



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 11.02.2013

Deres ref.: 201216907-
5

Vår ref.: 13/01217-2

Saksbeh.: Karl Arne Hollingsholm
Org. enhet: Utredning

Arkivkode: 512

SVAR PÅ INVITASJON TIL SAMRÅD - TOLLBUKAIA FELT A5A, A40 OG A5B

Bymiljøetaten viser til deres brev datert den 21.01.2013, ang. ovennevnte sak. Ut fra det foreliggende materialet har vi følgende bemerkninger:

- Bymiljøetaten (BYM) 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.
- Ved utforming av parkarealet A40 må BYM trekkes med i den videre planleggingen.

Med vennlig hilsen

Ann-Mari Nylund
fung. seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Karl Arne Hollingsholm
sjefingeniør



HAV
EIENDOM



ALLIANCE
ARKITEKTER

Bydel St. Hanshaugen

Sentralarkivet

Uoff. §

Avskv.

29 AUG 2013

Sak: 13/121

Dok. 4

Arkivkode

512

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

vår ref.:
3885.39.01

deres ref.:

kopi:

dato:
26.08.2013

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Alliance arkitekter AS, på vegne av A5 Sadelmakerhullet AS (heleid datterselskap i HAV Eiendom AS) gir med dette melding, iht. *Plan- og bygningsloven § 12-1*, om at reguleringsarbeid er satt i gang for detaljreguleringsplan av Tollbukaia, område A5a, A40 og A5b i Bjørvika

Bydel Sentrum, **Kvadraturen, Tollbukaia, Reguleringsplan**
Saksnummer 201216907

Området er regulert i Bjørvikaplanen (S-4099) og hovedintensjonene i gjeldende reguleringsplan ønskes videreført. Dagens to byggeområder ønskes samlet i ett, med sikte på å etablere et samlet bygningsvolum på tomten med blandet formål (forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntilgjengelig formål).

Prosesen er startet ved innsending av planinitiativ i 2012. Sakspapirer som følger saken kan ses på PBE's hjemmeside under saksinnsyn.

Link:

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=all&caseno=201216907>

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fleksibel og bymessig bebyggelse.

Eventuelle kommentarer/ spørsmål bes sendt innen **1.10.2013**.



Alliance arkitekter AS
Kristian Augusts gate 13, 0164 Oslo
e-post ch@allark.no

Med vennlig hilsen
Alliance arkitekter as

Charlotte Helleland



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Intern Post

Dato: 19.04.13

Deres ref:
PBE-201216907-5

Vår ref (saksnr):
201300514-2

Saksbeh:
Brit Kykjebø / Elin Hansen

Arkivkode:
512 Bjørvika

512 BJØRVIKA - TOLLBUKAIA FELT A5A, A40 OG A5B – UTTALELSE TIL PLANINITIATIV

Byantikvaren viser til brev av 21.01.13 vedlagt planinitiativ for felt A5A, A40 og A5B i Bjørvika. Vi beklager sent svar, noe som skyldes at saken pga. en innkjøringsfeil i vårt nye elektroniske arkivsystem ble borte. Denne feilen er nå rettet.

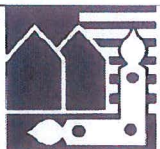
Byantikvaren har følgende bemerkning:

Planinitiativet redegjør for forslag om detaljregulering i hht Områdeplan S-4099 Bjørvika-Bispevika-Lohavn. Det er vist endringer i felt og utnyttelse i forhold til gjeldende regulering. Hovedgrepet går ut på å erstatte gjeldende regulering som har to byggefelt og et mellomliggende parkrom med et større sammenhengende byggefelt. I mottatte planbeskrivelse er det redegjort for tre alternative måter å bygge ut på. Alternativ A med et sammenhengende større byggefelt mot syd og et foranliggende plassrom mot nord er beskrevet som det foretrukne.

