plassering av trær, benker og sykkelplasser er etter Plan- og bygningsetatens vurdering en elegant markering av det historiske gateløpet. De langsgående stripene i belegget bidrar til å illudere et gateløp med fortau. Løsningen innbyr også til opphold og tilfører etter etatens vurdering gatemiljøet flere kvaliteter enn det en konvensjonell bygateutforming gjør, samtidig som løsningen også vurderes å ivareta myke trafikkanters sikkerhet på en bedre måte.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering bør det ikke være høydeforskjell mellom ”fortausonen” og ”kjøresonen”, i alle fall ikke i sonen hvor bussen snur (se illustrasjon ”Situasjonsplan fra forslagsstillers planbeskrivelse” i avsnittet om trafikk på foregående side), da en høydeforskjell vil kunne gi fotgjengere en falsk trygget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at Skippergata utformes på den måten som best mulig sikrer trafiksikkerhet for myke trafikkanter og gir minst mulige ulemper for kollektivtrafikken, og at denne utformingen sikres gjennom bestemmelser, men at dagens regulering med formål offentlig kjørebane veigrunn og fortau beholdes.

Det er sikret i bestemmelsene for begge alternativ at utomhusplan for Skippergata skal forelegges Bymiljøetaten, Ruter og Sporveien AS før rammetillatelse kan gis.

Varelevering

All varelevering skal foregå fra Skippergata, med unntak av leveranser av lintøy. Lintøy leveres/ hentes ved eksisterende utgang mot Biskop Gunnerus gate og finner sted kun et par ganger om uken. Flytting av lintøyleveranser vil kreve svært store endringer i hotellets interne logistikk. Plan- og bygningsetaten finner at dette er en ulempe som kan aksepteres, så lenge all annen varelevering til hotellet finner sted fra Skippergata, men henstiller hotellet til å sikre at leveransene finner sted på tidspunkter som skaper minst mulig ulemper for fotgjengere og kollektivtrafikk.

Parkering

Planforslaget har 112 bil plasser, som er i tråd med parkeringsnormen for hotell og næring i tett by. Derimot oppfylles ikke kravene til antall sykkelplasser i samme norm. I alternativ 1 legges det opp til 15 sykkelplasser innendørs og 45 i Skippergata, inkludert 15 eksisterende bysykkelplasser. For alternativ 1 krever normen 226 sykkelplasser, hvorav 50 % under tak. Forslagsstiller argumenter med at erfaringsmessig gjennomfører et svært lite antall hotellgjester sin reise til hotellet med sykkel og at tilreisende i større grad vil benytte Bysykkelsystemet. Plan- og bygningsetaten mener forslagsstiller ikke kan inkludere bysykkelplasser i sine sykkelplasser. Bysykelstativer kan ikke benyttes av vanlige sykler og er også stengt etter midnatt og er uavhengig av hotelldriften. Økt tilrettelegging for sykkel antas også å gi økt bruk av sykkel. Bystyret har vedtatt, ved behandlingen av områdeprogrammet for Oslo S, at tilretteleggingen for syklist må bli god nok til at Oslo kan nå sin målsetning om at 12% av reisene skal foregå på sykkel. Økt tilrettelegging vurderes å kunne gjøre det mer attraktivt å velge sykkel som framkomstmiddel. Plan- og bygningsetaten sikrer derfor sykkelplasser i henhold til gjeldende norm i sitt alternativ, men åpner for at deler av sykkelplassene kan etableres utenfor planområdet, enten i Skippergata eller på fortauet mot Oslo City. Samtidig ser Plan- og bygningsetaten at dette hotellet har en plassering så nær kollektivknutepunktet Oslo S at det naturlig å stille spørsmål om flere sykkelplasser i planområdet vil gi flere kollektivreiser.

Plan- og bygningsetaten vurderer derfor å justere ned krav til antall sykkelplasser etter offentlig ettersyn.

Teknisk infrastruktur

Utvidelsen utløser tilknytningsplikt til fjernvarme. Minimum 60 % av nye takarealer skal opparbeides som grønne tak. Overvann fra eiendommen føres i separat ledningsnett til offentlig ledning. Det stilles krav om at det skal redegjøres for all behandling av overvann ved søknad om rammetillatelse.

Miljøfaglige forhold

Det skal tilrettelegges for lokal overvannsdisponering (LOD) i nye utbyggingsprosjekter og ved rehabilitering av bygg, gater og byrom. Videre skal det i følge Områdeprogrammet for Oslo S utarbeides en vindstudie/ 3D simulering av konsekvenser for vind og det skal sikres at 60 % av tak på nybygg opparbeides som grønne tak. Det stilles krav om dette i bestemmelsene.