Bevaringsverdier

Planområdet ligger i Bjørvika og grenser inn til Kvadraturen. Navnet Bjørvika kommer av det gammelnorske Boejarvika og betyr Byvika. Da Kvadraturen ble etablert under festningen på 1600-tallet flyttet havna over fra Gamlebyen i øst til vestsiden av Bjørvika. Havnen, brygger og kaier er endret opp gjennom årene. Imidlertid vitner eksisterende navn som Revierkaia, Langkaia og Palækaia tilbake til de eldre/historiske kaianleggene. Samlet har havn, eldre kaianlegg og den eldre bystrukturen med stor tidsdybde meget høy bevaringsinteresse. Av bygninger i direkte tilknytning til planområdet vil vi spesielt kommentere:

- Oslo Børs: Fredet bygning tegnet av arkitekt Grosch i empirestil, oppført 1828 med senere tilbygging i 1910. Bygningen ble oppført i byens første offentlige park "Grønningen" samtidig med at byens tyngdepunkt flyttet vestover. Børsen er et monumentalt anlegg med karakteristiske klassifiserende elementer som doriske søyler. Parken er bevart som grønn ramme rundt bygningen med eldre trekker.
- Treschowgården, Fred Olsens gate 2: Fredet bygning i barokk stil, oppført i 1710 som boligeiendom for admiralitetsråd Gerhard Treschow. Hovedfasade mot Børsen i syd med en symmetrisk oppbygging rundt et midtstilt inngangsparti med smijernstrapp.
- Tollboden og Stenpakkhuset, Tollbugata 1 og 1a: Bygningene er under fredning etter kulturminneloven. Tollboden ble oppført i 1896 i nyrenessansetil og er tegnet av



arkitekt Schirmer. Stenpakkhuset ble oppført i 1846-50 og er tegnet av arkitekt Nebelong i senklassisistisk stil. Bygningene ble lokalisert til det som da var byens sentrale havneareal, og ligger vendt ut mot den tidligere kaifronten.

- Oslo Havnelager, Langkaia 1: Bygningen i ble oppført i 1916-20 og er tegnet av arkitekt Berntsen i en nordisk nybarokk stil. Også denne er plassert og orientert i relasjon til havnefronten.

Kommentarer til planforslaget

Børsen ble bygd med sin hovedfasade og inngang mot Tollbugata. Det har tidligere ligget bebyggelse øst for Børsen. Tidlig på 1900-tallet lå det tre store sjøbuer i kvartalet mellom kaia og Børsparken. Ut fra et kulturminnefaglig synspunkt har vi derfor uttalt til "Bjørvikaplanen" 13.11.2002 at bebyggelse foran Børsen er akseptabelt. Vi har samtidig påpekt at en åpen plass ut fra et byformingsperspektiv ville være ønskelig for å synliggjøre Børsen som monumentalanlegg mot det offentlige rom, og at vi har sympati for forslaget om å kunne etablere en ny akse og sammenheng med Operaen. Videre har Riksantikvaren i sin uttalelse av 18.11.2002 uttalt at bebyggelse foran Børsen er akseptabel under forutsetning av at den ikke blir sammenhengende. Gjeldende regulering kan vurderes til å være et svar på disse synspunktene, med to adskilte byggefelt og et mellomliggende åpent parkrom som gir åpenhet inn til Børsbygningen samt aksevirksomhet og sammenheng til Operaen.

Utnyttelse: I forhold til gjeldende regulering er det foreslått en økt utnyttelse på eiendommen med 3750m² tilsvarende ca 35%. Byantikvaren vil sterkt fraråde en slik økning. Dette med bakgrunn i et sårbart bymiljø hvor hensynet til nasjonale verneverdier/fredet bebyggelse må vektlegges. Byantikvarens holdning, er også at feltene øst for Børsen fortrinnsvis ikke bør bygges ut. Både tetthet og høyde på ny bebyggelse vil virke sterkt inn på byrom og fredet bebyggelse i tilknytning til planområdet. Vi ser det derfor som en klar forutsetning at rammene som ligger i dagens regulering ikke overskrides, men heller vurderes redusert. Innholdet i planinitiativet slik det foreligger frarådes derfor sterkt.

Reorganisering av byggefeltet: Som uttalt tidligere anbefaler vi primært at A5/A40 ikke bebygges. Sekundært tilrår vi en gjenoppføring av volumer i tråd med eldre struktur, hvor disse ligger som en kamstruktur med henvendelse mot kaiarealet i øst slik Tollboden og Pakkhuset gjør i dag. Dette vil også støtte opp om hovedgrepet i Bjørvikareguleringen hvor Operaallmenningen danner skillet mellom den nye byen og kvadraturen, og en pendant til Tollboden vil danne portalen inn til kvadraturen fra øst.

Byantikvaren ble kontaktet av utbygger i 2011 i forbindelse med andre formmessige tilnærminger til utbygging. Vi viste her til at den historiske byen karakteriseres av to typiske strukturer; karrebebyggelsen som følger kvartalenes ytterkant, samt viktige samfunnsbærende funksjoner som formes som solitærbygg med park- eller plassrom rundt. I lys av Børsen som solitærbygg og de øvrige vernverdige bygningene som ligger i tilknytning til planområdet, vil vi kunne vurdere et solitærbygg lagt ved siden av Børsen. Men av hensyn til de høye verneverdiene i området vil vi bare kunne anbefale et mindre volum og totalareal enn hva det åpnes for i gjeldende regulering.

Framlagt forslag framstår ikke som et solitærbygg etter historisk modell, men som en karré med forplass. En forplass istedenfor byggefelt mot nord i "nye felt A5" som vist i alternativ A, kan med tanke på synlighet av børsens hovedfasade samt åpenhet rundt den øvrige fredete bebyggelsen ha positive sider. Imidlertid kan vi ikke tilråde et stort sammenhengende byggefelt i den sydlige delen som åpner for en tett, kompakt og høy bebyggelse. En slik utbygging vil

bryte med eksisterende dimensjoner på Børsen, Tollboden og Stenpakkhuset. Videre vil et slikt byggeri gi dominans og svekke Børsen som monumentalanlegg i byrommet. Byantikvaren mener derfor det er en forutsetning at det ikke gis mulighet til en sammenhengende og full utbygging innenfor det sydlige feltet. Når det gjelder alternativ B og C gir de en større tetthet og dominans i forhold til de fredete bygningene. Med bakgrunn i historisk byggestruktur i området med frittliggende volumer og solitærbygg, mener vi også at en utfyllt "kvartalsbebyggelse" vil være feil i området.

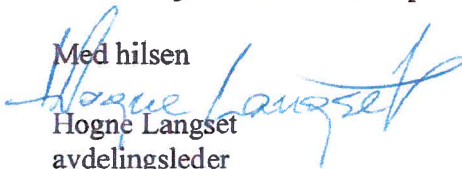
Parkering under bakken: Byantikvaren gjentar fra tidligere uttalelse at dette er konfliktfylt i forhold til eldre kulturlag, kaifronter og kaianlegg. Byens havn med brygger og kaianlegg går tilbake til 1600-tallet. Vi råder til at eldre kaifronter og kaianlegg tas vare på og synliggjøres.

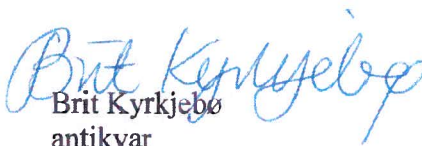
Arkeologiske forhold

I nærområdet til planområdet er det gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Det er funnet en båtdel innenfor planområdet i forbindelse med gravearbeider for Midgardsormen. Det er påvist bryggekonstruksjoner og kulturlag fra middelalder ved Tollbugata og Skippergata. I tillegg er det gjort funn av både skipsvrak og ballast ved utbygging av tunnel ved Havnelageret. Innerst i Bjørvika er det funnet flere skipsvrak i forbindelse med utbygging av hotell Opera og utbygging av Barcode B11-12. I tillegg ligger både Akershus festning og Middelalderbyen i nærheten av tiltakene. Det er derfor sannsynlig at tiltak som hjemles i planforslaget kan berøre arkeologiske kulturminner.