Luft- og støyforholdene antas ikke å endres vesentlig som følge av påbygging av hotellet.

Økning i bygningshøyder vil føre til noe redusert sollysinnfall for omkringliggende plass- og gaterom. Fasaden på vestsiden av Skippergata blir i større grad liggende i skyggen, noe som gjør at gateløpet oppleves som mørkere. Videre antas vindforholdene å kunne bli endret som følge av høydene, og dette i større grad for alternativ 1 enn for alternativ 2.

Det er ikke opplyst i planforslaget om utbygger har spesifikke miljømål for utvidelsen. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering bør en utvidelse av foreslått omfang, som potensielt vil gjøre hotellet til Oslos største, ha spesifikke miljømål. Her nevnes passivhusstandard, bruk av klimavennlige materialer osv.

Videre gjør prosjektets kombinasjon av rehabilitering og nybygg at prosjektet kan være interessant for Futurebuiltprogrammet.

Risiko- og sårbarhet

Det skal gjennomføres kontroll av bæreevne til eksisterende bebyggelse og grunn i forbindelse med detaljprosjektering.

Planlagt tiltak medfører ikke en økning i risiko- og sårbarhet utover faremomenter knyttet til gjennomføring av rive- og byggefase. Riggområde er planlagt i Skippergata. Påbyggingen skal skje i en tett bysituasjon med bil-, kollektiv- og gangtrafikk i omsluttende gateløp og planlegging og gjennomføring av byggeoppgaven må ha et sterkt fokus på sikkerhet og logistikk slik at det omkringliggende bymiljøet ikke utsettes for farer eller unødvendige belastninger. Sikringstiltak skal planlegges i samråd med Sporveien AS, samt øvrige aktører som har ansvarsroller i omkringliggende bymiljø. Dette følges opp i bestemmelser.

Barns og unges interesser

Barns og unges interesser anses ikke berørt i dette planforslaget.

Sosial infrastruktur

Kvartalet, som ikke har noe ubebygget areal, ligger i sentrum og er omgitt av sterkt trafikkerte gater, anses ikke egnet for barnehageformål.

Universell utforming

Nybygget/ påbygget tilrettelegges i henhold til kravene i Teknisk forskrift. Videre vil flere av dagens hotellrom fjernes og bygges på nytt, noe som øker tilgjengeligheten i forhold til dagens situasjon. I byggefasen må tilgjengelighet på gateplan ivaretas.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnet ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. naturmangfoldsloven (nml) §§ 8 og 9. Hele planområdet er bebygget. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningssetats vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant. Grønne tak vurderes å kunne bidra til økt biologisk mangfold.

Interessemotsetninger

Økt trafikk til og fra hotellet som følge av utvidelsen kan få mulige negative konsekvenser for kollektivtrafikken i Biskop Gunnerus gate, kan forplante seg til krysset med Fred Olsens gate og Nygata og påvirke flyten i kollektivtrafikken over Jernbanetorget. Dette søkes unngått ved å etablere en snumulighet for busser i Skippergata.

Hebaforvaltning AS, på vegne av Skippergata 33 og Storgata 10, ber om at planene ikke videreføres. De ser gjerne at bygningsmassen revitaliseres, men mener at en utvikling som foreslått vil gi store utfordringer med hensyn til: historiske byplanmessige forutsetninger; å trekke ny bebyggelsestype med store høyder inn i eksisterende bykvarter, å utfordre bygninger med høy arkitektonisk verdi; lys og skyggeforholdene i nabobebyggelse og gateløp; trafikale forhold, spesielt i Skippergata.

Utvidelsen i alternativ 1 vurderes å være i konflikt med verneinteresser i – og i området rundt – kvartalet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget er foreløpig vurdert ikke å få økonomiske konsekvenser for Oslo kommune. Forslagsstiller opplyser at det er igangsatt en prosess med Sporveien (tidligere KTP) og Ruter, med sikte på en realisering av den viste oppgraderingen av T-banenedgangen til Nygata. Plan- og bygningssetaten ber om tilbakemelding fra EBY og BYM på om ny utforming av Skippergata vil kreve utbyggingsavtale. Forslagsstiller sier at kun alternativ 1 vil være forsvarlig å gjennomføre og kun med meget begrensede økonomiske marginer. Etablering av ny konferansesal krever i seg selv en svært omfattende riving og ombygging av eksisterende og fullt brukbar bygningsmasse. Forslagsstiller oppgir at foreliggende kalkyler for byggekostnader og forventede inntekter tilsier at alternativ 2 ikke vil bli lønnsomt og vil følgelig heller ikke bli realisert.

Juridiske forhold

Trafikksikkerhetstiltak for å kunne la busser snu i Skippergata sikres som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Eventuell ny opparbeidelse av gaten kan utløse behov for utbyggingsavtale.

Det tilrettelegges for parkering for Costa Ricas ambassade og avkjørsler til naboeiendommer i Skippergata

I tilknytning til oppgradering av T-banenedgangen bør forhold som avklarer gårdeier, hotellets og KTPs plikter og interesser sikres avtalemessig.

Tilgjengeligheten for allmennheten til T-banenedgang, felles fortau og område under baldakin mot Biskop Gunnerus gate må sikres gjennom tinglyste erklæringer. Slike avtaler må tinglyses før planvedtak fattes.

Alle tinglyste erklæringer som skal foreligge før bystyrets vedtak skal følge saken ved oversendelse til byrådsavdelingen.

Plan og bygningsetatens foreløpige konklusjon

Etablering av et nytt stort kongressenter i Oslo, i nærheten av kollektivknutepunktet Oslo S, er i tråd med overordnede føringer og vurderes som positivt både for området og for byen.

Samtidig må en mulig etablering av et kongressenter veies opp mot ulempene som økte byggehøyder medfører, spesielt med tanke på verneverdiene i, og i nærheten av, kvartalet. Prosjektet har et visuelt sett samlende grep som bidrar til å renyrke den eksisterende bygningsmassens stilarter. Det er positivt at hotellet får et renyrket arkitektonisk uttrykk og en mer åpen og publikumsrettet henvendelse. Prosjektets styrke er at det både ivaretar kvartalets arkitektoniske kvaliteter og tilfører nye.

Dette dynamiske samspillet mellom nytt og gammelt, gjør at grepet etter etatens vurdering kan lykkes i å forene bygninger og byrom av svært forskjellig målestokk og karakter. Høydene vurderes derimot fremdeles å utfordre kvartalets tålegrense. Alternativ 1 bryter med sine 16 etasjer i for stor grad med volumene og høydene i nabokvartaler sydover mot Kvadraturen og vestover mot Domkirken og Youngstorget. Den nye vestfløyen gir en dobling i høyden av den eksisterende vestfløyen. Vestfløyens høyde vurderes som problematisk i forhold til tverrsnittet i Skippergata, selv om påbygget framstår som balansert fra de to store byrommene Europarådets plass og Jernbanetorget. Påbygget vurderes å bli for dominerende i forhold til det opprinnelige hotelltårnet og høydene, både på vestfløyen og på nordfløyen.

Plan- og bygningsetaten har derfor utarbeidet et eget alternativ med lavere høyder, som i større grad tar hensyn til høydene på verneverdig bebyggelse i kvartalet og nærliggende bystruktur. Hotellens plassering i området med mest kollektivtrafikk i Oslo gir utfordringer for hoteldriften.

Utvidelsen av hotellet må skje med minst mulig ulemper for kollektivtrafikken, på en måte som fungerer bra for hotellet og tar hensyn til myke trafikanter. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er foreslåtte grep med vendehammer i dagens varemottak og busshåndtering i Skippergata, et godt svar på denne utfordringen. Løsningen bidrar til en forbedring av trafiksikkerheten, ved at busser ikke lenger rygger inn i Skippergata, samtidig som den bidrar til en oppgradering av gaten.

Plan- og bygningsetatens alternativ , alternativ 2.

Hensikten med forslaget

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en mer begrenset utbygging enn det alternativ 1 legger opp til, med høyder som tar mer hensyn til romlighet i tiliggende gater og verneverdier i, og i nærheten av, kvartalet. Høyder i alternativet er i tråd med høyhusstrategien for Oslo og angitte høyder i Områdeprogrammet for Oslo S. Planforslaget åpner for etablering av en konferansesal for 1000 mennesker og en utvidelse av hotellet med 138 nye rom, innenfor eksisterende kvartal,.

Planforslaget

Alternativet skiller seg fra forslagsstillers alternativ 1 ved at ny vestfløy kun tillates med maks 42 meters høyde (k 44,8), tilsvarende 13 etasjer, i stedet for forslagsstillers 16 etasjer (k 53,2). Videre, av hensyn til verneverdiene til det opprinnelige hotellet, bymiljøet i tilstøtende gateløp og nærheten til helhetlige murgårdsmiljøer, foreslås 11 etasjer (k 39,2) som maks, byggehøyde for resten av kvartalet (I forslagsstillers alternativ foreslås 12 etasjer som maks, byggehøyde for resten av kvartalet. I tillegg åpnes det i alternativ 1 for en tilbaketrunket 13. etasje).