Gjeldene reguleringsplan i området er reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn ("Bjørvikaplanen") ble vedtatt 27.08.2003. I denne planen er undersøkelsesplikten i lov om kulturminner av 9. juni 1978 utsatt ettersom det meste av planområdet ikke var tilgjengelig på reguleringsstidspunktet. Innholdet i bestemmelsene til S4099 §§ 3.4 og 10 må videreføres i planen. I lys av senere erfaring med Bjørvikaplanen ser Byantikvaren at bestemmelsene kan formuleres klarere med følgende tekst: *Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 er ikke oppfylt og dispensasjon fra kulturminneloven ikke gitt, jf. kml. § 8, 4.ledd. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av kulturlagenes dybder, funnmektighet og alderssammensetning. Inngrep i kulturlag med karakteristika iht. kml. §§ 4 eller 14 krever vedtak om dispensasjon og vilkår om vitenskapelig undersøkelse eller arkeologisk overvåking etter kulturminneloven. Med inngrep regnes også pøling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrop. Hvis det under undersøkelse eller overvåking framkommer større enkeltfunn iht. kml. §§4 eller 14 krever inngrep et separat vedtak om dispensasjon og vilkår om vitenskapelig undersøkelse eller overvåking etter kulturminneloven.*

Konklusjon: *Planinitiativ frarådes sterkt slik det foreligger. Med bakgrunn i hensynet til Børsen som fredet bygning og de øvrige bygningene av nasjonal verdi i området, vil det kunne være potensial for innsigelse hvis forslaget videreføres. Byantikvaren vil da også vurdere å fremme alternativ plan. Vi viser for øvrig til kommentarer ovenfor.*

Med hilsen

Hogne Langset
avdelingsleder


Brit Kyrkjebø
antikvar

Kopi til: Riksantikvaren



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAV eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Dato: 15.04 2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201216907-19 Saksbeh: Kari Wetlesen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

OPPSTARTSMØTE

Tollbukaia - felt A5a, A40 og A5b, Bjørvika Oppstartsmøte

Forslagsstiller:	Hav eiendom	Saksnummer:	201216907
Konsulent:	Cecilia Stokkeland	Dokumentnummer:	19
Bydel:	Sentrum	Saksbehandler/team:	Kari Wetlesen/OP5
Gnr./bnr.:	207/242 – 207/249,207/399,999/13	Dato:	04.04.2013

Tilstede: Cecilia Stokkeland, Hav eiendom
Eivind Hartmann, Hav eiendom
Anette Merhen, Alliance Arkitekter
Simon Krohn-Hansen, Alliance Arkitekter
Kjell Kristian Jacobsen, PBE
Frank Arvid Hofsøy, PBE
Kari Wetlesen, PBE

Gjennomgang av konklusjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring Samlet faglig vurdering

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 bebyggelsesstrukturen i Kvadraturen og de verneverdige byggene som omkranser planområdet, se 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, se 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, se 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, se pkt 6.1.1.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Følgende føringer skal være gjeldende for det videre planarbeidet:

- 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.
- Planavgrensningen må også ta med seg felt A26 i S-4099, jmf pkt 6.2.7.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

PBE vil vurdere eget alternativ dersom ikke etatens føringer følges.

Referat fra oppstartsmøtet

I forkant av oppstartsmøtet oversendte HAV E spørsmål via mail til PBE. Spørsmålene ble gjennomgått kronologisk og diskutert i oppstartsmøtet. Spørsmålene er i dette møterefertatet markert med anførselstegn.

1. "HAV Es hovedansvar i denne saken er å finne en måte å samle byggevolumet i A5a/b i ett volum. Volumøkningen er ikke en målsetting men en konsekvens av å følge gatenett og børsbygningens geometri."

Punktet er oppfattet som en informasjon og ble ikke diskutert i møtet. Punktet er tatt til orientering.

2. "Vi opplever ikke at kvalitetene i vårt foretrukne alternativ er blitt drøftet på annen måte enn som negativ konsekvens av å erstatte parken med en plass i nord."

HAV E savner en tilbakemelding i område- og prosessavklaringen på det som ligger i det innsendte forslaget. PBE ser poenget i at HAV E's argumentasjon i planinitiativet kunne vært drøftet på en mer utdypende måte. Dette vil bli gjort i saksfremlegget til offentlig ettersyn.