For å sikre at hotellet ikke utvides uten at det bygges en konferansesal er det sikret i kart og bestemmelser til alternativ 2 at det kun kan bygges konferansesenter i 2. og 3. etasje av feltet "Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/ Hotell/ Bevertning/ Annen næring (konferansesenter)".

Utkragende bygningsdel mot Skippergata tillates kun med bredde tilsvarende selve konferansesalen, det vil si noe smalere enn i alternativ 1 og dagens utkragende bygningsdel. Fasaden på bygningsdelen skal være beslektet med fasaden på resten av nybygget, men tydelig

markere seg i bybildet og være utformet slik at det er god visuell kontakt mellom konferansesalen og Skippergata, også videre ned mot Kvadraturen. Plan- og bygningsetaten sikrer derfor i alternativ 2 at det skal være fri sikt fra konferansesalens to kortender. Plan- og bygningsetaten åpner i alternativ 2 for mindre utkragende bygningselementer på deler av denne fasaden.

Takoppbygg tillates kun for sikkerhetsrom for heis. Tekniske anlegg må plasseres inne i eksisterende eller ny bygningsmasse.

I alternativ 2 sikres 200 sykkelplasser, hvorav 50 % under tak, ihht. gjeldende p-norm (i forslagsstillers alternativ sikres kun 45 sykkelplasser, hvorav kun 15 stk. under tak.).

Konsekvenser

Positive konsekvenser av alternativet er at det opprinnelig hotell Viking fortsatt vil være det mest fremtredene bygningselementet mot Europarådets plass og Jernbanetorget og at bebyggelsen i mindre grad skyggelegger Skippergata og Nygata. Alternativ 2 tar dermed større hensyn til bevaringsverdiene i kvartalet og til den historiske bystrukturen sør, vest og nordvest for planområdet.

Illustrasjoner

Forslagsstillers illustrasjoner viser en visuell opprensning av sokkelbygg mot Biskop Gunnerus gate. Alle illustrasjoner av alternativ 2 viser sokkel med dagens glassvolumer og dagens T-banenedgang. Disse to forholdene er allikevel sikret som rekkefølgekrav for utvidelsen av hotellet. Videre viser alle illustrasjoner av Plan- og bygningsetatens alternativ utkragende bygningsdel mot Skippergata med samme bredde som i forslagsstillers alternativ 1. Bygningsdelen er sikret med en smalere bredde, lik bredden på selve konferansesalen i alternativ 2.

Etter offentlig ettersyn vurderer Plan- og bygningsetaten å endre følgende i alternativ 2:

- Trekke fasadelivet til hovedinngangen lenger inn enn foreslåtte 6,5 m, for å skape et større myldreareal for gjester som skal av og på buss, og slik redusere konflikten mellom forbipasserende og gjester og gi raskere av/påstigning.
- Utvide planområdet til å omfatte Skippergata og fortau rundt kvartalet, enten med formål offentlig veg og fortau, gatetun eller kjøreveg.
- Redusere krav til sykkelplasser.
- Sikre horisontal slisse mot Nygata og i østfasade.

Sammenlikning av alternativ 1, 2 og eksisterende situasjon

Se vedlegg. Foto og illustrasjoner

Fugleperspektiv fra sør alt. 2

Fugleperspektiv fra sør dagens hotell

Fugleperspektiv fra sør dagens situasjon

Perspektiv fra nord alt. 1

Perspektiv fra nord alt. 2

Perspektiv fra nord i dag

Alternativ 1 sett fra Jernbanetorget

Alternativ 2 sett fra Jernbanetorget

Eksisterende situasjon sett fra Jernbanetorget

Alternativ 1 sett fra Skippergata Alternativ 1 sett fra Stenersgata

Alternativ 2 sett fra Skippergata Alternativ 2 sett fra Stenersgata

Eksisterende hotell sett fra Skippergata Eksisterende hotell sett fra Stenersgata

Alternativ 1 sett fra Møllergata 19 (oppå basarene på Youngstorget)

Alternativ 2 sett fra Møllergata 19 (oppå basarene på Youngstorget)

Eksisterende situasjon sett fra Møllergata 19 (oppå basarene på Youngstorget)

Alternativ 1 sett fra Storgata
Alternativ 1 sett fra Storgata
Eksisterende situasjon sett fra Storgata

For nedskalerte plankart og reguleringsbestemmelser – alternativ 1 og 2 vises til vedlegg

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon.