3. "Kulturminne og antikvariske hensyn må tillegges stor vekt i planarbeidet. Er det noen grunn til at Byantikvaren ikke har uttalt seg til planinitiativet? (5.1)"

PBE vet heller ikke hva som er grunnen til at BYA ikke har uttalt seg og har forsøkt og kontakte BYA for å undersøke dette. HAV E vil vente på BYA's uttalelser før de går videre med saken.

Etterskrift: PBE har fått en tilbakemelding fra Byantikvaren om at saken ved en feiltakelse ikke registrert der før nå, og at vi kan vente svar før 15.april.

4. "Kan PBE forklare hvordan planinitiativet er i strid med:
 - Fjordbyplanen (4.2.3)
 - KDP indre Oslo (4.2.4) er denne relevant?"

Det er i område- og prosessavklaringen ved en feiltakelse satt X for at planinitiativet er i strid med Fjordbyplanen, og KDP for indre Oslo anses ikke lenger som relevant. PBE beklager dette.

5. "Ruter AS og HAV E har en konstruktiv dialog. Vi vil ta initiativ overfor Ruter om en utredning av traséalternativer for Fjordtrikken gjennom A5 – der konsekvenser for adkomst, holdeplassproblematikk, byrom, bygg, lokal- og riksvegtrafikk vil bli gjort rede for. Utredningen vil inkludere eksisterende regulering. Den vil ha som mål å komme fram til en omforent løsning mellom Ruter og HAV E, slik at valgt trasé kan legges til grunn for det videre planarbeidet på A5. (4.7.2/6.1.1)"

Det må tas forbehold i forhold til begge alternativer (HAV's forslag og PBE's opprettholdelse av S-4099) for hva som kommer i utredningen av trikketraséen. PBE og HAV E må gå i dialog med Ruter for å komme til enighet om valg av trikketrasé.

Etterskrift: I etterkant av oppstartsmøtet har HAV E oversendt en mail datert 08.04.2013 til Ruter hvor følgende traséer ønskes utredet over tre alternative feltgeometrier:

- a) Over felt A40 (gjeldende S-4099)
- b) Over forplass i nord (HAV Es planinitiativ fra 2012)
- c) Over forplass i sør

NB! PBE mener at Ruter også må utrede om det er mulig å legge trikk i Strandgata uten å berøre A5a, A5b og A40, dvs. ut i Rådhusgata på vei til Langkaigata.

6. "Det foreligger ingen avtale mellom Tollvesenet og HAV E om parkering på A5a, ref. detaljregulering Tollbugata 1. Tollvesenet kan ikke garanteres parkeringsrettigheter gjennom reguleringen. (4.7.8/6.2.9/7.1)"

HAV E og Tollvesenet er i dialog.

Planen må hjemle/sørge for at Tollvesenet i nødvendig grad sikres parkeringsmuligheter innenfor foreliggende planområde. Dette var HAV E enige i.

7. "Hvilke konsekvenser mener PBE en trikketrasé gjennom A40 vil medføre for de rekreative kvalitetene i parken og hvordan stiller man seg til en alternativ Fjordtrikktrasé, som umuliggjør bygging av A5b iht. gjeldende regulering?"

PBE er ikke enige i at utbyggingen i felt A5b er umuligjort, dette vil være avhengig av valgt løsning. Parken i A40 så vel som torget i A5b i HAV E's forslag vil nødvendigvis begge berøres av en eventuell trikketrasé over feltene, og det vil i begge tilfellene være en utfordring å få til en god løsning.

8. "Børsen er et solitærbygg i en park i en kvartalsstruktur. Børsens hovedakse er nord-sør. Byggets hovedfasade er nordre vegg som og henvendelse mot Tollbugata. Dette er udiskutabelt. (6.2.2)"

Her er PBE og HAV E uenige og samtidig enige om å være uenige.

9. "Hvorfor er det viktig at Operasen og Børsen snakker sammen? (6.2.2)"

PBE mener dette er viktig for her å underordne seg de historiske strukturene. I strukturen gitt i gjeldende regulering vil monumentalbygg vende seg mot monumentalbygg og Børsen vil bli synliggjort fra Operataket. Dette er drøftet i område- og prosessavklaringen.