Etablering av et nytt stort kongressenter i Oslo, nær kollektivknutepunktet Oslo S, er i tråd med overordnede rikspolitiske og lokale intensjoner om arealeffektivisering for bedre utnyttelse av transportløsninger.

I et globalt miljøperspektiv er det riktig å utnytte slike knutepunkter for kollektivtrafikk med høy utnyttelse. I et mer lokalt perspektiv kan det imidlertid skape visse uheldige nærmiljøeffekter, som vindturbulenser og skyggefulle gatearealer. Dette vil også være tilfellet her da studier viser at utbyggingen vil påvirke vindforholdene i området og gi mer skyggefulle gatearealer.

Bydelsdirektøren ser at det kan bli et hovedtema hvor stor økning i utnyttelsen kvartalet tåler og hva som skal til for at kvartalet og tilliggende områder skal kunne tåle en slik utvidelse. Plan- og bygningsetaten mener at de økte byggehøydene medfører ulemper for verneverdiene i området, men mener at det er positivt at hotellet etter på- og ombyggingen vil få et rendyrket arkitektonisk uttrykk og en mer åpen og publikumsrettet henvendelse.

Alternativ 1 bryter med sine 16 etasjer i for stor grad med volumene og høydene i nabokvartaler sydover mot Kvadraturen og vestover mot Domkirken og Youngstorget, da den nye vestfløyen gir en dobling i høyden av den eksisterende vestfløyen. Påbygget vurderes å bli for dominerende i forhold til det opprinnelige hotelltårnet og høydene, både på vestfløyen og på nordfløyen.

Bydelsdirektøren vurderer som Plan- og bygningsetaten at deres alternativ med 13 etasjer, i større grad tar hensyn til høydene på verneverdig bebyggelse i kvartalet og nærliggende bystruktur og slik sett vil være mindre problematisk.

Bydelsdirektøren mener at tekniske anlegg for tilbyggene må plasseres inne i eksisterende og ny bygningsmasse.

Bydelsdirektøren ser at hotellets plassering i området med mest kollektivtrafikk i Oslo gir utfordringer for hoteldriften.

Den planlagte utvidelsen av hotellet, med økt trafikk til og fra hotellet, må skje med minst mulig ulemper for kollektivtrafikken, og på en måte som fungerer bra for hotellet og tar hensyn til myke trafikanter. Bydelsdirektøren støtter derfor etablering av en snumulighet for busser og dagens varemottak i Skippergata. At busser ikke lenger vil rygge inn i Skippergata vil bedre trafikksikkerheten for alle trafikanter i området.

Bydelsdirektøren registrerer at det er interessemotsetninger blant naboer i området, i forhold til verneinteresser, høyder, skyggevirksomhet og trafikale forhold.

Bydelsdirektøren mener Plan- og bygningsetatens alternativ 2 legger tilrette for en utvidelse av hotellet innenfor tålegrensen for området hva angår hensynet til vern, skyggevirksomhet og trafikale utfordringer.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon og anbefaler alternativ 2 med reguleringsbestemmelser.

Bydelsutvalget mener at Plan- og bygningsetatens alternativ med utvidelse av hotellet til 13 etasjer i større grad tar hensyn til høydene på verneverdig bebyggelse i kvartalet og nærliggende bystruktur og slik sett er mindre problematisk.

De økte byggehøydene vil medføre ulemper for verneverdiene i området, men det er positivt at hotellet etter på- og ombyggingen vil få et rendyrket arkitektonisk uttrykk og en mer åpen og publikumsrettet henvendelse.

Bydelsutvalget forutsetter at tekniske anlegg for tilbyggene plasseres inne i eksisterende og ny bygningsmasse.

2. Bydelsutvalget ser at hotellets plassering i området med mest kollektivtrafikk i Oslo gir utfordringer for hoteldriften. Den planlagte utvidelsen av hotellet, med økt trafikk til og fra hotellet, må skje med minst mulig ulemper for kollektivtrafikken, og på en måte som fungerer bra for hotellet og tar hensyn til myke trafikanter.

Bydelsutvalget støtter derfor etablering av en snumulighet (vendehammer) for busser og dagens varemottak i Skippergata. At busser ikke lenger vil rygge inn i Skippergata vil bedre trafikksikkerheten for alle trafikanter i området.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg

Forslagsstillers planbeskrivelse. BG

Kommentarer til planskisse

Hovedillustrasjoner

Fotomontasjer

Fjernvirkning

Gateromsstudie

Skyggestudie

ROSanalyse.BG

Trafikkanalyse

Reguleringsbestemmelser alt1 og 2