HAV E mener her at det er strukturen gitt i planinitiativet som bygger opp om den historiske strukturen; ved at Børsen blir rammet inn av en "hverdagsbebyggelse". Videre mener HAV E at det er positivt med det åpne rommet de legger opp til mot kilen og å unngå å legge opp til et "sekkerom" på midten av området som vil tiltrekke seg narkomane og annen type kriminalitet. HAV E og PBE er altså uenige om premissene og om hvordan strukturen bør videreutvikles i dette området.

10. "Det er riktig at HAV E finner argumenter mot boligformål i støy og luftforurensingsproblematikk. Det tyngste argumentet mot et slik formål er likevel tomtens situasjon i byen. Hvordan vil PBE argumentere for privatboliger i et slikt prominent nabomiljø? Skal dette forstås som et krav om boligformål? HAV E vurderer at disse boligene vil bli boliger for de utvalgte, og at dette er negativt for utviklingen av Bjørvika som byutvidelsesprosjekt. (6.2.5)"

Det ble i møtet konkludert med at PBE skulle avklare nærmere om boligformålet skal settes som krav i planen. *Etterskrift: Konklusjonen PBE har kommet frem til i etterkant av oppstartsmøtet er at boligformål skal settes som krav fra og med 3. etasje og oppover. Bakgrunnen for dette er stadig sterkere politiske føringer om at det skal tilrettelegges for flere boliger byen, med andre ord at andre reguleringsformål faller bort. I Kvadraturen legges det opp til økt andel boliger for å vitalisere område, i tråd med tidligere bystyrevedtak til handlingsplan for Kvadraturen (Ny giv i Kvadraturen, handlingsplan 2009-2014-2024, vedtatt 04.06.2009). I tillegg mener vi at boliger gir et annet preg på området enn det kontorer gir. Boliger vil i området gi liv, lys og øke opplevelsen av trygghet også på kveldstid, og dette er viktig her spesielt med tanke på at havnepromenaden går forbi området. PBE ser ikke problemet med at området kan bli "for prominent".*

Videre ble det i møtet diskutert leilighetsstruktur og bokvalitet i den bebyggelsesstrukturen det er lagt opp til i S-4099, som HAV E mener vil vanskeliggjøre etablering av leiligheter med god bokvalitet. PBE ser mange forhold som legger til rette for god bokvalitet i området, men ser at det ikke lar seg muliggjøre å få til utearealer for leilighetene på terreng. Det skal derfor tilrettelegges for uteareal til boligene på taket, slik det legges opp til i utearealnормen for Kvadraturen

11. "HAV E ønsker å understreke at næringsformål ikke utelukker publikumsrettede formål i 1. (eller 2. etasje). Bebyggelsen på A4 og A5 kan gi viktige og positive bidrag til utviklingen av Kvadraturen som sentrumsområde. Programmer som genererer bred aktivitet i første etasjes fasader mot alle offentlig tilgjengelige områder, vil være et viktig suksesskriterium for utviklingen av disse tomtene. En vellykket planlegging av handel/ bevertning/ kulturtilbud vil være positivt for Kvadraturen og Bjørvika spesielt, og byen generelt. Fleksibilitet er avgjørende for en vellykket utvikling(4.2.2/6.2.6)."

PBE forstår at HAV E vil legge opp til publikumsrettede formål i 1. og 2. etasje. PBE mener bevertning og kultur anses som særlig egnede formål for 1. og 2. etasje. PBE vil sikre at det ikke blir et kjøpesenterpreg i byggen og mener at 20% forretning i utgangspunktet er tilstrekkelig her for at det skal være muligheter for å tilrettelegge for noe handelsvirksomhet.

12. "Det er ikke behov for å inkludere A26 i planen da det ikke kreves detaljregulering for at Børsen skal kunne inkorporere A26 i sitt parkområde. Børsen ønsker heller ikke at dette arealet inkorporeres i planområdet (6.2.7/7.1)."

Området er i gjeldende regulering S-4099 regulert til park, men ikke med hensynssone bevaring. PBE vil undersøke nærmere om det er behov for en opprydding her og kommer tilbake med en etterskrift på dette punktet.

Spørsmål om arkitektkonkurranse

HAV E ønsker å avholde en arkitektkonkurranse for området, og spør om en konkurranse kan inngå i planarbeidet. PBE mener at det kan egne seg å gjøre en programvurdering på begge alternativ; gjeldende regulering S-4099 og planinitiativet, med varianter for reguleringsformål; bolig, kontor og hotell, og at dette bør komme så tidlig som mulig i planprosessen.

Etterskrift: I etterkant av oppstartsmøtet har HAV E, i en e-post datert 08.04.2013, satt opp et utkast til bestilling av en programvurdering. Hvor følgende inngår:

- vurdere konsekvensen 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

PBE er enig i innholdet som beskrevet over.

I etterkant av oppstartsmøtet har PBE kommet frem til at en arkitektkonkurranse kan egne seg tidsmessig når bystyret har vedtatt reguleringsplan for området. Premissene i reguleringen er da gitt og arkitektkonkurransen kan konsentreres om selve utformingen.

I tillegg vil PBE legge planforslaget frem for Rådet for byarkitektur før offentlig ettersyn.

Neste møte

Vi avtaler neste dialogmøte når det blir behov for det.

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):	JA	NEI
Saksgang for neste fase og orientering om aktuell oppstartspakke på etatens nettsider www.pbc.oslo.kommune.no . (Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan, Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan, Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre reguleringsendring)	X	
Tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11, må være satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen. Fristen kan etter søknad forlenges i 2 år av gangen.	X	

Forslagsstiller har mottatt følgende informasjon (kryss av):	JA	NEI
Uttalelser ved samråd tilgjengelig på saksinnsyn på http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no	X	
Oppstartspakker tilgjengelig som veiledere og maler på http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no	X	
Avkrysset liste for varslings/innhenting av forhåndsuttalelser	X	
Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema	X	

Fremdrift

Fremdrift avtales innen:

01.05.2013

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom forslag til planprogram/planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, må det avtales nytt tidspunkt for innsendelse. Alternativt vil Plan- og bygningsetaten vurdere avslutning av saken. Dersom saken blir avsluttet, vil det bli ettersendt faktura i henhold til etatens gebyrregulativ.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 5 - Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.04.2013 av:

*Kari Wetlesen - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen – Enhetsleder*

Vedlegg:

Område- og prosessavklaring , Tollbukaia - felt A5a, A40 og A5b, Bjørvika, 20.03.2013

Varslingsliste

Liste over planfaglige tema

Kopi til:

Sadelmakerhullet AS c/o HAV Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO,
eva.hagen@haveiendom.no

Fra: Skar Ola [Ola.Skar@ruter.no]
Sendt: 28. februar 2013 18:02
Til: PBE Postmottak
Kopi: Solveig W Renestøl; knut.fjeldbu@ktpas.no; Jutulstad Halvor
Emne: PBE sak nr 201216907-5 - Tollbukaia felt A5a, A40 og A5b - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Kategorier: Haster

Oslo kommune - Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0120 OSLO
Deres referanse: 201216907-5

Vår referanse: 28.02.2013 - 2013/89-1395/2013
PBE sak nr 201216907-5 - Tollbukaia felt A5a, A40 og A5b - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Ruter har følgende kommentar til planforslaget og ønsker å delta på samråd / planforum.

Etablering av Fjordtrikk er et tiltak som skal konsekvensutredes.
Ruter vil i disse dager sette ut et konsulentoppdrag for videre utredninger av fastsatt planprogram.
Iht. planprogrammet skal følgende strekninger utredes videre mellom Jernbanetorget og Revierhavna :

- 4a Langkaia: Følger ny veiforbindelse forbi Havnelageret, midtstilt eller sidestilt løsning til Prinsensgt. / DEG.
- 4c Strandgata: Holdeplass ved Havnelageret i Langkaia for så å krysse diagonalt over A5-tomtene til Strandgata.

Forprosjektet for Fjordtrikken tyder på at alternativ 4C som krysser diagonalt over A5-tomtene gir en enklere linjeføring for trikken, bedre trafiksikkerhet 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 trikketrasé.

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.

Med vennlig hilsen
Ola Skar
saksbehandler

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum