

Forslagsstillers planbeskrivelse

Detaljregulering for Dronning Mauds gate 10 og 11

Utarbeidet av: To pluss to arkitekter AS for Vestre Vika DA

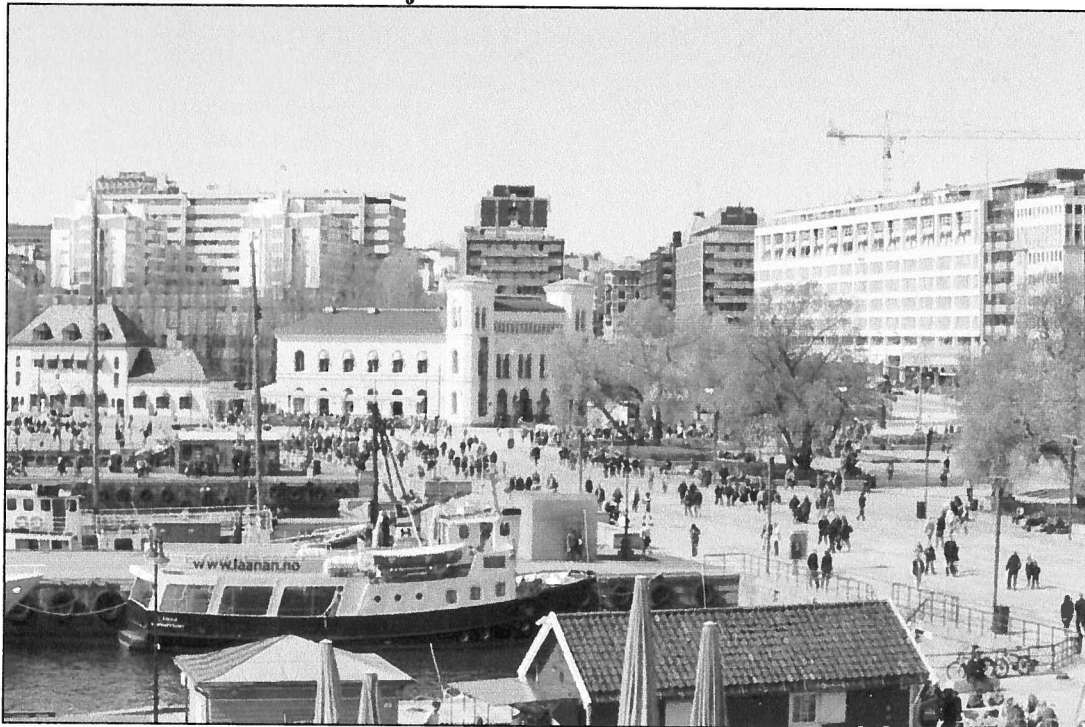
Revidert 09.10.13

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
4. PLANSTATUS	7
5. MEDVIRKNING	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	12
7. PLANSKISSEN	14
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	21
9. ILLUSTRASJONER.....	26

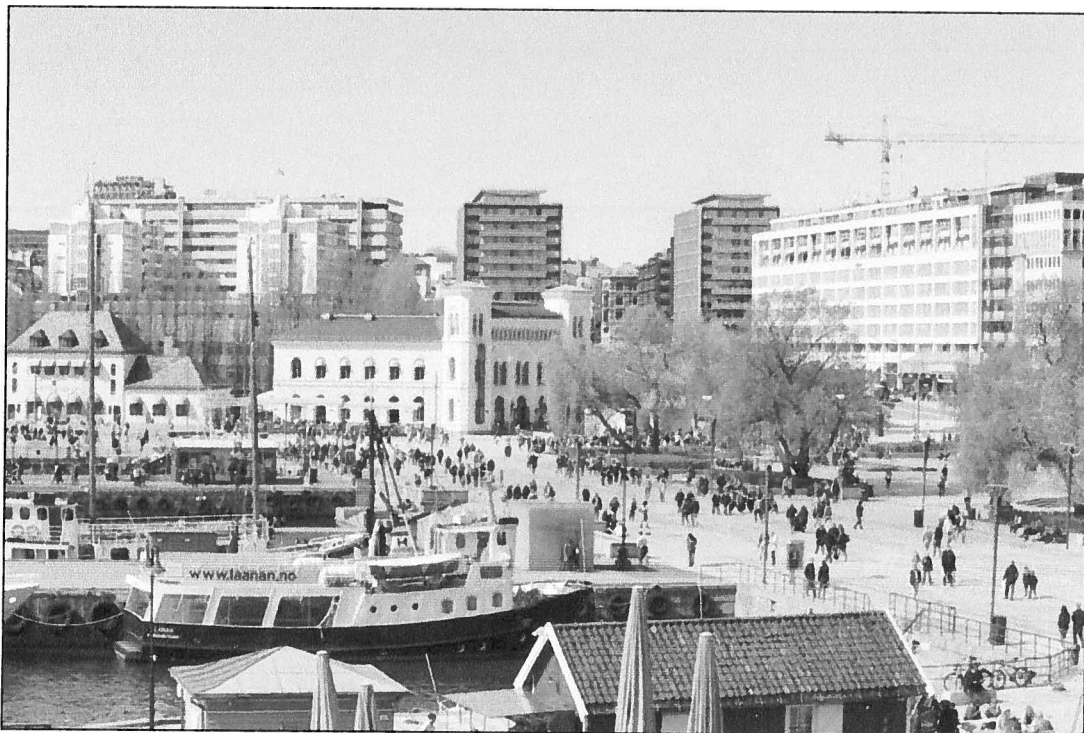
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Illustrasjon 1: Foto tatt fra Akershusstranda

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Illustrasjon 2. Fotomontasje, sett fra Akershusstranda

2. BAKGRUNN

To pluss To Arkitekter AS fremmer på vegne av Vestre Vika DA detaljreguleringsplan for Dronning Mauds gate 10 og 11.

Bakgrunnen for planarbeidet er behovet for å rehabilitere eksisterende fasader, samt ønske om å ombygge og påbygge på de øverste etasjene på begge bygg. Fasadene, som er en integrert del av den bærende konstruksjonen, er i svært dårlig forfatning og er i ferd med å miste sin bæreevne.

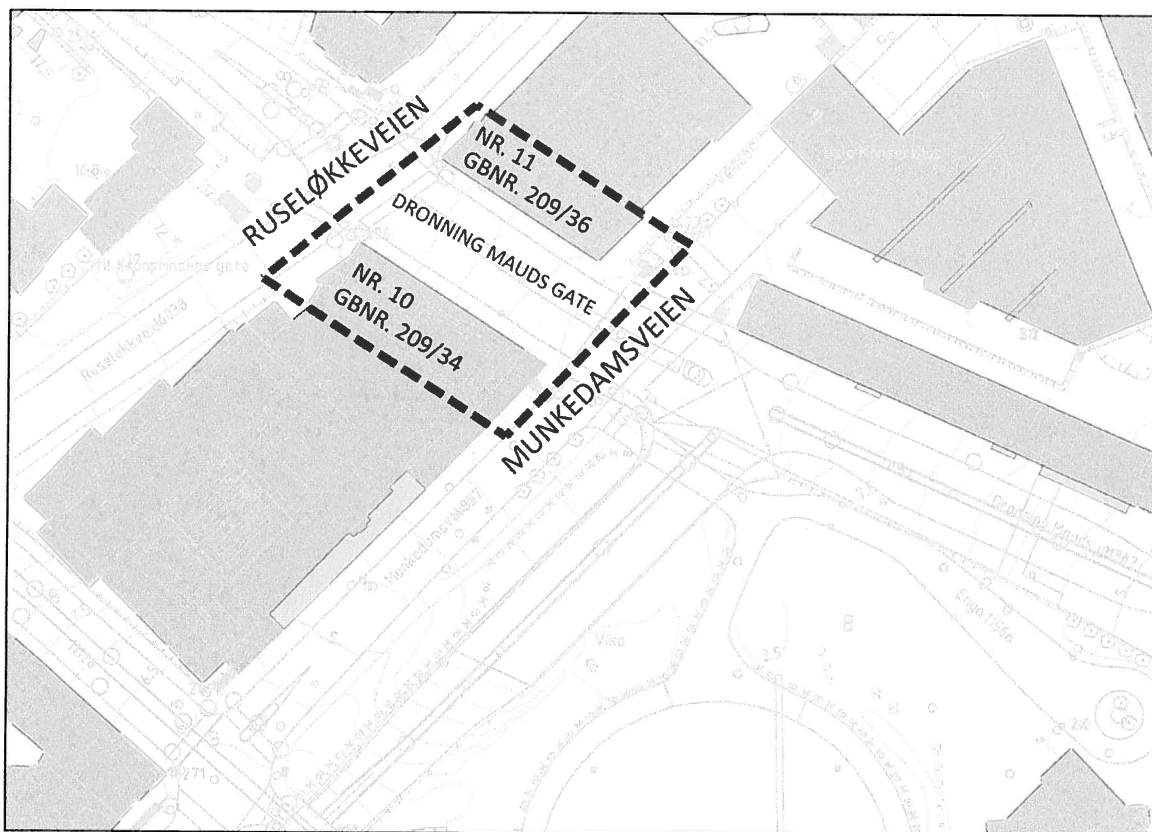
Høsten 2012 ble det tatt kontakt med PBE for å avklare om tiltaket kunne behandles som en byggesak. PBE anbefalte å behandle saken som en plansak, da plangrunnlaget er utdatert.

Byggene er oppført på Byantikvarens gule liste, og det er avholdt flere møter med Byantikvaren og PBE vedrørende kulturminnevern av byggene. I løpet av planprosessen har Byantikvaren gjennom møter og i sine uttalelser vist til at byggene er en del av et større bevaringsverdig bygningsmiljø fra 1930- 1970- tallet, og anbefaler å regulere bygningene til hensynssone bevaring - kulturmiljø. Byantikvaren er skeptisk til å øke høyden med fire etasjer, og anbefaler maksimalt tre påbygningsetasjer.

Forslagsstiller har ingen planer om å endre dagens fasadeuttrykk vesentlig, og planforslaget legger opp til å ivareta det opprinnelige fasadeuttrykket. Fasade og takavslutning skal bygge på det opprinnelige 60- talls uttrykket, samtidig som bygningene oppgraderes til å imøtekomme dagens energikrav. Byantikvarens anbefalinger tas delvis til følge, og det forutsettes en tett dialog med Byantikvaren i den videre plan- og byggesaksprosess.

Planforslaget fremmes nå til 1.gangsbehandling

3. EKSISTERENDE FORHOLD



Illustrasjon 3 Planens avgrensning

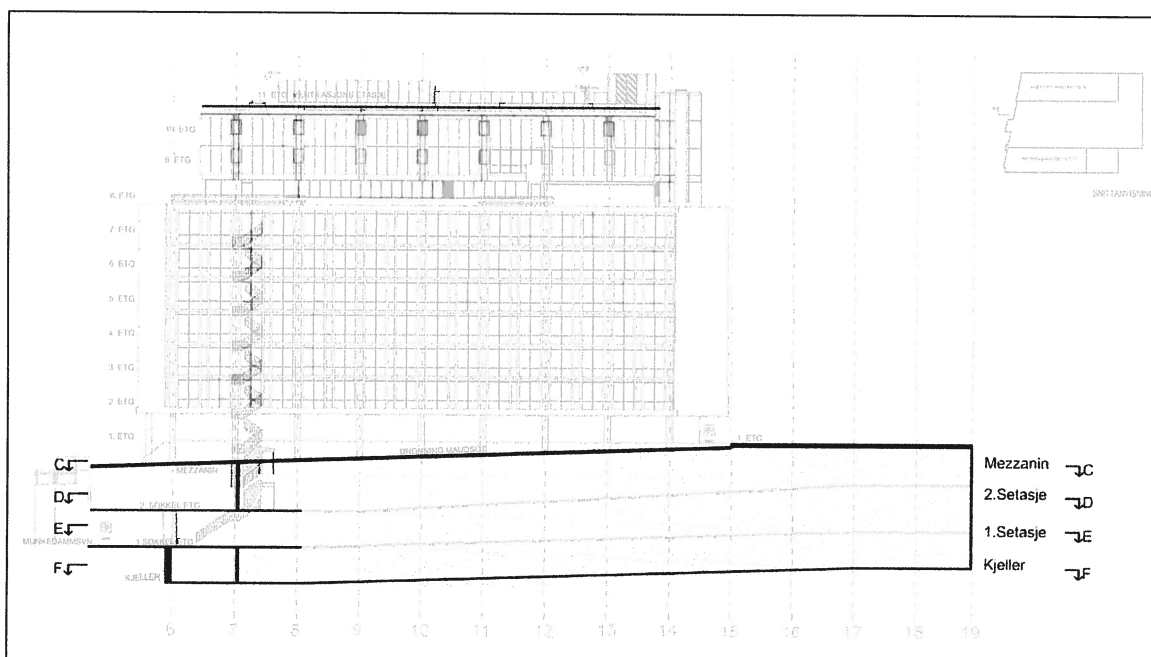
3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger sentralt plassert i Oslo sentrum, med kort vei til Aker brygge, Rådhusplassen, Oslo konserthus, Vika kino og Nationaltheatrets t-banestasjon. Planområdet er en del av handlegaten som strekker seg fra Nationaltheatrets stasjon, og frem til kjøpesenteret House of Oslo. Ruseløkk skole ligger rett overfor planområdet mot nordvest, og vestbanetomten ligger rett sørvest for planområdet, bare avskilt av Munkedamsveien.

Området avgrenses av gatene Ruseløkkveien i nord vest, Munkedamsveien i sørøst og deles i to av Dronning Mauds gate. Deler av planområdet ligger under Dronning Mauds gate. Planområdet utgjør ca. 2,6 dekar over terreng, og ca 5,0 dekar helt eller delvis under terreng.

Eksisterende bebyggelse består av to bygg oppført i tidstypisk 1960- talls arkitektur. Dronning Mauds gate 10 og 11 er oppført i henholdsvis syv etasjer med henholdsvis tre og to inntrukne etasjer i tillegg til oppbygg for tekniske installasjoner på taket. Byggene er i dag i bruk som kontorlokaler, kurs- og konferanse, forretninger og parkeringsanlegg.

Byggene har adkomst både fra Ruseløkkveien og Munkedamsveien. Adkomst til parkeringsanlegg er lagt fra Munkedamsveien. Fra Dronning Mauds gate og ned til Munkedamsveien, er det en høydeforskjell på ca. åtte-ni meter. Det er etablert trappeadkomst på hver side av Dronning Mauds gate og ned til Munkedamsveien.



Lengdesnitt for Dronning Mauds gate 10. Eksisterende etasjeinndeling.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Bylandskapet og stedsutvikling

Planområdet med de to påstående bygninger ligger nær et av hovedstadens viktigste byrom; Rådhusplassen med rådhuset, bryggene, Akershus festning og Aker Brygge. De to bygningene markerer overgangen mellom Vika og boligområdene vestover mot Ruseløkka.

Planområdet og nærområdene har relativ høy bymessig utnyttelse, med bebyggelse hovedsakelig i 7-9 etasjer. Dronning Mauds gate ble planlagt som en av tre brede gater som stråler ut fra Rådhusplassens vestside midt på 1930-tallet. I motsetning til 1800-talls gatenett som preger Ruseløkka har disse gatene fire kjørefelt og midtrabatt. Ruseløkkeveien danner vestgrensen for den moderne betongbyen i Vika. Vikaområdet som ble utbygd på 1960-70 tallet som baserte seg på modernistisk byplanidealer med separering av trafikk i ulike nivåer og utforming av bebyggelse med ulike utendørs nivåer. Dronning Mauds gate går i bro over Munkedamsveien, med utendørs trapper som gangforbindelse mellom de to nivåene.

Naturmangfold

Planområdet har lite eller ingen innslag av grøntareal. Ingen kjente naturtyper eller biologisk mangfold.

Kulturminner

Dronning Mauds gate 10 og 11 er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige. De er resultat av Vikareguleringen fra 1937- 1947, og stod ferdig i 1968 etter tegninger av arkitekt Ernst Torp. Bygningene har en tilnærmet form og detaljering, og innehar en sentral og markant plassering i Vika. I fellesskap danner byggene en karakteristisk portaleffekt sett fra Rådhusplassen. Byantikvaren skriver i sin uttalelse at de to "portalbyggene" er en viktig del av bybildet og har høy verdi som del av det helhetlige, verneverdige bygningsmiljøet i Vika fra 1930- 1970 tallet.

Planområdet er preget av moderne aktivitet. Byantikvaren opplyser at forholdet til automatisk fredete kulturminner anses å være avklart innenfor planområdet..

Miljøfaglige forhold

Dronning Mauds gate 10 og 11 grenser inntil et av Oslos viktigste samferdselsknutepunkt, Munkedamsveien(Ring2). Alle bygningsfasadene bortsett fra fasadene inn mot kvartal ligger i rød

støysone. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for luftforurensning i indre by og vil ha høye luftforurensningsnivåer som skyldes trafikk.

Trafikkforhold

Avkjørsel, parkering og varelevering til begge eiendommene skjer via parkeringsanlegg som nås fra Munkedamsveien. Det er kort vei til kollektivknutepunktet Nationalteateret stasjon, trikkeholdeplass ved Aker Brygge og bussholdeplasser langs Munkedamsveien. Det er etablert fortau på alle sider av bygningen unntatt inn mot kvartalene.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen kjente risiko – eller sårbarhetstemaer innenfor planområdet.

Sosial infrastruktur

Ruseløkka skole ligger nær planområdet.

Estetikk og byggeskikk

De to bygningene kjennetegnes av en rytmisk og synlig oppbygging av bærende elementer i betong i syv etasjer. Betong er brukt både som dekker, søyler og fasadedetaljer. Bygningene har en rektangulær form hvor de to frontfasadene mot Rådhusplassen er spesielt fremtredene med en klar tredeling og et mer vertikalt preg. Byggene har likevel et balansert uttrykk av horisontale og vertikale elementer. Førsteetasjene skiller seg ut ved at fasadelivet er inntrukket slik at de bærende betongsøylene kommer tydelig fram i gatebildet. Begge bygg hadde opprinnelig inntrukne toppetasjer med en lett ”vingestruktur”. De er senere påbygget i høyden og særlig nr. 10 er endret ved et større kontrasterende firkantet volum på toppen.

Betongfasadene er utført i prikkhamret betong, med klimavegg i aluminium profilsystem, med glass og fasadeplater. Rådgivende ingeniører fra Norconsult har utført analyser som viser at det ikke er mulig å bevare de slanke bærende fasadesøylene og dekkeforkantene i opprinnelig utførelse uten at bygningen får enda større strukturelle skader.

Barns interesser

Planområdet ligger rett ovenfor Ruseløkka skole, avskilt av Ruseløkkveien. Innenfor planområdet er det ikke areal som er i bruk av barn og unge.

Universell utforming

Adkomst til bygget er universelt utformet fra gatenivå og fra parkeringsanlegg.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede planer og føringer

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige temaer er kollektivbetjening, gode forhold for gående og syklende og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnstruktur og biologisk mangfold.

RPR for barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen skal ivareta medvirkning av barn og unge i planlegging. Videre skal retningslinjen ivareta at arealer som er i bruk av barn og unge sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre tar retningslinjen opp at det skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til felles areal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

4.2. Kommune(del)plan

4.2.1. Kommuneplan 2009 og kommuneplan 2008

Planområdet ligger på arealstrategikartet innenfor Oslo sentrum med utvidelse øst og vestover. Området omfattes av de større og prinsipielle planene som skal opprettholdes (Soneplanen).

4.2.2 Kommunedelplan 13 Indre Oslo, 02.12.98

Planområdet omfattes av Sentrumsområdet, og er vist som "arbeidsplasskonsentrasjon". Kulturverdiene som miljøressurs skal brukes mer aktivt i revitaliseringsprosjekter.

4.3. Andre overordnede bystyrevedtak

Høyhus i Oslo Strategi for videre arbeid, byrådssak 105, 11.05.04

Ved utarbeidelse av reguleringsforslag (innenfor bla. Sentrumsringen) med byggehøyder i intervallet 28-42 meter anbefaler byrådet at det kreves utarbeidet et alternativt planforslag med byggehøyder inntil 28 meter.

4.4 Pågående plan- og byggesaker i området

4.4.1 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo, sendt byrådet oktober 2010

Planområdet ligger innenfor hovedkart Sentrum U1 som skal avsettes for forvaltning, kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Maks. mønehøyde 30-42 m, BRA=700 %, 1. etasje tilrettelegges for forretning, restaurant, kultur, forsamling.

4.4.2 Detaljregulering Nasjonalmuseet på Vestbanen

Reguleringsplan er under utarbeidelse. Planforslaget legger til rette for etablering av nytt Nasjonalmuseum for kunst på Vestbanetomten. For etablering av Nasjonalmuseet på Vestbanen er det gjennomført en tofasert plan- og designkonkurranse. Resultat av konkurransens fase 1 ble behandlet av Bystyret 11.11.2009. Reguleringen baseres på vinnerprosjektet Forum Artis.

4.4.3 Reguleringsplan for RV162 Munkedamsveien - Nationaltheateret – Filipstad

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å se på løsninger for bedre kollektivfremkommelighet i Munkedamsveien. Planarbeidet ble kunngjort i april med uttalelsesfrist 15.05.15. Planforslaget kan få konsekvenser for inn- og utkjøringen fra parkeringsanlegget som har avkjørsel ut på Munkedamsveien.

4.5 Gjeldende regulering

I plan nr. S-2255 vedtatt 28.07.77 Oslo sentrum og indre sone, er planområdet avsatt til byggeområdet for forretning og kontor. Utnyttelsesgraden er satt til 2,5, og maks byggehøyde 5 etasjer. Det følger av bestemmelsene at bevaringsspørsmålet alltid skal vurderes, og der det er regulert til forretning/kontor skal det innpasses forretninger i 1. etasje mot gate. Tilstøtende fortau- og gatearealer er regulert i plan nr. S-3411

Tilgrensende regulering

Plan nr. S-4710, Ruseløkkeveien – Detaljregulering- Dronning Mauds gate til Haakon Vlls gate (vedtatt 15.05.13)

Strekningen mellom Dronning Mauds gate og Haakon VII's gate er regulert til offentlig gågate. Gågata skal utformes som et sambruksareal. Ruseløkkeveien vil fortsatt ha biltrafikk som ivaretar blant annet varelevering. Gateparkeringen fjernes, men det vil kunne være mulighet for noen HC -plasser utenfor Konserthuset

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Frogner	13.02.13
2. Bydel St. Hanshaugen	07.02.13
3. Byantikvaren	12.03.13
4. Brann- og redningsetaten	01.02.13
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	08.02.13
6. Oslo Havn	01.02.13
7. Renovasjonsetaten	25.01.13
8. Ruter	04.02.13
9. Statens vegvesen	30.01.13
10. Undervisningsbygg	30.01.13
11. Vann- og avløpsetaten	28.01.13

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Frogner

Bydel Frogner stiller seg skeptisk til foreliggende planinitiativ vedrørende detaljregulering for den bevaringsverdige bebyggelsen, og kan konstatere at forslaget går langt utover gjeldende regulering både når det gjelder utnyttelse og etasjetall

2. Bydel St. Hanshaugen

Bydel St. Hanshaugen uttaler at bydelsutvalget på nåværende tidspunkt ikke har kommentarer til Saken, og at bydelens endelige uttalelse vil foreligge ved den offentlige høringen.

3. Byantikvaren

Byantikvaren mener at bygningene bør avsettes til hensynssone bevaring kulturmiljø. Reguleringsbestemmelsene må formes slik at de ivaretar bygningenes eksteriør og hovedkonstruksjon. I forhold til bymiljøet og eksisterende høyder i Vika kan BYA anbefale at det legges inn muligheter for påbygg på tre etasjer over dagens 7. etasje i reguleringsbestemmelsene. Vedlagte illustrasjoner viser at en påbygging på fire nye etasjer over 7. etasje gir for høye og dominante bygg i forhold tileksisterende bymiljø og silhuett.

4. Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten bemerker at mulighetene for å utføre innsats i bygningene med brann må ivaretas, og viser til aktuelle forskrifter

5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planarbeidet

6. Oslo Havn

Har ingen kommentarer

7. Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten opplyser om krav og veiledning om avfallshåndtering.

8. Ruter

Kjenner ikke til forhold som har betydning for planarbeidet.

9. Statens vegvesen

Statens vegvesen bemerker at det ikke kommer fram om rehabiliteringen også gjelde fasadene på gateplan i Munkedamsveien. I så fall ønsker de å holdes orientert. De er positive til økt utnyttelse i områder med god kollektivdekning, men dette forutsetter at parkeringsdekningen ikke økes.

10. Undervisningsbygg

I plansaken må de vesentlige konsekvenser for nærliggende Ruseløkka skole belyses, det være seg lys/skygge, luft- lokalklima, trafikk, anleggskonsekvenser med mer. Undervisningsbygg ber samtidig om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggs-/byggeperioden.

11. Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten opplyser om at det ligger ledninger i Munkedamsveien og Ruseløkkveien. Det må stilles krav om lokal overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Da plan- og bygningsetaten skal gå bort fra ordningen med innsendelse av planskisse forut for endelig planforslag, og det er avklart at dette planforslaget skal behandles uten å gå ekstra runden med planskisse, er forhåndsuttalelsene kun referert, og kun de høringsinstansene som ikke kom med uttalelse ved kunngjøring av planoppstart kommenteres under. Kommentarer til de øvrige forhåndsuttalelsene og innkomne uttalelser ved kunngjøringer er samlet under kapittel 5.2.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Tas til orientering

Oslo Havn

Tas til orientering

Ruter

Tas til orientering

Statens vegvesen

Arealer og fasade som korresponderer med Munkedamsveien opprettholdes som i dag.

Undervisningsbygg

Det er utarbeidet sol - og skygge diagrammer som viser at skolegården blir lite berørt av de økte byggehøydene. Planforslaget medfører ikke endringer i gangforbindelsene til skolen.

5.2 Forhåndsuttalelser

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid den 16.04.13, med uttalelsesfrist 08.05.13. Direkte berørte, naboer, kommunale, regionale og statlige høringsparter fikk tilsendt eget brev. Varset ble kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen. Det kom inn syv uttalelser. Innkomne forhåndsuttalelser er referert og kommentert, samt følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel St. Hanshaugen	25.04.13
2. Bydel Frogner	10.05.13
3. Vann- og avløpsetaten	06.05.13
4. Byantikvaren	10.05.13
5. Renovasjonsetaten(REN)	26.04.13
6. Riksantikvaren	22.04.13
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	17.04.13

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel St. Hanshaugen

Bydelens endelige uttalelse i saken vil foreligge ved offentlig ettersyn

Bydel Frogner

Viser til tidligere innspill til planinitiativet, og har på nåværende tidspunkt ingen ytterligere kommentarer til planarbeidet. Bydelsutvalgets endelige uttalelse vil foreligge ved den offentlige høringen.

Vann- og avløpsetaten

Opplyser at det ligger ledninger i Munkedamsveien og Ruseløkkeveien. Det stilles krav om lokal overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene.

Byantikvaren

Henviser til tilgrensende bevaringsverdier i nær tilknytning til planområdet og påpeker spesielt: Vikaområdet som helhet med bevaringsverdig bygningsmiljø fra 1930-1970-tallet, Victoria terrasse/Petersborgkomplekset og Vikaterrassen. Siden planområdet grenser opp til Victoria terrasse, som er av nasjonal verneverdi, sendes saken over til Riksantikvaren til orientering jf. § 3 i ansvarsforskriften.

Ber om at byggene blir regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H570.

Reguleringsbestemmelsene må formes slik at de har til hensikt å ivareta mest mulig av bygningens eksteriør og hovedkonstruksjon. Byantikvaren åpner for påbygging i høyden, men i forhold til bysilhuett, miljø, egenverdig og nærhet til Victoria terrasse frarådes det sterkt at planforslaget åpner for mer enn 3 etasjer utover dagens 7. etasje. Det er ikke ønskelig at det åpnes for mindre takoppbygg, ventilasjon og lignende over tak i reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder utforming av påbygg, mener Byantikvaren at det bør vises et skille mellom eksisterende og ny del. Dette for å ivareta opplevelsen og lesbarhet av de opprinnelige hovedvolumene. Toppetasjen kan med fordel trekkes inn som i dag, og bør inntas i reguleringsbestemmelsene.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner anses å være avklart innenfor planområdets avgrensning.

Renovasjonsetaten

Ber om at det tas hensyn til at renovasjonsbiler har tilgang til boliger i området under og etter bygging, slik den lovpålagte avfallshåndteringen til Renovasjonsetatens kunder kan utføres forsvarlig.

Riksantikvaren

Gjør oppmerksom på at det er Byantikvaren som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven i Oslo. Riksantikvaren uttaler seg på forespørsel fra Byantikvaren. Ber om at saker som denne sendes til Byantikvaren i Oslo, og ikke til Riksantikvaren.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Forutsetter at planen blir utarbeidet i samsvar med overordnede planer. Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til oversendt varsel. Viser til føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunale planlegging.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelseneBydel St. Hanshaugen

Tas til orientering.

Bydel Frogner

Tas til orientering.

Vann- og avløpsetaten

Planforslaget medfører ingen endring av eksisterende utomhusområder. Det er inntatt i reguleringsbestemmelsene krav til overvannshåndtering.

ByantikvarenByggehøyden:

Planforslaget legger til rette for å påbygge byggene med inntil fire etasjer, og imøtekommer således ikke Byantikvarens anbefaling om maks. 3 etasjer. I henhold til nasjonale og kommunale mål om høy arealeffektivitet i sentrumsområder og nært kollektivknutepunkt, vil foreslått økte byggehøyder

imøtekomme disse mål. Byggehøyden vil ikke medføre vesentlig forringelse av tilgrensede verneverdig bebyggelse eller bygningsmiljø. Byggene som blir omtalt som portalbyggene i Vika, vil med de økte høydene stå seg godt i forhold til de nye byggeplanene som foreligger på Vestbanetomten. For å belyse forskjellen mellom tre og fire påbygde etasjer, er det utarbeidet 3D-illustrasjoner for begge alternativene. Fjern- og nærvirkning er belyst gjennom 3D illustrasjoner. Alle illustrasjoner vedlegges saken.

Reguleringsformål:

Å regulere bebyggelsen til hensynssone bevaring - kulturmiljø, imøtekommes ikke. Da bakgrunnen for planforslaget er behov for å rehabilitere fasadene og om- og påbygging, vil ikke den opprinnelige fasaden bli bevart i så stor grad som et bygg avsatt til bevaring bør gjenspeile. Derimot foreslås å innta reguleringsbestemmelser som ivaretar de bevaringshensyn Byantikvaren er opptatt av å sikre. Reguleringsbestemmelsene vil sikre det opprinnelige fasadeuttrykket, og at byggene fortsatt være en helhetlig del av det øvrige bygningsmiljøet fra 1930- 1970 tallet.

Utforming av påbygg:

Når det gjelder utforming av påbygget er det i løpet av planprosessen vist to mulige løsninger. Byantikvaren mener det bør vises et skille mellom eksisterende og ny del for å ivareta opplevelsen og lesbarheten av de opprinnelige hovedvolumene. Plan- og bygningsetaten viser til i sin konklusjon fra planforum(11.03.13), at hensynet til bygningens totale virkning og uttrykk i byrommet bør veie tyngre enn ønsket om å markere tidsdybde og bygningshistorie. Planforslaget som nå fremmes har lagt til grunn plan- og bygningsetatens vurdering og fremmes nå uten skille mellom nytt og gammelt hovedvolum.

Renovasjonsetaten

Reguleringsplanen medfører ingen endringer i dagens renovasjonsordning.

Riksantikvaren

Tas til orientering.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Tas til orientering.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Dagens fasader på Dronning Mauds gate 10 og 11 er i dag i så dårlig forfatning at bygningene sikres med nett. Da behovet for rehabilitering av fasadene meldte seg, ønsket man samtidig å se på mulighet for om- og påbygget de øverste etasjene på byggene.

Opprinnelig ble saken oversendt byggesaksavdelingen, da tiltaket i hovedsak gjaldt rehabilitering. Anbefaling fra forhåndskonferansen var å innsende et planinitiativ for å få avklart tiltaket og å få en bedre forutsigbarhet. Byggesaksavdelingen vurderte tiltaket til å være avhengig av mange og omfattende dispensasjoner, og at hensynet bak reguleringen trolig ville bli tilsidesatt. Spesielt gjaldt dette reguleringsbestemmelser om etasjetall.

Reguleringsplanforslaget medfører økte byggehøyder, økt utnyttelsesgrad og formålsendring i forhold til eksisterende reguleringsplan fra 1977. Planforslaget medfører ingen endringer i arealer på terreng. Eksisterende gatestruktur og utomhusanlegg opprettholdes som i dag.

Målet med reguleringsplanen er å istandsette utenpåliggende betongbæresystemet, redusere bygningenes energibruk betydelig og fjerne eller erstatte tidligere påbygg slik at bygningene framstår i en samlet og god arkitektonisk kvalitet.

Byggehøyde og fasade

Dr Mauds gate 10 og 11 framstår som et meget tydelig eksempel av 60-talls arkitektur i Oslo og Vika.

Å bevare det tidstypiske formspråk er utgangspunkt og drivkraft i det planlagte oppussings- og fornyelsesprosjektet. Det er viktig å ta hensyn til både typisk materialbruk og utforming for å sikre bygningenes integritet både som objekter og som del av en helhet.

I tidens løp kan det synes som om bygningene har blitt ”mindre” over tid. Nabobebyggelsen har gradvis blitt høyere og resultatet er at bygningene med de senere påbygningene virker overbygget

Det ønskede tiltaket innebærer for Dronning Mauds gate 10, en endring og utvidelse i de 3 øverste etasjer + toppetasje. Eksisterende takoppbygg skal fjernes i den grad de ikke tilhører opprinnelsen. I denne prosessen oppnår man å tilbakeføre det opprinnelige uttrykket og rendyrke arkitekturen. Fasadene forlenges oppover og de tilbaketrunkete toppetasjene etableres som de en gang har vært på begge bygningene, med sine lette vingeaktige tak.

For Dronning Mauds gate 11 foreslås eksisterende tekniske takoppbygg fjernet og erstattet med nye arealer, bygningen forlenges til samme høyde som nr 10 med samme arkitektoniske uttrykk, slik at begge bygningene til sammen framstår som likeverdige portalbygg til Vika.

Tekniske løsninger

Byggingsmassene som de fremstår i dag trenger en snarlig oppussing og istandsetting. Det eksponerte utvendige bæresystem i betong viser tydelig tegn av en årelang forvittringsprosess. De eksisterende konstruksjonene er utfordret med hensyn til bæreevne og holdbarhet grunnet eksponering til vær og vind samt forurensing og iboende problemer i konstruksjonen som et resultat av den opprinnelige utførelsen. Det har vært avholdt møter og befaringer med Byantikvaren, som er klar over de faktiske forhold.

Sett i et miljøperspektiv har begge bygningene et stort behov for oppgradering med hensyn til energiforbruk. Fasadenes gradvise forfall gir også en mulighet til ikke bare oppgradering, men også til endring for å ivareta bedre tekniske løsninger og redusert energibruk. I forbindelse med oppgradering av fasadene er det behov for utvidelse av langsiden med 60 cm. Både for å forsterke eksisterende fasaden i forhold til bæreevne og ta vare på klimaskille, og for å svare på dagens energi- og miljøutfordringer.

Forslaget er å gi bygningene en helt ny hud på usiden av den eksisterende bærestrukturen i langfasadene. Gavlfasader mot Ruseløkkveien beholdes uendret, og gavlfasader (med glass og balkonger) mot Rådhusplassen oppgraderes kun i klimaveggen. Beskrivelsen nedenfor gjelder langfasadene på begge bygningene.

- Klimafasaden flyttes ut og legges i forkant av eksisterende bærestruktur.
- En ramme med samme raster som eksisterende utført i f.eks prefabrikerte betongelementer med en tekstur tilnærmet tilsvarende den eksisterende, monteres utenfor.
- De eksisterende bærekonstruksjonene beholdes utendret, inklusiv de piggede overflatene om ønskelig. Bygningene er som sådant intakt. Konstruksjonene utbedres strukturelt kun der det er oppstått direkte skader som påvirker bæreevnen. Fordi ikke bæresøylene ikke er eksponert for klimapåkjenninger, unngås ekstra tiltak mht overdekning.
- Balkongene vil få nye dekker som er selvbærende og uavhengige fra byggets dekker slik at klimafasaden skiller kontorlokalene fra balkongene.

Klima- og energiteknisk er dette en optimal løsning. Alle kuldebroer elimineres. Visuelt ivaretas de definerte paramenter for dagens arkitektoniske uttrykk; et relieff i form av et betongraster av slanke elementer skaper den nødvendige visuelle tyngde og skyggeeffekter mot den bakenforliggende glassfasaden. Byggeprosessen kan i størst mulig grad optimaliseres mht tid og kostnader. I et 50 års perspektiv utgjør dette den best mulige energi- og miljøbevisste løsningen i et bærekraftig og økonomisk perspektiv.

Bevaring

De to byggene er en viktig del av bygningsmiljøet fra 1930-1970-tallet i Vika. Bygningene er oppført på gul liste som bevaringsverdig- den svakeste vernekategorien. Det vil si at gjennom regulering skal

bevaringshensynet vurderes. Slik det fremkommer av uttalelsen fra Byantikvaren er det ikke byggene i seg selv som er verneverdige, men bygningsmiljøet de er en del av.

De vedlagte illustrasjoner viser at bygningen vil videreføres den opprinnelige geometrien i fasadene. For å sikre denne videreføringen, foreslås det å innta reguleringsbestemmelser som sikrer tilbakeføring av opprinnelig fasadeuttrykk. Det anses som tilstrekkelig å sikre dette gjennom reguleringsbestemmelsene, da regulering til hensynssone bevaring bør benyttes til bygg som i større grad bevarer sin opprinnelighet.

Byantikvaren viser til at byggene er viktige, da de i samspill med de øvrige bygningene er representative for bygningsmiljøet fra 1930-1930. Helheten og samspillet med tilgrensende bebyggelse vil fortsatt gjøre seg gjeldene etter rehabiliteringen. Nå med byggehøyder som ytterligere understreker "portaleffekten", og rendyrking av arkitekturen fra denne perioden.

Fjernvirkning/nærvirkning av økte byggehøyder

Den foreslåtte på- og ombyggingen vil bidra til at tårn- /portmotivet på hver side av Dronning Mauds gate rendyrkes og styrkes. Se nærmere fotomontasjer tatt fra henholdsvis Rådhusplassen, Akershus festning, Dronning Mauds gate og Ruseløkkveien.

De økte høydene står seg godt i forhold til tilgrensende bebyggelse. Sammen med den tilgrensende bebyggelsen dannes en tilnærmet felles byggehøyde for disse bygg. Sett fra Akershus festning er Indeks huset på Solli plass er fortsatt synlig bak byggene som danner en felles linje bak Vestbanetomten. Sett fra Ruseløkkveien vil de nye høydene ikke medføre vesentlig forringelse av gaterommet. Med en avstand på ca 28 meter bredde mellom de to bygg, innvirker ikke de økte høydene byrommet på gateplan.

Stedsutvikling

Oppgradering av bygget vil føye seg inn i rekken av flere positive tiltak som er under planlegging for området. Gatebruksplan for Ruseløkkeveien, reguleringsplan for kollektivtrasé i Munkedamsveien, nytt Nasjonalmuseum på Vestbanetomten, og oppgardering av tilgrensende bygningsmasse vil, sammen med planlagt oppgradering av Dronning Mauds gate 10 og 11 gi området som helhet et løft.

Oppsummering bevaring og byggehøyder

Byantikvarens ønske om å avsette bygningene til bevaring, imøtekomme delvis ved å innta strenge bestemmelser vedrørende fasadeuttrykket. På den måten sikrer planen at bygningen også etter rehabilitering fortsatt vil være en del av det historiske bygningsmiljøet i denne delen av Vika.

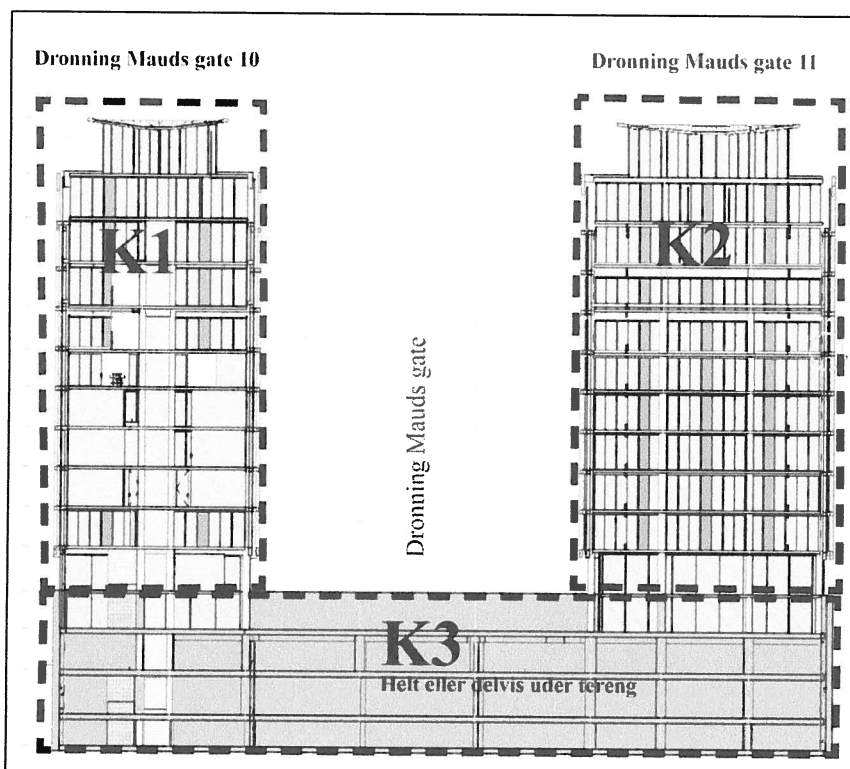
Byggehøydene er dokumentert gjennom fotomontasjer, snitt og perspektiver. Det har vært en god dialog med Byantikvaren så langt i planprosessen. For å få belyst forskjellen i Byantikvarens anbefalte byggehøyder (to + en inntrukket toppetasje) og forslagsstillers ønske (tre + inntrukket toppetasje) er det utarbeidet fotomontasjer for begge alternativene. Disse er vedlagt i kapittel 9.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsplankartet er fremstilt i to nivåer:

Vertikalnivå 2 er arealer på bakkeplan som korresponderer med Dronning Mauds gate. Alle arealer er over terreng. 1. – 11. etasje (vist som delfelt K1 og K2)

Vertikalnivå 1 er arealer helt eller delvis under terreng, hvor arealene over terreng korresponderer med Munkedamsveien. Vertikalnivå 1 omfatter fire etasjer helt eller delvis under terreng.



Snitt som viser bebyggelsen inndelt i delfelt.

Planens avgrensning

Planens avgrensning er i vertikalnivå 2, lagt i eiendomsgrensen inn mot nabobebyggelsen. Mot Ruseløkkeveien og Dronning Mauds gate er planens avgrensning lagt inntil kjørevege.

I vertikalnivå 1 er planens avgrensning lagt i eksisterende bygningsliv. Mot Munkedamsveien er planens avgrensning lagt inntil langsgående fortau.

Reguleringsformål

Vertikalnivå 1 reguleres til:

Bebyggelse og anleggsformål/samferdsel og teknisk infrastruktur: Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting(helse)/bevertning/annen næring(kurs og konferanse), parkeringsanlegg.(K3)

Vertikalnivå 2 reguleres til:

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting(helse)/bevertning/annen næring(kurs og konferanse)(K1, K2).

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Offentlig Fortau (FTA1-FTA2)
- Offentlig gatetun (GTT)

Andre juridiske linjer og symboler:

- Bestemmelsesområde

Disponering av området

I hovedsak skal området fortsatt benyttes til kontor, kurs og konferanse. Det er ønskelig å regulere bredt i reguleringsformålene for å kunne tilby et større mangfold i leietakere innenfor området. Helserelaterte formål som legesenter, tannlege og trimsentre finnes ikke innenfor området i dag, men det er ønskelig å ha mulighet til å leie ut til slik virksomhet. I tillegg reguleres det til forretningsformål. Forretningsarealer finnes allerede innenfor området, og det er ønskelig å få fastsatt

dette arealformål i reguleringsplanen. På sikt er det ønskelig å legge til rette for mer utadrettet virksomhet for arealene ut mot Munkedamsveien, så som forretning og bevering. Eksisterende kurs- og konferanse fasiliteter opprettholdes. Arealene helt eller delvis under terreng skal fortsatt benyttes til parkeringsanlegg, kurs og konferanse, forretningsarealer, areal for renovasjon og tekniske rom.

Eksisterende trappeforbindelser mellom gatenivåene opprettholdes. Tilregnsende offentlige fortausarealer opprettholdes i dag, og det tillates utkraging med inntil 0,6 m utover dagens fasade.

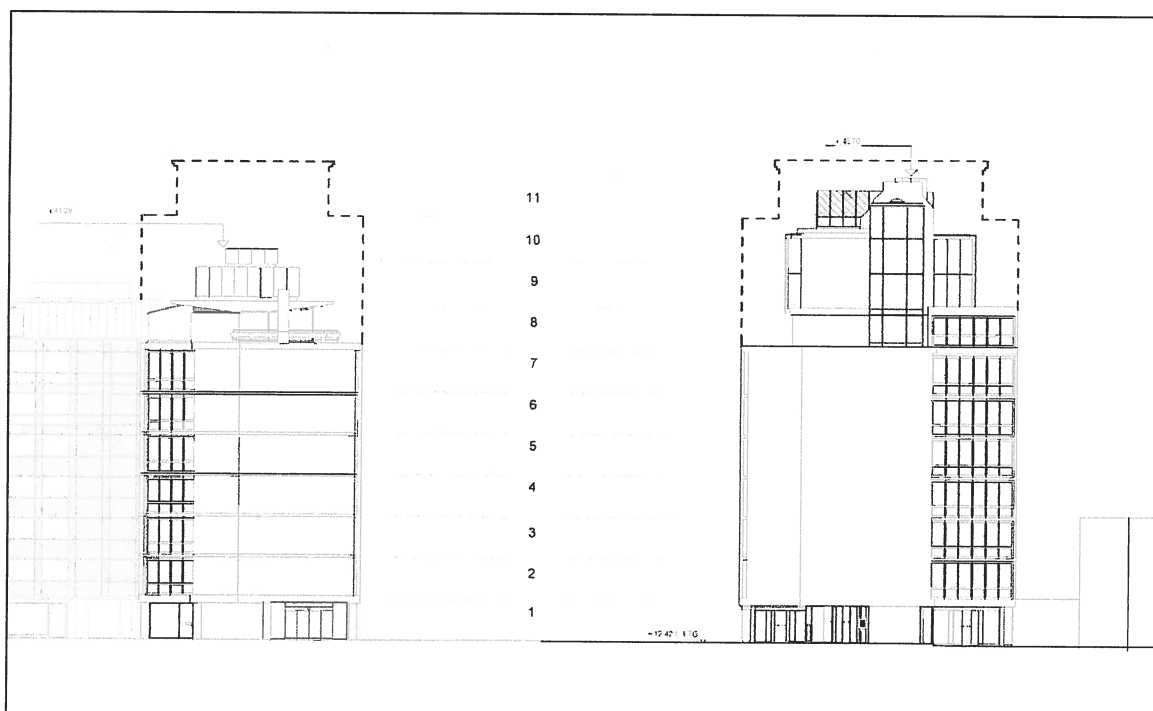
Areal avsatt til bestemmelsesområde på plankartet(delfelt K2), er for å sikre eksisterende offentlig fortau kan gå under utkraget fasade i 2. etasje ut mot Ruseløkkveien.

Grad av utnyttning og høyder

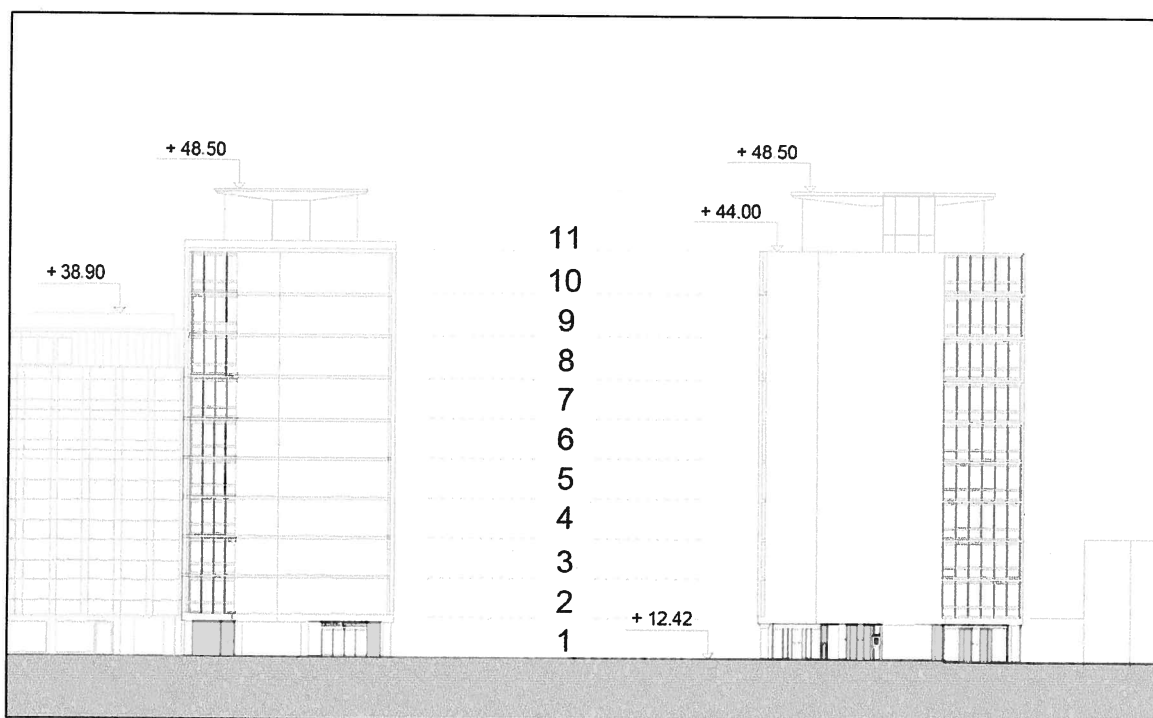
Planforslaget legger opp til en rehabilitering av fasadene og en om- og påbygning av de øverste etasjene på begge bygg.

For Dronning Mauds gate 10 foreslås det å ombygge og påbygge fra og med 8. etasje. Gesimshøyden økes fra cote + 46, 7 til cote + 48,5. Antall etasjer økes fra ti til elleve etasjer. Den ellevte etasjen blir inntrukket.

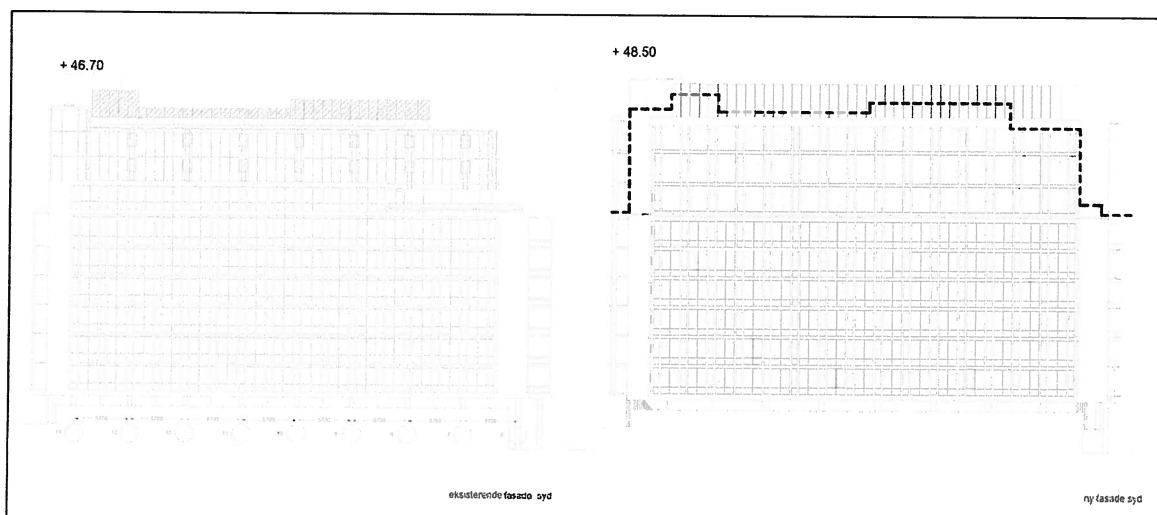
Dronning Mauds gate 11 foreslås ombygd og påbygd fra og med 8. etasje. Gesimshøyden økes fra cote + 41,28 til cote + 48,5. Antall etasjer økes fra ni til elleve etasjer. Den ellevte etasjen foreslås inntrukket.



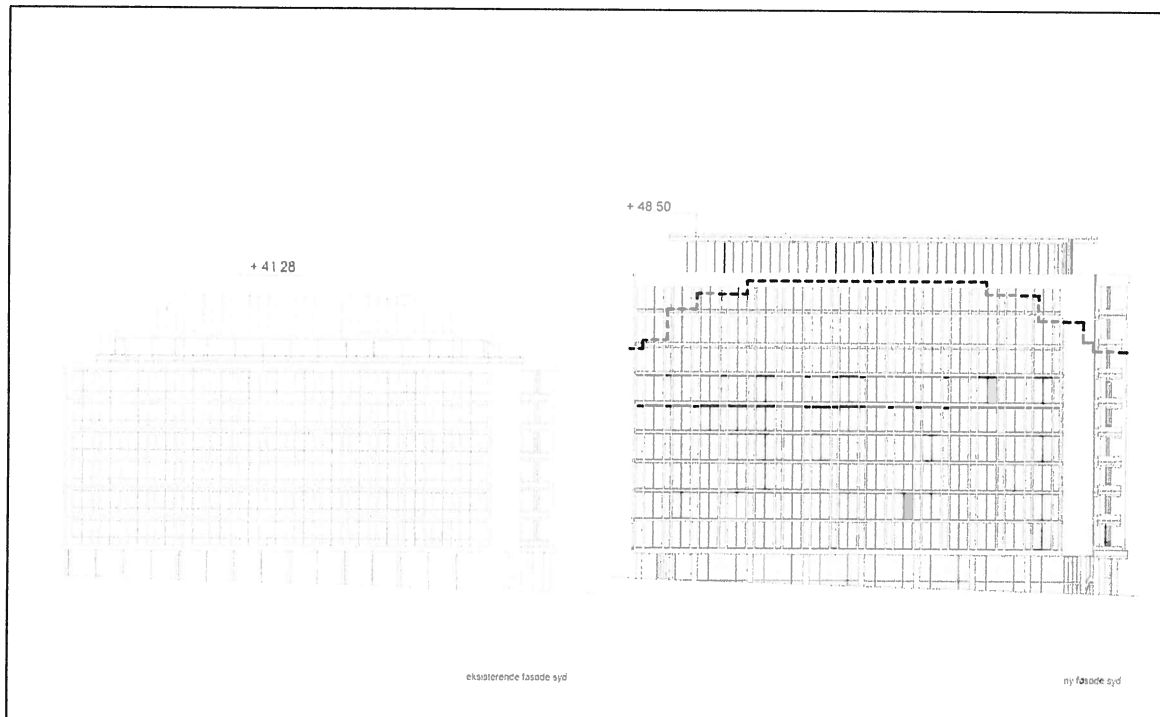
Eksisterende situasjon: snitt sett fra Ruseløkkeveie, som viser eksisterende situasjon med omriss av ønsket påbygg - og tilbygg. Dronning Mauds gate 10 til høyre i bildet, eksisterende byggehøyde cote +46,7. Dronning Mauds gate 11 til venstre, eksisterende cote +41, 28



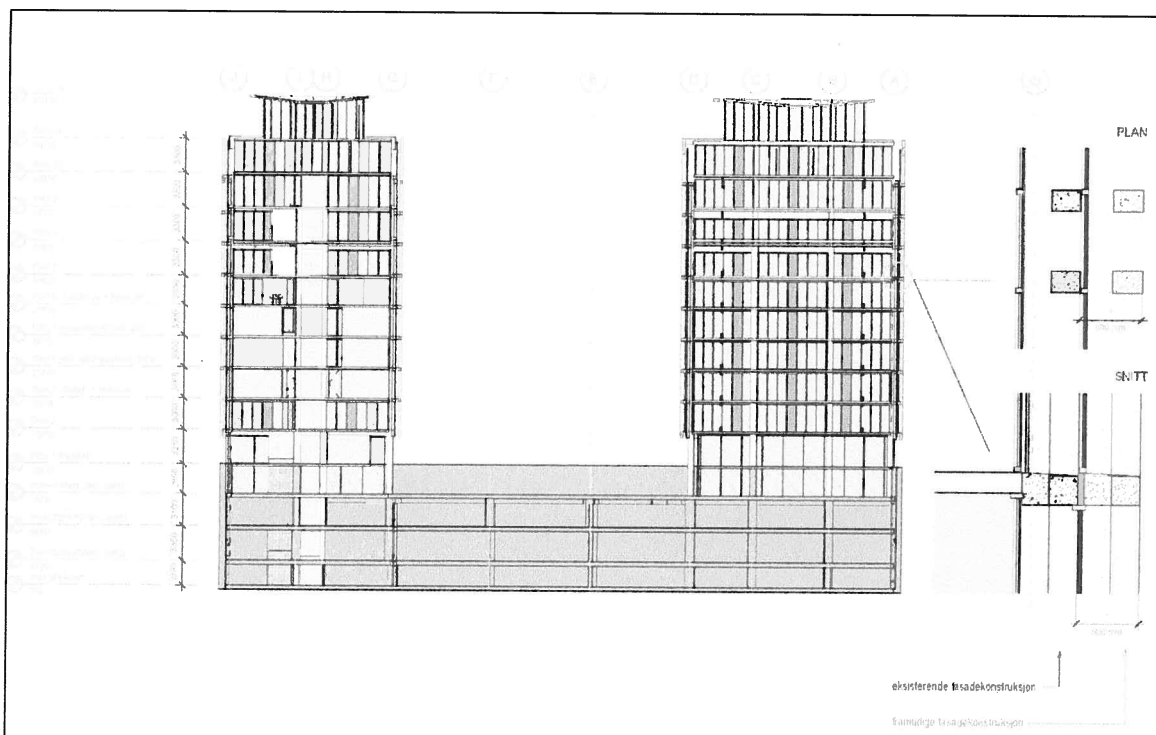
Ny situasjon: Snitt sett fra Ruseløkkeveien, som viser byggene etter ombygging. Dronning Mauds gate 10 til høyre i bildet og Dronning Mauds gate 11 til venstre. Ny byggehøyde på begge bygg er c+48,5,



Dronning Mauds gate 10 sett fra syd. Eksisterende situasjon til venstre, med cote +46,7. Ny situasjon til høyre med cote + 48,5



Dronning Mauds gate 11 sett fra syd. Eksisterende situasjon til venstre, med cote +41,28. Ny situasjon til høyre med cote + 48,5



Illustrasjon som viser hvor utkarging med inntil 0,6 m vil være nødvendig.

Planforslaget medfører at bruksarealet for vertikalnivå 2, økes med ca. 4000 m² BRA. Og for vertikalnivå 1, er eksisterende overbygget areal som i dag ligger med åpen fasade ut mot Munkedamsveien er lagt til i utregning av bruksarealet og utgjør ca. 600 m². Slik at areal i vertikalnivå 1 økes med ca. 600m².

Planforslaget legger opp til tre delfelt innenfor planområdet, delfelt K1, K2 og K3.

Innenfor delfelt K1: Maks. bruksareal skal ikke overstige 10 200 m² BRA.

Innenfor delfelt K2: Maks. bruksareal skal ikke overstige 7400 m² BRA.

Innenfor delfelt K3: Maks. bruksareal skal ikke overstige 15 100 m² BRA.

Arealtabell for hvert delfelt:

	Dr. Mauds gate 10 (K1)	Dr. Mauds gate 11 (K2)	Areal helt/delvis under terreng(K3)	
Eksisterende m ² BRA	7551	5932	14 465	
Ny m ² BRA	10 165	7359	15 078	
Diff:	+2614	+1427	+613	

Arealtabell for hvert plan:

Etasje	Nr. 10 (Delfelt K1) M2 BRA	Nr 11(Delfelt K2) M2 BRA	
Plan 11	559	221	
Plan 10	975	719	
Plan 9	975	719	
Plan 8	975	719	
Plan 7	977	737	
Plan 6	977	737	
Plan 5	977	733	
Plan 4	977	733	
Plan 3	977	733	
Plan 2	977	733	
Plan 1	818	575	
Sum	10 164	7359	
mezzanin	1721		
U2	4328		
U1	4113 + 613(åpent overdekket areal)		
Kjeller	4303		
Sum	15 078		

Bebyggelsens plassering

Eksisterende fotavtrykk blir som i dag. Fra og med 2. etasje vil bygningslivet krage ut inntil 0,6 meter. Dette gjelder kun langsiden av bygningene. Det er inntatt bestemmelser som sikrer dette i reguleringsplanen. 11. etasje er inntrukket.

Naturmangfold

Det er ikke registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper, geologisk mangfold, biologisk mangfold eller annet som skal vurderes i henhold til naturmangfoldsloven.

Kulturminner

Det inntas reguleringsbestemmelser som ivaretar fasadeuttrykket som bebyggelsen har i dag.

Miljøfaglige forhold

Reguleringsbestemmelsene stiller støykrav i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Videre stilles det krav til overvannshåndtering.

Trafikkforhold

Tilgrensende fortau langs Dronning Maud gate er innlemmet i planforslaget, og reguleres til offentlig fortau. Mot Munkedamsveien er planens avgrensning lagt inntil eksisterende fortauskant.

Eksisterende inn- og utkjørsel fra parkeringsanlegg opprettholdes, og er vist med avkjørselspiler på plankartet. Det samme gjelder varelevering og renovasjonsløsning, som i dag foregår under det åpne overbygget langs Munkedamsveien.

Innenfor planområdet er det i dag 320 parkeringsplasser som er driftet av Europark. Parkeringsanlegget har både åpne og faste leide (95 stk) parkeringsplasser. Planforslaget legger opp til at parkeringsanlegget opprettholdes, og det er inntatt som eget reguleringsformål innenfor K3 på plankart og i reguleringsbestemmelser.

Risiko- og sårbarhet

To pluss To Arkitekter AS utarbeidet en enkel ROS- analyse basert på sjekklister fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. I ROS -analysen er det foretatt vurderinger om rehabilitering, om- og påbygging og regulering av flere formål innenfor Dronning Mauds gate 10 og 11, vil kunne endre risikobildet i området.

En rekke forhold som det er naturlig å vurdere, har ingen relevans eller vil ikke ha virkninger utover hva som er normalt i ethvert byggeområde med slik arealbruk og tilhørende infrastruktur. Med tanke på at det kun skal om- og påbygges på eksisterende bygg, og nye reguleringsformål som foreslås allerede er etablert i bygningene, anses planområdet for å være utenfor risiko og fare. ROS -analyse vedlegges saken.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende vann- og avløpsnett opprettholdes som i dag. Det stilles krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg, i henhold til de enhver tids gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo.

Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Planforslaget legger opp til flere reguleringsformål, og det settes krav til utadrettet virksomhet skal legges til gaterommet. Eksisterende fasadeuttrykk opprettholdes og et oppgradert bygg med nye klimavennlige løsninger bidrar til reduksjon av energiforbruket i forhold til slik bygget er i dag.

Et revitalisert bygg vil øke attraktiviteten til området, og sammen med de øvrige tiltakene som er under planlegging - nytt nasjonalmuseum, ny gatebruksplan for Ruseløkkveien og kollektivtrase langs Munkedamsveien vil denne delen av Vika kunne blomstre opp til en ny vitalisert bydel.

Barns interesser

Det er få eller ingen interesser knyttet til barn og unge innenfor planområdet.

Universell utforming

Planforslaget legger opp til at krav til universell tilgjengelighet oppfylles. Det er satt krav til i bestemmelsene at sammen med utomhusplanen skal det foreligge en beskrivelse og vurdering av temaet tilgjengelighet for alle.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med nasjonal føringer og mål om fortetting innenfor eksisterende byggeområder og tett opp mot kollektivknutepunkt.

Kommuneplanens arealdel for Oslo kommune er under revisjon, og gjeldene kommuneplan er fra 2009 og 2008. I henhold til kommuneplan fra 2008 er en avstrategiene at det skal tilrettelegges for konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone. Videre skal ny utvikling blant annet skje i sentrum og langs viktige kollektivårer, der næringsvirksomhet, kulturinstitusjoner, service og bolig skal forsterke den multifunksjonelle byen og danne levende bymiljøer.

Planforslaget bygger opp under gjeldene overordnede føringer og kommuneplan om økt fortetting i innenfor byggesonen.

Bylandskap og stedsutvikling

Eksisterende fotavtrykk endres ikke, det er kun en justering av de øverste etasjene som endres i forhold til dagens situasjon. Det er satt strenge krav til nytt til- og påbygg, samt fasader, som skal utformes i tråd med det opprinnelige 60-tallsuttrykket. Planforslaget medfører at eksisterende tårn-/portalmotiv rendyrkes og styrkes og vil fortsatt bidra til å være en del av det bygningsmiljøet. Byantikvaren er opptatt å ivareta.

Området er preget av kontorvirksomheter, og planforslaget legger til rette for ytterligere kontorarealer. I tillegg reguleres det inn andre formål som skaper ytterligere mangfold av virksomheter i området. Utadrettet virksomhet skal legges til gateplanet. Sammen med pågående opprusting av Ruseløkkeveien til gågate, nytt Nasjonalmuseum på Vestbanetomten vil planforslaget bidra til en generell oppgradering av området.

Naturmangfold

Da området består av bebygd areal, med lite eller ingen naturlig vegetasjon, er det lite sannsynlig at planforslaget vil komme i konflikt eller vil medføre vesentlige konsekvenser for naturmiljøet og biologisk mangfold.

Kulturminner

Fasadeuttrykket ivaretas i reguleringsbestemmelsene § 3.2.

Det betyr at rehabilitering av fasader og nytt til- og påbygg skal utformes i tråd med en det opprinnelige 60-talls uttrykket. Bebyggelsen avsettes ikke til bevaringsverdig bebyggelse, da en anser at reguleringsbestemmelsen sikrer at eksisterende fasadeuttrykk tilbakeføres etter rehabiliteringen.

Byggehøyder

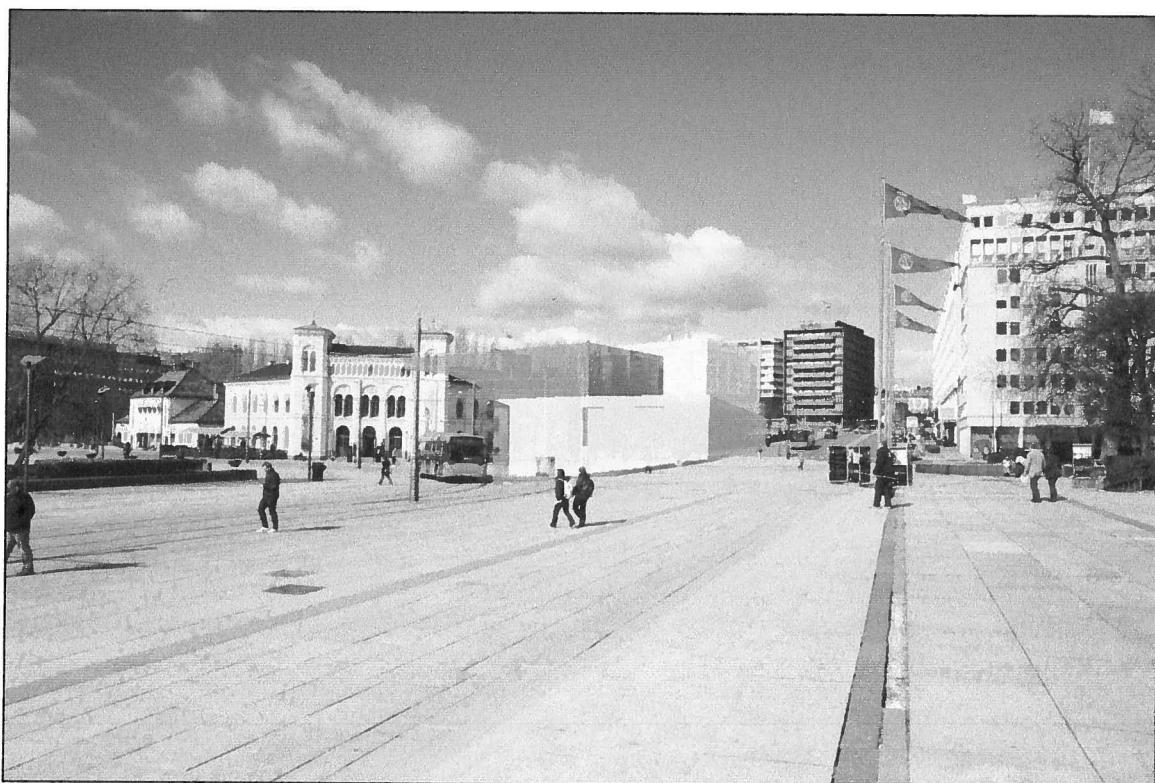
Byggehøydene økes med 1,8 meter for Dronning Mauds gate 10. Byggehøyden økes med 7.22 meter for Dronning Mauds gate 11. I Vika finnes allerede bygninger med like store eller større høyde. De to bygningene fremstår som parbygninger på hver side av Dronning Mauds gate, og dette betones ytterligere med påbyggingen. Nærliggende områder skal fortettes med større bygningshøyder, blant annet vil oppføringen av Nasjonalmuseet medføre et større volum og bygningshøyde i området. Ved å legge til rette for de økte høydene vil byggene fortsatt opprettholde sin status som "portal" byggene i Vika.

Nedenfor er det vist fotomontasjer fra Rådhusplassen som viser dagens situasjon, Byantikvarens ønskede høyder, og planforslaget sitt høydeforslag. Omriss av det nye Nasjonalmuseet er inntegnet.





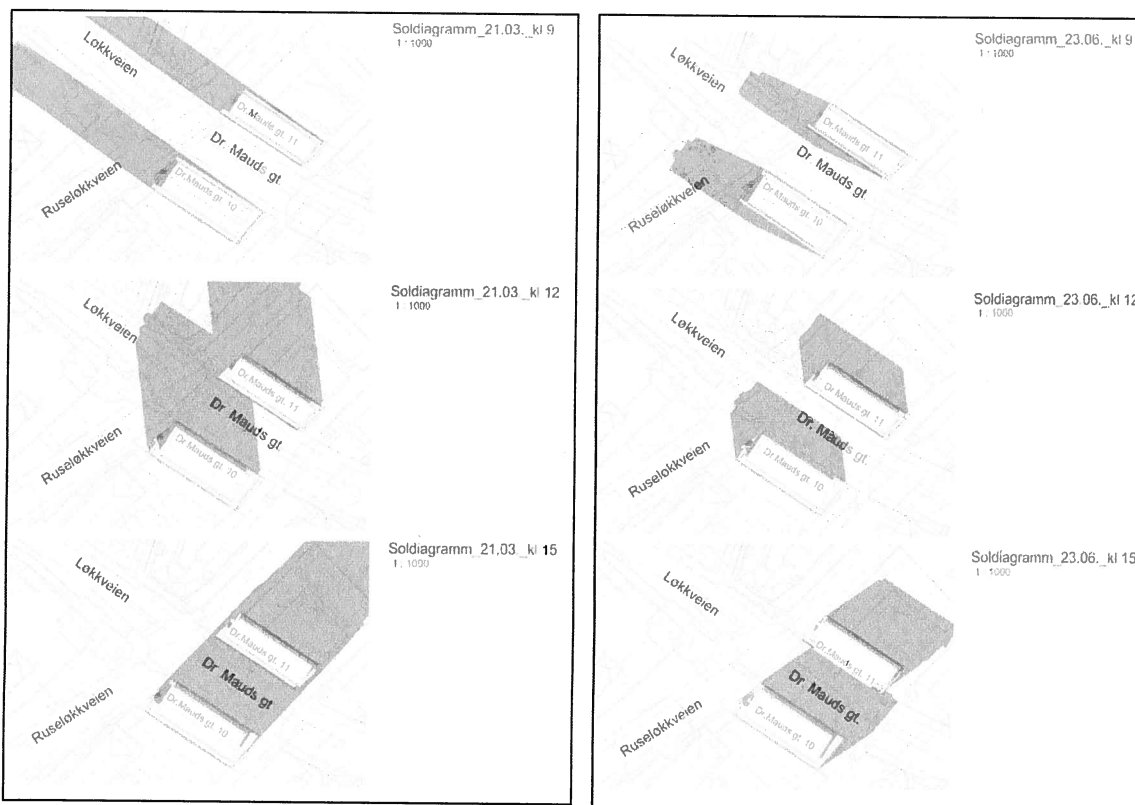
Dronning Mauds gate 10 sett fra Rådhusplassen. Bygg vist med Byantikvarens ønskede høyder. (2 + 1 inntrukket etasje). Omriss av nytt nasjonalmuseum er tegnet inn på Vestbanetomten



Dronning Mauds gate 10 sett fra Rådhusplassen. Bygg vist slik reguleringsplanforslaget legger opp til (3+ 1 inntrukket toppetasje). Omriss av nytt nasjonalmuseum er tegnet inn på Vestbanetomten

Sol - og skyggeanalyse

Sol - og skyggediagrammer er utarbeidet. Disse viser at byggene vil ikke skape skygge i skolegården på Ruseløkka skole fra kl. 12.00 og utover ved vårjevndøgn. Det er kun Dronning Mauds gate 10 som skygger for skolegården fra 09.00 og frem til ca. 11.30 ved vårjevndøgn. Da byggehøyden økes med kun 1,8 meter for dette bygg, vil konsekvensen av den økte høyden være minimal i forhold til dagens situasjon.



Sol - og skyggediagram ved 21. mars og 23. juni.

Klimaanalyse

Asplan Viak AS har utarbeidet en lokalklimaanalyse som redegjør for om tiltaket medfører endringer i de lokale klimaforholdene. Klimaanalysen er datert 28.05.13 og vedlagt saken.

I rapporten redegjøres det for at vind kan forsterkes i gateløp (korridoreffekt), spesielt der gateløpet snevres inn og vinden presses sammen for å komme gjennom. Dette er tilfelle for Dronning Mauds gate når man kommer sørfra. Da de fremherskende vinder ikke trekker i dette gateløpet, vurderes effekten til å være liten. Endringen på bygningenes utforming og høyde vurderes heller ikke å ha en effekt på denne virkningen.

Rapporten konkluderer med at endringene av Dronning Mauds gate 10 og 11 vurderes som ikke vesentlige eller problematiske i forhold til vindklimaet i tilgrensende gatenett. Bygningene vil ikke endres så mye at de påvirker vindklimaet omkring byggene. Likevel kan det oppnås lokale positive effekter ved å vurdere plassering og utforming av inngangspartier. Plassering av balkonger er også viktig å vurdere, men i dette tilfellet er ikke det en problemstilling.

Eksisterende inngangspartier opprettholdes, og det gjøres ikke ytterligere utredning innenfor temaet lokalklima.

Trafikkforhold

Rambøll har utarbeidet en trafikkanalyse for reguleringsplanen: Trafikkanalyse Dronning Mauds gate 10 og 11, datert 07.06.13. Analysen er vedlagt saken.

Analysen konkluderer med at dagens tilbud og planlagte muligheter for gang- og sykling til planområdet er godt. Fordi planområdet ligger i gangavstand til et av Oslos største kollektivknutepunkt antas også at en stor del av de nyskapte personturene til de nye kontorene vil foretas med kollektivtransport. Grunnet disse forhold sammen med et ikke utvidet parkeringstilbud vil ikke antallet bilturer øke i vanlig størrelsesorden for kontoretableringer. Det antas en økning i antallet driftstransporter, taxiturer samt turer for av- og pålessing. Sammen vil dette utgjøre maksimalt 15 bilturer i makstimen.

Trafikkøkningen som følge av påbyggingen er i en størrelsesorden som ikke har noen merkbare trafikale konsekvenser, hverken for trafikkavviklingen eller trafikksikkerheten. Derfor anbefales ingen avbøtende tiltak som følge av påbyggingen av Dronning Mauds gate 10 og 11.

Støy

Alle bygningsfasadene bortsett fra fasadene inn mot kvartal ligger i rød støysone. Trafikkanalysen viser til at tiltaket ikke vil medføre vesentlige trafikkøkning, da planområdet ligger i kort avstand til kollektivtilbud. Tiltaket medfører således ikke en økning i støyforholdene. Det er inntatt i reguleringsbestemmelsene at kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til de enhver tids gjeldene retningslinjer for støy.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsetaten opplyser om ledninger i Munkedamsveien og Ruseløkkeveiene. Planforslaget medfører ingen vesentlig endringer i vann- og avløpsnett. Det er inntatt bestemmelser vedrørende fjernvarme tilkopling og overvannshåndtering.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget medfører ingen vesentlige risiko eller sårbarhets faktorer.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget medfører ingen vesentlige brudd med eksisterende bygningsmiljø. De nye høyder, volum, formspråk og materialbruk skal i størst mulig grad speile den opprinnelige 60- talls arkitekturen.

Sosial infrastruktur

Planforslaget inneholder ingen boliger. Alle typer forretnings- og servicetilbud rettet mot ansatte finnes i umiddelbar nærhet.

Barns interesser

Det gjøres ingen endringer i dagens skoleveg til og fra Ruseløkkka som følge av planforslaget. De nye byggehøydene vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for uteoppholdsarealene på skolen.

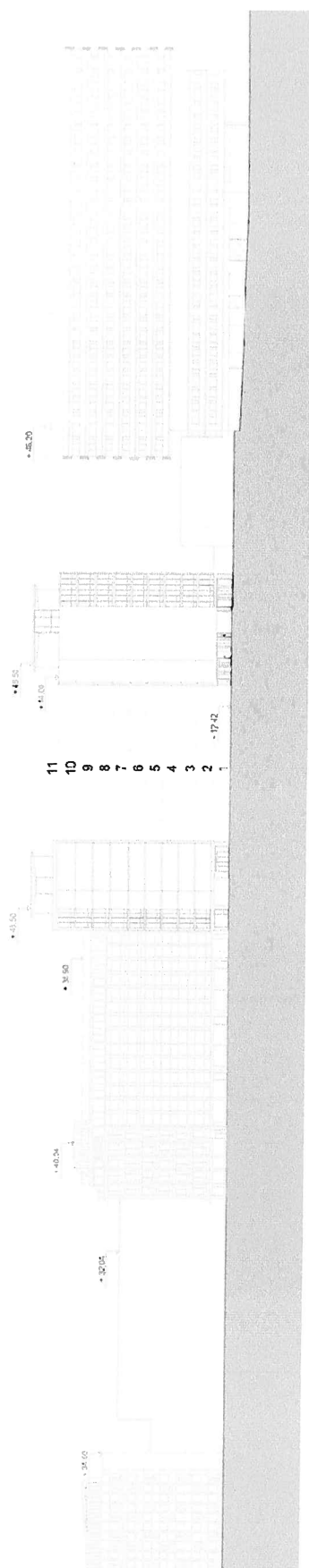
Universell utforming

Eksisterende bygg oppfyller kravene til universell utforming. I reguleringsbestemmelsene er det inntatt krav til at det sammen med utomhusplan skal det foreligge en beskrivelse og vurdering av temaet tilgjengelighet for alle, i henhold til rundskriv T-5/99 fra Miljøverndepartementet.

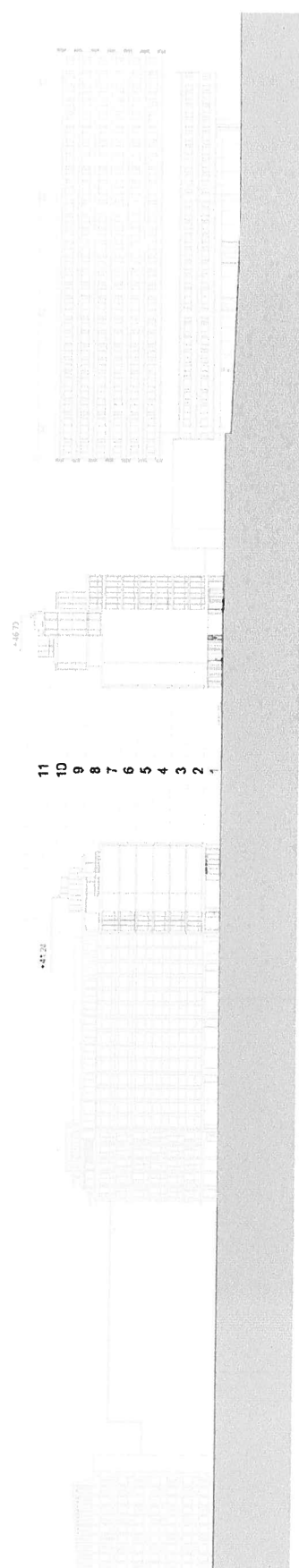
Interesse motsetninger

Byantikvaren ønsker primært eksisterende bebyggelse avsatt til bevaringsverdig bygg. Planforslaget legger opp til å ivareta Byantikvarens ønske om å gjenskape eksisterende fasadeuttrykk, men bebyggelsen reguleres ikke til hensynssone. Byantikvaren uttaler at det er ønskelig at på- og ombyggingen skal markes i fasaden og at det kun bør tillates påbygget med inntil to etasjer og en inntrukket. Plan- og bygningsetaten har derimot konkludert i planforum at omsøkte byggehøyder og utforming av bebyggelsen slik den nå foreligger etter, er et godt svar på de utfordringene som ligger til området og eksisterende bebyggelse.

Eksisterende og fremtidig gateopprikk sett fra Ruseløkkveien



Utvikelse gateopprikk Ruseløkkveien



Eksisterende gateopprikk Ruseløkkveien



Fotomontasje sett fra trikkeholdeplass ved Akershus festning. Eksisterende situasjon til venstre, fremtidig situasjon til høyre



Foto sett fra Ruseløkkveien av eksisterende situasjon



Fotomontasje sett fra Ruseløkkveien som viser fremtidig situasjon med Byantikvarens anbefalte høyder (2 + inntrukket toppetasje)



Fotomontasje sett fra Ruseløkkveien som viser fremtidig situasjon som fremmes i reguleringsplanforslaget (3 + inntrukket toppetasje)



Foto sett fra Løkkeveien som viser eksisterende byggehøyder.



Fotomontasje sett fra Løkkeveien som viser Byantikvarens anbefalte byggehøyder.



Fotomontasje sett fra Løkkeveien som viser byggehøyden som foreslås regulert (3+ inntrukket toppetasje).

FORHÅNDSUTTALELSER

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 1. Bydel St. Hanshaugen | 25.04.13 |
| 2. Bydel Frogner | 10.05.13 |
| 3. Vann- og avløpsetaten | 06.05.13 |
| 4. Byantikvaren | 10.05.13 |
| 5. Renovasjonsetaten(REN) | 26.04.13 |
| 6. Riksantikvaren | 22.04.13 |
| 7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 17.04.13 |



Oslo kommune
Bydel St.Hanshaugen

2 MAI 2013

To pluss To Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201300141-6

Saksbeh:
Elin Lovseth, 23 47 56 52

Dato: 25.04.2013

Arkivkode:
512.1

VARSEL OM IGANGSETTING FOR REGULERINGSARBEID

Det vises til mottatt varsel om igangsetting av reguleringsarbeid. Det vises til bydelens uttalelse ved planinitiativ. Bydelens endelige uttalelse i saken vil foreligge ved den offentlige høringen.

Med hilsen

Ellen Oldereid
bydelsdirektor

Kjersti Halvorsen
Kjersti Halvorsen
avdelingsdirektor



Bydel St.Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse
Pb 6999 St. Olavs plass
0130 Oslo
www.bsh.oslo.kommune.no
Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 47 52 70

Bankgiro: 13150 10 0199
Org. nr: 971 179 686



Oslo kommune
Bydel Frogner
Bydelsadministrasjonen

To pluss to arkitekter AS
chamilla@dark.no

Kopi:
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
torill.berger@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref:
201300522

Vår ref (saksnr.):
13/57

Saksbeh.:
Inger Almqvist

Dato: 10.05.2013
Arkivkode:
512.1

**DR MAUDS GATE
VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID**

Bydelsutvalget fattet følgende vedtak i møte 30.4.13:

**SAK 123/13 DR MAUDS GATE
VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID**

Utrykt vedlegg

Miljø- og byutviklingskomiteens innstilling:

Bydelsutvalget er invitert til å gi innspill til varsel om igangsatt planarbeid for Dronning Mauds gate 10-11, gnr 209, bnr 34, 36.

Bydelsutvalget viser til tidligere innspill til planinitiativ sak 37/13 – 12.02.2013 (vedlagt) og har på nåværende tidspunkt ingen ytterligere kommentarer til planarbeidet. Bydelsutvalgets endelige uttalelse vil foreligge ved den offentlige høringen.

Forslaget fra miljø- og byutviklingskomiteen ble enstemmig vedtatt (8H, 2V, 1F, 3A, 1SV).

Med hilsen

for Marlen Karstad

Wenche Ørstavik
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk



Bydel Frogner
Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang
Henrik Ibsens gate

Postadresse:
Postboks 2400 Solli
0201 Oslo
E-post: postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 49 01

Bankkonto: 1315.01.00032
Org. nr. 874 778 702



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

14 MAI 2013

To Pluss To Arkitekter AS

Drammensveien 130
0277 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbeh.:

Dato: 06.05.2013

13/00336-4

Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Arkivkode:

512.1

**GNR 209 BNR 34 - DRONNING MAUDS GATE 10-11 - VARSEL OM
IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID**

Vi viser til Deres brev datert 11.04.2013 angående varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Dronning Mauds gate 10 og 11 og til vårt vedlagte ledningskartutsnitt.

Til orientering ligger det va-ledninger i Munkedamsveien og Ruseløkkveien. Vi ser ikke for oss at disse ledningsanleggene blir berørt av tiltaket.

I forbindelse med gjennomføring av planen vil det bli stilt krav om lokal overvannshåndtering. Vi foreslår at det tas inn en egen bestemmelse i tilknytning til reguleringsplanen som omhandler overvannshåndtering. Til orientering har Vann- og avløpsetaten laget en veileder om overvannshåndtering som kan lastes ned fra etatens hjemmeside.

Med hilsen

Eivind Åsnes
seksjonsleder prosjekteringsseksjonen

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift

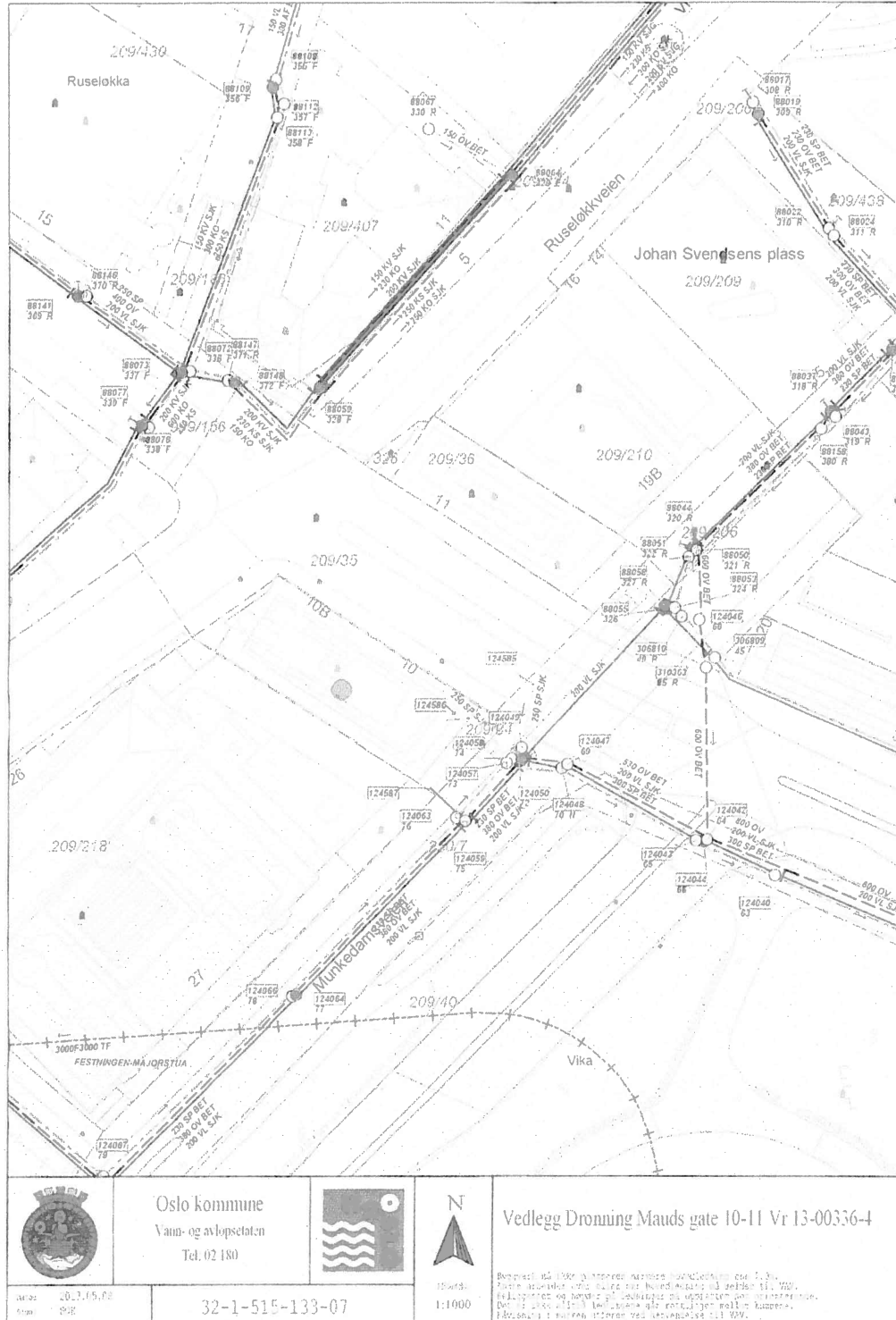
Vedlegg: ledningskartutsnitt



Vann- og avløpsetaten

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

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





Oslo kommune

To Pluss To Arkitekter as
Drammensveien 130
0213 OSLO

Deres ref:
11.04.13

Vår ref (saksnr):
2013/00522-11

Saksbeh:
Brit Kyrkjebø

Dato: 10.05.13

Arkivkode:
512 209/34

**209/34 209/36 DRONNING MAUDS GATE 10 OG 11 – UTTALELSE TIL VARSEL OM
OPPSTART - IGANGSATT REGULERINGSARBEID**

Byantikvaren viser til brev av 11.04.13 vedrørende varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Dronning Mauds gate 10 og 11. Vi viser videre til møte hos Plan- og bygningsetaten 19.04.13, og illustrasjoner mottatt 26.04.13. Byantikvaren uttalte seg til planinitiativ 12.02.13, og vi viser til denne uttalelsen.

Formålet med reguleringen er rehabilitering av eksisterende bygninger samt om- og påbygging.

Bevaringsverdier: Dronning Mauds gt.10 og 11 er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdige. De er resultat av Vikareguleringen fra 1937-1947, og sto ferdige i 1968 etter tegninger av arkitekt Ernst Torp. Bygningene har en tilnærmet felles form og detaljering, og inngår en sentral og markant plassering i Vika. I fellesskap danner byggene en karakteristisk portaleffekt sett fra Rådhusplassen. De to "portalbyggene" er en viktig del av bybildet og har høy verdi som del av det helhetlige, verneverdige bygningsmiljøet i Vika fra 1930-1970-tallet.

De to bygningene kjennetegnes av en rytmisk oppbygging av bærende elementer i betong i syv etasjer. Betong er brukt både som dekker, søyler og fasadedetaljer. Bygningene har en rektangulær form hvor de to frontfasadene mot Rådhusplassen er spesielt fremtredende med en klar tredeling og et mer vertikalt preg. Byggene har likevel et balansert uttrykk av horisontale og vertikale elementer. Førsteetasjene skiller seg ut ved at fasadelivet er inntrukket, slik at de bærende betongsoylene kommer tydelig fram i gatebildet. Begge bygg hadde opprinnelig inntrukne toppetasjer i en etasje med en lett "vingestruktur". De er senere påbygget i høyden hvor særskilt nr.10 er endret ved et større kontrasterende firkantet volum på toppen.

Av bevaringsverdier i nær tilknytning til planområdet vil påpeke spesielt:

- Vika: Vikaområdet som helhet med bevaringsverdig bygningsmiljø fra 1930-1970-tallet.
- Victoria terrasse/Petersborgkomplekset: Murgårdsanlegget består av tre større leiegårder tegnet av arkitektene Thrap Meyer, Due og Steckmest, opprinnelig bygget som fasjonable leiligheter i 1885-90 i fransk nyrenessansestil. Anlegget er regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven og har med bakgrunn i statlig verneplan nasjonal verneverdi, og skal fredes etter kulturminneloven.

Postadresse:
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentraltbord: 02180
Publikumsservice: 23466295
postmottak@bya.oslo.kommune.no

- Vikaterrassen: Forretningskompleks oppført i 1961-64, arkitekt Arnberg og Jensen. Anlegget er oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste, og er i pågående planarbeid foreslått avsatt til *hensynssone – bevaring* etter plan- og bygningsloven.

Regulering og reguleringsbestemmelser: Med bakgrunn i bygningenes bevaringsverdi vil vi gjenta fra planinitiativ at vi forutsetter at bebyggelsen avsettes som hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570. Videre må reguleringsbestemmelsene formes slik at de har til hensikt å ivareta mest mulig av bygningenes eksteriør og hovedkonstruksjon. Når det gjelder muligheter for påbygging i høyden har Byantikvaren vært åpen for at dette bør kunne vurderes.

Mottatte illustrasjoner viser at foreslått påbygging med 4 nye etasjer, vil gi en høy og markant vegg mot Victoria terrasse og Ruseløkkveien. Likeledes vil byggene fra Rådhusplassen bli markant høyere enn i dag. I dag gir "hovedblokken" på 7 etasjer en gesimslinje som er godt avstemt til både Victoria terrasse og den øvrige bebyggelsen langs Ruseløkkveien nordover. Byantikvaren mener at dette er et moment som bør vektlegges i videre planarbeid. I forhold til bymiljøet og eksisterende høyder i Vika, tilrår vi sterkt at det ikke åpnes for mer enn tre nye etasjer utover dagens 7.etasje, noe som gir en høyde tilnærmet dagens påbygg. Videre frarår vi eventuelle bestemmelser som åpner for mindre takoppbygg, ventilasjon og lignende over tak.

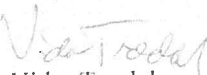
Når det gjelder utforming av påbygg, mener vi det bør vises et skille mellom eksisterende og ny del. Dette for å ivareta opplevelse og lesbarhet av de opprinnelige hovedvolumene. Toppetasje kan med fordel trekkes inn som i dag. Vi rår til at dette tas inn i forslag til reguleringsbestemmelser.

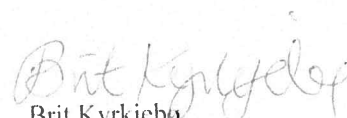
Siden planområdet grenser opp til Victoria terrasse som er av nasjonal verneverdi sendes saken over til Riksantikvaren til orientering, jf. §3 i ansvarsforskriften.

Arkeologiske forhold: Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9. Forholdet til automatisk fredete kulturminner anses å være avklart innenfor planområdets avgrensing.

Konklusjon: Med bakgrunn i verneverdiene for Dronning Mauds gate 10 og 11, ser vi det som en forutsetning at disse avsettes som *hensynssone – bevaring* kulturmiljø. I forhold til bysilhuett, miljø, egenverdi og nærhet til Victoria terrasse frarår vi sterkt at planforslaget åpner for mer enn 3 etasjer utover dagens 7.etasje. Vi viser for øvrig til kommentarene ovenfor.

Med hilsen


Vidar Trædal
antikvar


Brit Kyrkjebø
antikvar

Kopi: Riksantikvaren

Chamilla Reiersdal

Fra: Chamilla Reiersdal <Chamilla.Reiersdal@dark.no>
Sendt: 26. april 2013 10:03
Til: Chamilla Reiersdal
Emne: FW: Reguleringsarbeid for Dronning Mauds gate 10 og 11, vårt saksnummer 201300217

From: Ida Maria Solaas [<mailto:ida.solaas@ren.oslo.kommune.no>]
Sent: 26. april 2013 09:47
To: Chamilla Reiersdal
Cc: Postmottak Renovasjonsetaten
Subject: Reguleringsarbeid for Dronning Mauds gate 10 og 11, vårt saksnummer 201300217

Hei,

Renovasjonsetaten (REN) viser til deres brev av 11.04.2013 ang. reguleringsarbeid for Dronning Mauds gate 10 og 11, vårt saksnummer 201300217. REN har følgende bemerkninger:

REN har et lovpålagt ansvar i følge "Lov og vern mot forurensning og om avfall", samt "Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune" for å sørge for innsamling av husholdningsavfall i Oslo kommune. Næringsvirksomheter er ikke omfattet av dette og kan fritt velge hvilken aktør som skal håndtere deres avfall.

REN vil presisere at det må tas hensyn til at renovasjonsbilder har tilgang til boliger i området under og etter bygging, slik at den lovpålagte avfallshåndteringen til RENs kunder kan utføres forsvarlig.

Kontaktperson i REN er teamleder Øivind Juliussen: 23 48 37 67.

Med vennlig hilsen

Ida Maria Solaas
rådgiver, Kunde- og kontraktsseksjon
Renovasjonsetaten
Oslo kommune

Telefon: 23 48 36 70 / 94 78 30 06
Sentralbord: 02 180

www.renovasjonsetaten.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

Chamilla Reiersdal

Fra: Chamilla Reiersdal <Chamilla.Reiersdal@dark.no>
Sendt: 22. april 2013 12:28
Til: Chamilla Reiersdal
Emne: FW: 13/01185-1 - Dronning Mauds gate 10 og 11 - Oslo kommune - Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid
Vedlegg: Varsel om igangsatt detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse.pdf

From: Bårdseng, Line [<mailto:line.bardseng@ra.no>]
Sent: 22. april 2013 09:15
To: Chamilla Reiersdal
Subject: 13/01185-1 - Dronning Mauds gate 10 og 11 - Oslo kommune - Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid

Riksantikvaren viser til deres brev av 11.4.2013 der det bes om eventuelle synspunkter i forbindelse med eguleringsplan for Dronning Mauds gt. 10 og 11.

Riksantikvaren gjør oppmerksom på at det er Byantikvaren som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven i Oslo. Riksantikvaren vil kun uttale seg på forespørsel fra Byantikvaren.

Eventuelle merknader fra direktoratet i reguleringsplansaker og kommuneplansaker vil innarbeides i Byantikvarens uttalelse. Vi ber om at saker som denne sendes til Byantikvaren i Oslo og ikke til Riksantikvaren.

Med vennlig hilsen

Line Bårdseng
Planavdelingen
Tlf. 98 20 28 08



Riksantikvaren, Dronningensgate 13, Oslo, PB. 8196 Dep., 0034 Oslo



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

To pluss To Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	11.04.2013	2013/7535-2	Jostein Meisdalen	17.04.2013

Oslo kommune - Dronning Mauds gate 10 og 11 - gbnr 209/34 og 209/36 - - Varsel om igangsatt detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra To pluss To Arkitekter AS av 11.04.2013.

Formålet med planen er ombygging og påbygg av eksisterende bygning. Vi forutsetter at reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer.

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

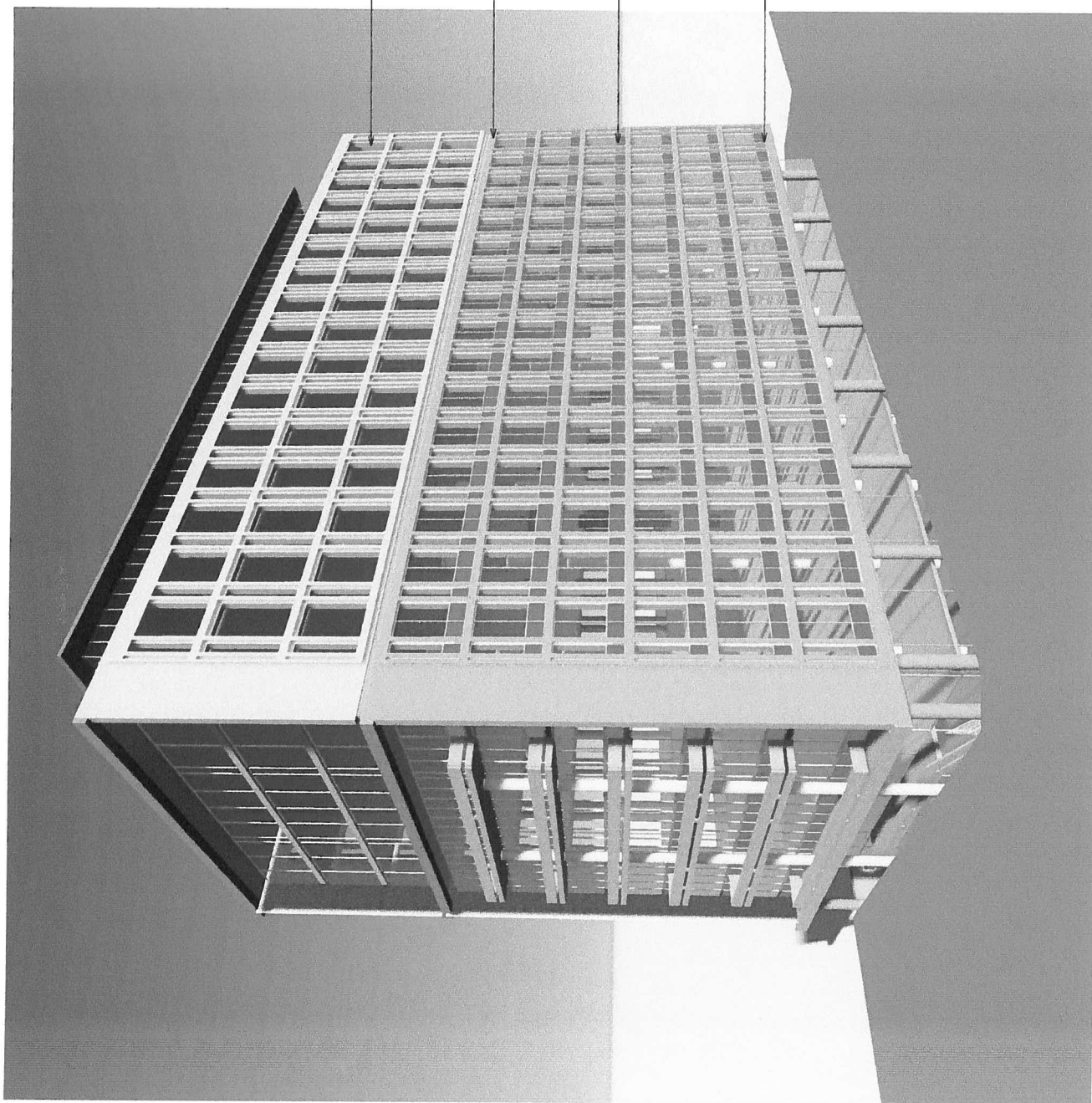
Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 12. mars 2012 (www.fmoa.no, under "areal og bygg") samt i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Med hilsen

Marit Lillesveen
etter fullmakt

Jostein Meisdalen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.



DM gt 10/ 11

TEGNING

Illustrasjon 1

Planinitiativ

TEGNAR

A.78-022

MÅLSTORIK

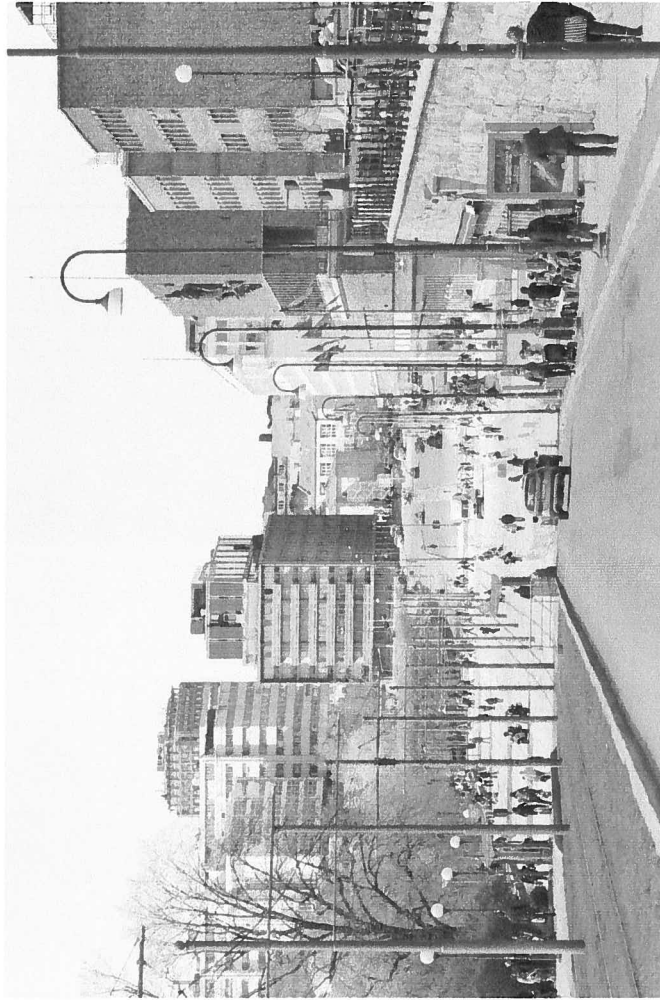
/A2
/A4

DATE

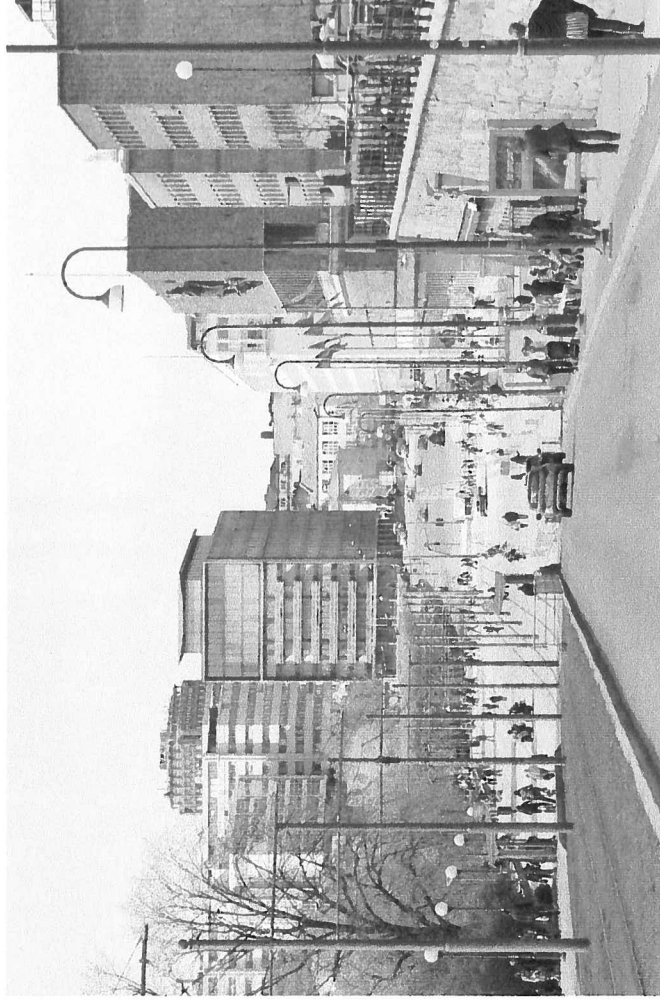
15.02.2013

TO PLUSSTO ARKITEKTER AS
Dammeveien 130 - 0277 Oslo
Tlf. 23 13 12 00 Fax 23 13 12 01

TO
TO



Dagens situasjon



Ny situasjon med + 3 etasjer og tilbaketrukket taketasje

DM gt 10/ 11	TEGNING Fotoillustrasjon fra Rådhusgaten	Planinitiativ	TEGNAR A.78-020	MÅLSTOKK /A2 /A4	DATO 15.02.2013	TO PLUSS TO ARKITEKTER AS Drammensveien 130 - 0277 Oslo Tlf 23 13 12 00 Fax 23 13 12 01 TO TO
--------------	---	---------------	--------------------	------------------------	--------------------	---

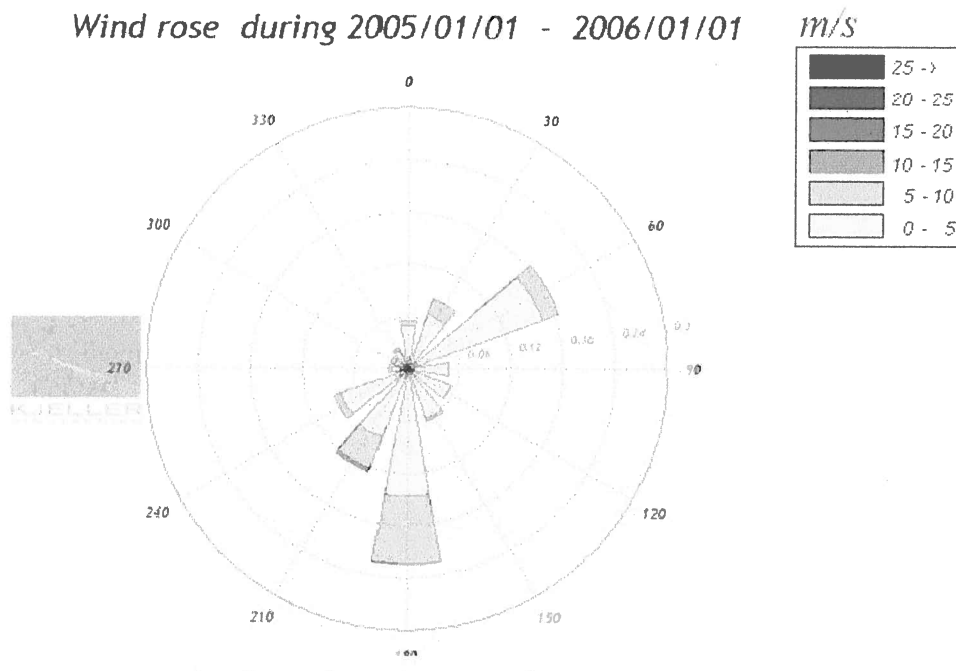
Oppdragsgiver: Vestre Vika DA
Oppdrag: 532715 – Lokalklimavurdering Dronning Mauds gate 10-11, Oslo
Del:
Dato: 2013-05-28
Skrevet av: Nina Rieck
Kvalitetskontroll:

LOKALKLIMAANALYSE DRONNING MAUDS GATE 10 OG 11

Planområdet ligger ikke langt fra Aker Brygge og Filipstad ved fjorden. Områdene her er preget av beliggenheten nær fjorden med noe sterkere vind fra sør og vest i forhold til andre deler av byen. Om vinteren er temperaturen litt høyere, mens den om sommeren er litt lavere på grunn av nærheten til åpent vann. Som følge av sjøens relativt høye temperatur om vinteren vil hyppigheten av inversjon (stillestående forurenset luft som samler seg i lavereliggende deler av terrenget) i denne årstiden være lavere enn lengre inne i byen. Terreng og gatenett faller mot fjorden noe som også motvirker at det samler seg stillestående luft.

Planområdet ligger på grensen av det område som kan forventes å bli påvirket av forholdene ved fjorden. De to bygningene ligger i gatenettet bak Vestbanetomten og er omgitt av annen bebyggelse. Bygningene på hver side av Dronning Mauds gate har henholdsvis 7 pluss 3 inntrukne etasjer og 7 pluss 2 inntrukne etasjer. Ruseløkkveien har retning nordøst-sørvest og Dronning Mauds gate har retning nordvest-østsørøst.

De dominerende vindretningene gjennom året i Oslo-området er fra sør og fra nordnordøst. I sommerhalvåret dominerer vinder fra sørlig sektor (sør og sørvest) mens det i vinterhalvåret er vinder fra nordlig sektor som dominerer. Midlere vindhastighet i området er rundt 3,5 m/s i sommerhalvåret og rundt 4 m/s i vinterhalvåret, (3,3-5,4m/s er lett bris), (Lokalklima Bjørvika 2010). Vinder styres av terrenget/topografien, vegetasjon og i urbane strøk også av orientering av gatenettet. I planområdet vil Ruseløkkveien være orientert slik at de fremherskende vindene trekker i dette gateløpet.



Vindrose for Bjørvika Byside hele året (Lokalklima Bjørvika 2010).

Høyhus har effekt på vindklimaet på gateplanet. Avhengig av høyde, utforming og hvilken innfallsvinkel vinden har på bygningen, kan den forsterkes, svekkes eller forbli uendret rundt bygget. For at en bygning skal defineres som et høyhus må den være vesentlig høyere enn omkringliggende bygninger. Dronning Mauds gate 10 og 11 vurderes til å ikke falle inn under høyhusdefinisjonen.

Vurdering

Vind kan forsterkes i gateløp (korridoreffekt), spesielt der gateløpet snevres inn og vinden presses sammen for å komme gjennom. Dette er tilfelle for Dronning Maudsgate når man kommer sørfra. Da de fremherskende vinder ikke trekker i dette gateløpet, vurderes effekten til å være liten. Endringen på bygningenes utforming og høyde vurderes heller ikke å ha en effekt på denne virkningen.

Generelt kan det sies at jo høyere bygningen er jo mer er den utsatt for og skaper ugunstig vindklima. Erfaringsmessig vet man at høyhus genererer turbulens på bakkeplan og at vindhastighet og turbulens er avhengig av bygningen og hvordan den står i forhold til andre bygninger i nærheten. Vinden treffer høyhuset og ledes nedover bygningen (downflow). Spesielt er hushjørnene utsatte. Dette er viktig å være oppmerksom på ved plassering av inngangs-partier, fortausrestauranter, etc. Inntrukket inngangsparti midt på bygningen eller et lite takutstikk over inngangen, vil gi leeffekt.

Endringene av Dronning Maudsgate 10 og 11 vurderes ikke som vesentlige eller problem-atiske i forhold til vindklimaet i tilgrensende gatenettet. Bygningene vil ikke endres så mye at de påvirker vindklimaet omkring byggene. Likevel kan det oppnås lokale positive effekter ved å vurdere plassering og utforming av inngangspartier. Plassering av balkonger er også viktig å vurdere, men i dette tilfellet er ikke det en problemstilling.

Dersom det ønskes en eksakt beregning av vindforholdene omkring bygningene i Dronning Mauds gate, bør det gjennomføres en vindsimulering i modellen UrbaWind.

ROS ANALYSE FOR DRONNING MAUDS GATE 10 og 11

Datert 09.07.13

To pluss to Arkitekter AS har utarbeidet en enkelt ROS- analyse som baserer seg på Fylkesmannen i Oslo og Akershus sjekkliste. I ROS -analysen er det foretatt vurderinger om rehabilitering av fasaden, om- og påbygging av eksisterende bygg, samt omregulering av formål innenfor Dronning Mauds gate 10 og 11, vil kunne endre risikobildet i området.

En rekke forhold som det er naturlig å vurdere, har ingen relevans eller vil ikke ha virkninger utover hva som er normalt i ethvert byggeområde med slik arealbruk og tilhørende infrastruktur. Med tanke på at det ikke skal oppføres nye bygg innenfor planområdet, eller gjøres vesentlige endringer innenfor planområdet, og dagens bruk har frem til i dag vært kontorformål, anses planområdet for å være utenfor risiko og fare. Utviklingen av Dronning Mauds gate 10 og 11 vil ikke medføre at det oppstår fare for uønskede hendelser i området. Risikoforhold reguleres også gjennom forskrifter og retningslinjer, og disse forutsettes fulgt i den videre planleggingen. I tabellen nedenfor er det foretatt en sammenstilling av forhold som er vurdert.

Planforslaget går ut på å få tillatelse til å rehabilitere eksisterende kontorbygg, samt utvide arealformålene fra forretning og kontor til kombinert bebyggelse og anleggsformål: kontor, forretning, bevertning, kurs- og konferanse, annen offentlig og privat tjenesteyting(helse), parkeringsanlegg.

Dagens situasjon utenfor bygget vil i størst mulig grad opprettholdes. Således vil ikke omreguleringen ha vesentlig betydning for de temaer som skal vurderes opp mot risiko- og sårbarhet. Nedenfor er det nærmere redegjort for temaer som er kommentert i tabellen/sjekklisten.

Kommentarer til sjekklisten og oppsummering

Radon: store deler av Oslo består av alunskifer, jfr. kart fra NGU (www.ngu.no). Det er ikke foretatt målinger av radon radonnivå, dersom det viser seg at nivået er over anbefalte verdier.

Brannberedskap: Det forutsettes at det er tilgjengelig brannvann i området og at dette er ivarettatt i forbindelse med eksisterende bruk i bygget. Det er i dag tre mulige adkomstveier for brannbil. Fra Munksedamsveien, Dronning Mauds gate og Ruseløkkveien. I det videre plan- og byggesaksprosess vil krav fra brann- og redningsetaten bli etterfulgt.

Forurensning i grunnen: Det har tidligere vært drevet bensinstasjon innenfor planområdet. Denne er nå avvirket. Det forutsettes at nedgravde bensintanker, bensinpumper og lignende er fjernet og at dette er utført etter forurensningsforskriften. Reguleringsplanforslaget medfører ikke endringer i grunnforholdene, eksisterende bygg skal opprettholdes som i dag, med unntak av om- og påbygg av de øverste etasjene.

To pluss to Arkitekter AS har gjennom sjekklisten for Risiko- og sårbarhet tilsendt fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, og ikke funnet at området eller tiltaket i seg selv eller i forhold til omkringliggende arealer utgjør noen fare eller risiko. Vi anser dermed krav i henhold til pbl. § 4.3 som oppfylt.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom?	x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Store deler grunnforholdene i Oslo er beheftet med alunskifer som danner radongass. Jfr. grunnkart fra NGU. Planforslaget medfører ikke graving eller etablering av ny bygningsmasse på terreng innenfor planområdet. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse har gjennomført sikringstiltak mot radon.
	Annet (angi)?		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?:		
	-hendelser på veg	x	Trafikkanalyse konkluderer med at trafikkøkningen er så beskjedent at den neppe vil gi noen negative konsekvenser for trafiksikkerhet og avviklingen i området.
	-hendelser på jernbane	x	
	-hendelser på sjø/vann/elv	x	
	-hendelser i luften (flyaktivitet)	x	
	Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nederforliggende områder?	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?:		
	-utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?:		
	-elektrisitet (kraftlinjer)	x	
	-teletjenester	x	
	-vannforsyning	x	
	-renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	- påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	x	
	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	

	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?:		
	-til skole/barnehage	x	
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	-til forretning etc.	x	
	-til busstopp	x	
	Brannberedskap:		
	-omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	x	Forutsettes ivaretatt gjennom tidligere godkjent bruk av bygningen.
	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	x	Både fra Munkedamsveien, Ruseløkkveien og Dronning Mauds gate
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter?		Det var tidligere en bensinstasjon innenfor planområdet. Denne er avvirket og det forutsettes at nedgravde tanker og eventuell forurensning i forbindelse med denne virksomheten er forsvarlig avvirket, i henhold til gjeldene forurensningsforskrifter
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	x	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	-annet (angi)	x	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)?	x	
	Annet ? (angi)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger:		
	-er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terroremål?	x	
	-finnes det potensielle sabotasje-/terroremål i nærheten?	x	Ingen kjente

NOTAT

Oppdrag Trafikkanalyse Dronning Mauds gate 10 og 11
Kunde Vestre Vika DA
Notat nr. 1
Dato 2013/06/07
Til Vestre Vika DA v/Steinar Manangen
Dark AS v/Chamilla Reiersdal
Fra Rambøll v/Frida Andersson og Lars Ole Ødegaard
Kopi Rambøll v/Magne Fjeld

TRAFIKKNOTAT DRONNING MAUDS GATE 10 OG 11

Dato 2013/06/07

1. Bakgrunn

Eksisterende fasader i Dronning Mauds gate 10 og 11 skal rehabiliteres. Samtidig ønsker man å om- og påbygge de øverste etasjene på begge bygg. I forbindelse med ombyggingen har Rambøll blitt engasjert for å utføre et trafikknotat som beskriver de trafikale konsekvensene av ombyggingen.

Trafikknotat beregner forventet nyskapt trafikk som ombyggingen eventuelt vil gi samt hva dette vil bety for trafikkavviklingen i området. Notatet beskriver også parkerings- og vareleveringsforhold samt hvordan tiltaket påvirker forholdene for myke trafikanter.

Rambøll
Hoffsveien 4
Postboks 427
Skøyen
N-0213 Oslo

T +47 2251 8000
www.ramboll.no

2. Beskrivelse av ombyggingen

Bygningene Dronning Mauds gate 10 og 11 er plassert på hver sin side av gaten. Begge bygg har per i dag sju etasjer. I tillegg er de bebygget med henholdsvis 3 og 2 inntrukne overetasjer. Disse skal om- og påbygges ytterligere. Tiltaket medfører en økning på henholdsvis 2 000 m² for Dronning Mauds gate 10 respektive 2 300m² for Dronning Mauds gate 11. En skisse på hvordan dette vil se ut vises i Figur 1 på neste side.

Planforslaget legger opp til kun økning i kontorarealer.

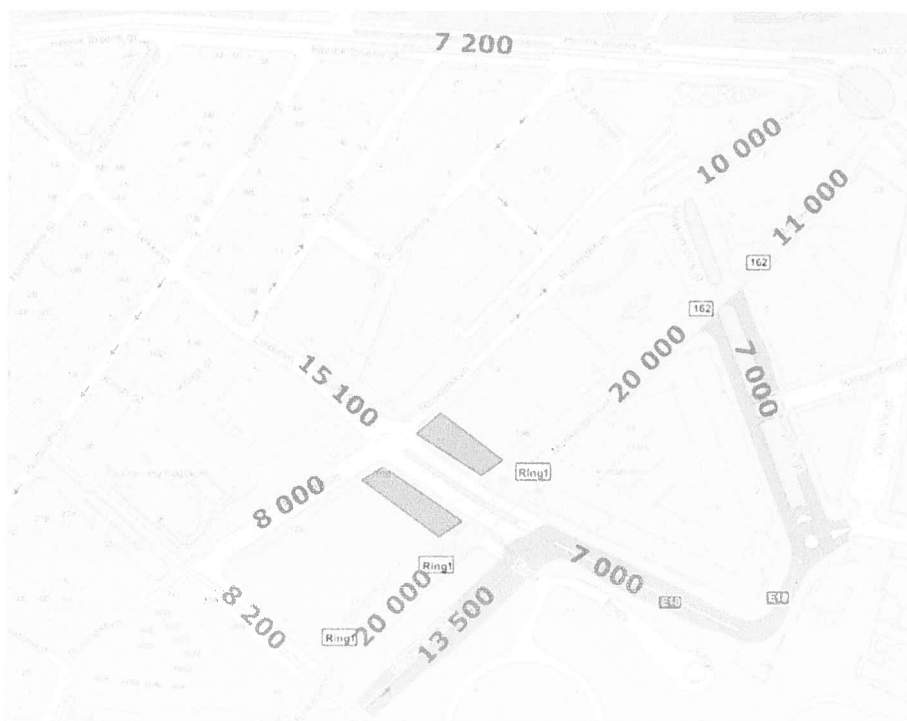
Eksisterende parkeringskjeller vil opprettholdes med plass for 320 parkeringsplasser og 20 sykkelplasser. Ingen endring vil heller påføres vareleveringssituasjonen i dette planinitiativ.



Figur 1: Illustrasjon av påbygging. Sett fra kryss Løkkeveien x Arbins gate.

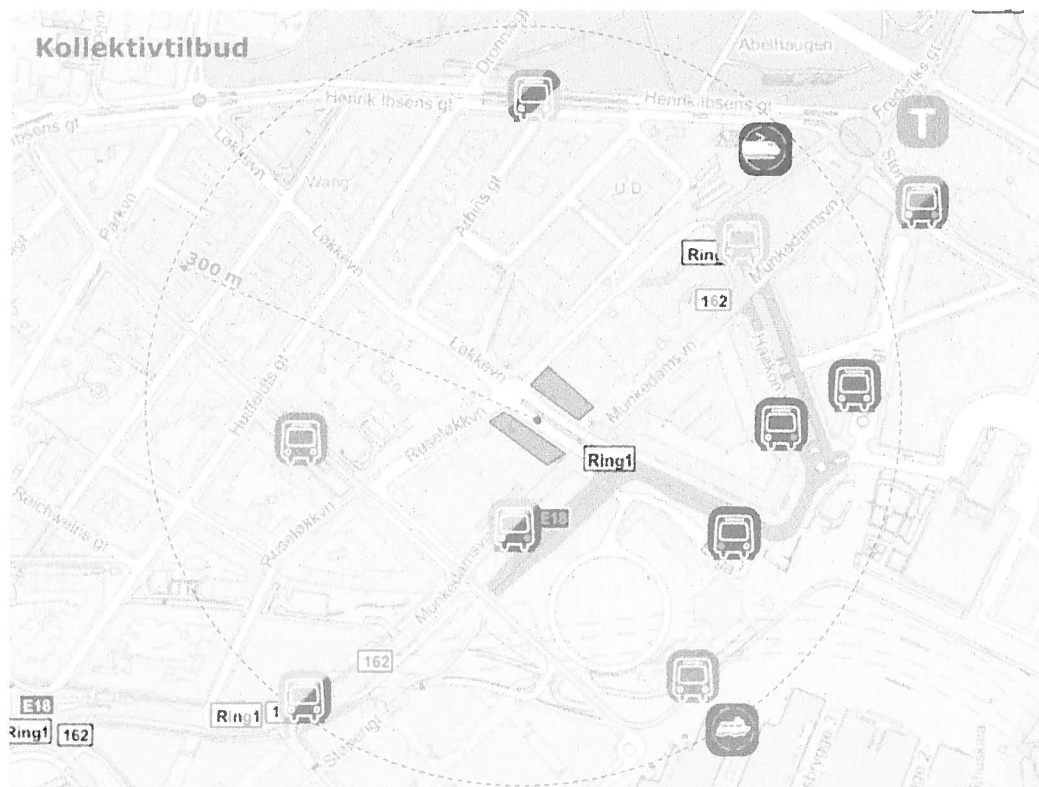
3. Beskrivelse av dagens situasjon

Byggene er plassert på hver sin side av Dronning Mauds gate, og nær et av Oslos viktigste byrom, Rådhusplassen, Aker brygge og Akershus festning. Dronning Mauds gate er tett knyttet til Ring 1 og E18 med store trafikkmengder. ÅDT i lokalveinettet er vist i Figur 2. Med ÅDT menes sum trafikk i begge retninger, et gjennomsnittsdøgn over året. Trafikktall er hentet fra Nasjonal veidatabank (NVDB).



Figur 2: Årsdøgntrafikk i lokalveinettet (kartgrunnlag: kart.finn.no).

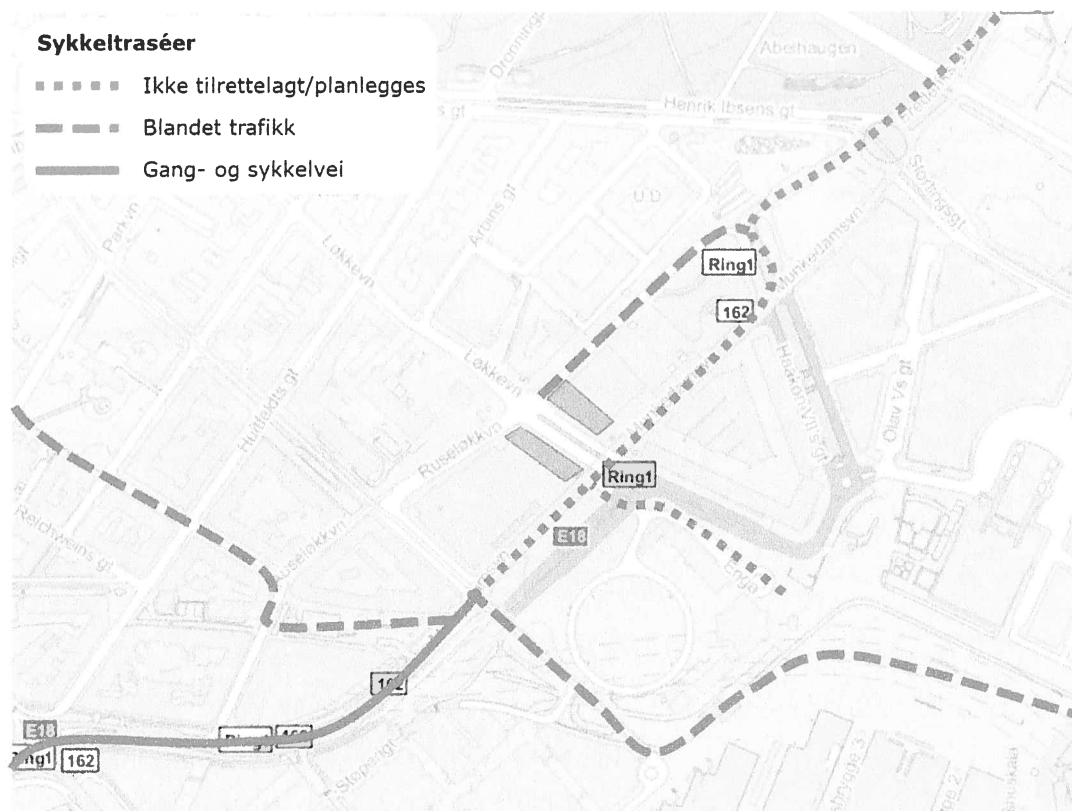
Planområdet grenser også til et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter. I Figur 3 vises holdeplasser for lokalbusser (rød), trikker (lyseblå), regionbusser (grønn), tog (mørkblå) og t-bane (oransje). Det er gangavstand til et stort antall kollektivlinjer både vest- og østover. I tillegg er det gangavstand til Aker brygge med båtforbindelser (lilla) mot blant annet Nesodden.



Figur 3: Kollektivtilbud i nærområdet (kartgrunnlag: kart.finn.no).

Det er stor gangtrafikk i tilknytting til planområdet. Dronning Mauds gate har fortau på begge sider av gata. Det foreligger et planforslag for å regulere Ruslørkkeveien til gågate mellom Dronning Mauds gate og Haakon VII's gate. Gaten vil da bli forbeholdt fotgjengere og syklister med varelevering regulert til avgrensede tider i døgnet. Nedre del av Ruseløkkveien vil forbli åpen for biler.

Det er planlagt hovedsykkelvei langs Munkedamsveien. I henhold til Bymiljøetaten sitt statuskart for hovedsykkelveinettet 2013, er strekningen mellom Dokkveien og Kristian IV's gate ikke ennå tilrettelagd. Deler av strekningen vil bli oppgradert i forbindelse med utbedring av Munkedamsveien. Denne strekning planlegges som separat ekspressykkelvei (fortau atskilt). I tillegg er det planer om sykkelvei langs nytt nasjonalmuseum i Dronning Mauds gate. I Figur 4 vises eksisterende og planlagte sykkeltraséer i området.



Figur 4: Eksisterende og planlagte sykkeltraséer i området.

Ulykkessituasjonen er undersøkt i NVDB. I gateveinettet nær Dronning Mauds gate 10 og 11 har det skjedd ti ulykker de siste ti årene, én av disse klassifisert som alvorlig ulykke. Åtte av ulykkene har skjedd i kryssområde Dronning Mauds gate x Ruslørkeveien. Fire av disse er ulykker som inkluderte fotgjengere. Det har også skjedd to bilulykker i nedre del av Ruslørkeveien.

4. Generering av nye bilturer

Påbyggingen med utvidede kontorarealer vil medføre en økning av trafikken til og fra Dronning Mauds gate 10 og 11. Ved beregning av nyskapt trafikk til utbyggingsområder brukes vanligvis erfaringstall. Erfaringstallet er varierende etter type aktivitet og eiendommens størrelse, for eksempel kvm eller antall ansatte. Samarbeidet for bedre trafikkprognoser i Oslo-området PROSAM, har dokumentert erfaringstall for kontorvirksomheter.

Generelt sett generer kontorer 8 bilturer per 100 m² og døgn. Dette tall vil ikke være hensiktsmessig å bruke for beregning av nyskapt trafikk til påbyggingsprosjektet for Dronning Mauds gate 10 og 11. Ettersom parkeringstilbudet vil være uforandret forventer vi ikke at de nye kontorvirksomhetene vil generere noen flere bilturer for de ansatte. Derimot vil antall driftstransporter øke noe. Nedenfor presenteres et regnestykke for antatt nyskapt trafikk til de nye kontorarealene. Det er lagt til grunn at de 4 300 nye kvm vil medføre omtrent 200-250 nye ansatte. Dette basert på erfaringstall om at kontorer dimensjoneres med cirka 20

kvm/ansatt. Planområdet har en meget sentral beliggenhet med verdifulle kontorarealer, derfor vurderes 20 kvm/ansatt å være relativt høyt.

Aktivitet	Antall bilturer per dag
Varelevering	20-40
Taxiturer	10-20
Av- og pålessing av medreisende	10-20
TOT:	40-120

Det er antatt at påbyggingen av totalt 4 300 m² vil generere trafikk av størrelsesorden 40-120 bilturer i døgnet. Makstimen i døgnet er beregnet til å utgjøre ca. 12 % av døgnetrafikken. Dette gir maksimalt 15 bilturer i makstimen.

5. Trafikale konsekvenser

5.1 Parkering

Ettersom parkeringstilbudet vil være uforandret, antas altså ingen nyskapt trafikk generert av de nye ansatte i påbygningene. Per i dag finnes 320 parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller (kilde: Europark).

Oslo kommune sin parkeringsnorm definerer planområdet som sentrum med et parkeringsbehov på maksimalt 1,6 plasser per 1000 m² kontor. Byggene utgjør, med ny påbygning, et totalt areal på 18 000 m². Dette gir et behov for maksimalt 30 parkeringsplasser. Det vil si at parkeringsdekningen er svært god for Dronning Mauds gate 10 og 11. Dessuten er det tillatt gateparkering begge sider av gata i nedre del av Ruseløkkveien.

Ettersom parkeringsnormen allerede er overskreden vil det ikke være aktuelt å etablere nye parkeringsplasser som følge av påbyggingen. Derfor er det riktig at parkeringssituasjonen holdes uforandret.

Parkeringshuset har både åpne og faste leide (95 stk) parkeringsplasser. Etablering av nye kontorer i påbygningen kan medføre at antall faste leide parkeringsplassene øker. En åpen parkeringsplass innebærer normalt sett flere utskiftninger i døgnet. En fast leid parkeringsplass vil normalt kun gi litt over én utskiftning i døgnet. Denne situasjon kan altså innebære at trafikken til/fra parkeringshuset på sikt reduseres.

5.2 Trafikkavvikling

Som resultat av påbygningen i Dronning Mauds gate 10 og 11 vil trafikken i makstimen øke med maksimalt 15 bilturer. Da trafikkmengden i tilstøtende veinett er stor vil denne trafikkøkning ha svært marginal betydning for trafikkavviklingen i området.

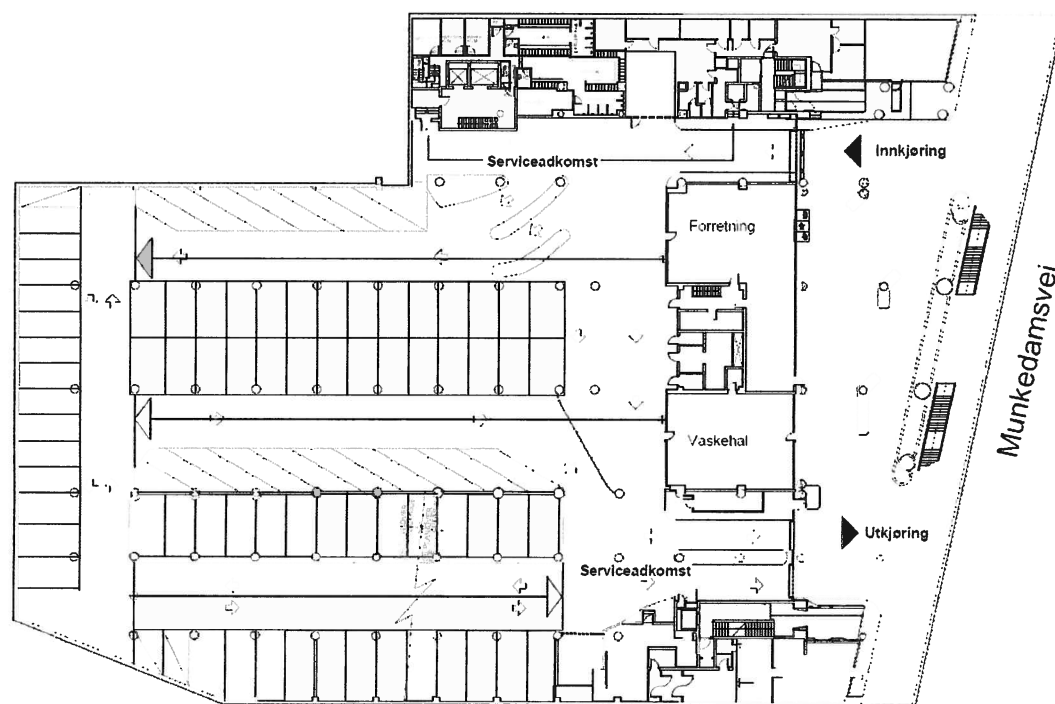
At øvre del av Ruseløkkeveien reguleres som gågate vil ha noen konsekvenser for Dronning Mauds gate 11. Da gaten stenges for biltrafikk vil det ikke lenger være tillatt for parkering samt for av- og pålessing her. Cirka 10 parkeringsplasser vil fjernes utenfor bygget. Varelevering vil også få regulerte tider men dette forventes ikke å påvirke bygget i stor grad. Parkering og varelevering vil kunne foregå som vanlig fra Munkedamsveien og denne endring

forventes derfor ikke å påføre noen negative konsekvenser for påbyggingen av Dronning Mauds gate 10 og 11.

5.3

Varelevering

Varelevering til Dronning Mauds gate 10 og 11 skjer per i dag under bygningene fra Munkedamsveien. Det er også her adkomst til parkeringskjeller er plassert. Innkjøring skjer fra ett sted og utkjøring fra et annet. Situasjonsplan vises i Figur 5.



Figur 5: Situasjon for adkomst fra Munkedamsveien.

Det utføres nå planarbeid for Munkedamsveien der blant annet avkjørselforhold vil bli forandret. Fordi Munkedamsveien har stor trafikkmengde er det både en fremkommelighets- og trafiksikkerhetsmessig risiko å foreta venstresving. Den nye planen foreslår at det kun vil være mulig å foreta høyresving inn, og høyresving ut fra vareleveringen (og parkeringen). Dette er hvordan det i praksis fungerer allerede i dag, spesielt i rushtid, ettersom det er da er høyt trafikalt trykk i gaten. Derfor forventes vareleveringen å fungere bra også etter påbygningen og at Munkedamsveiens eventuelt er regulert med midtstilt kollektivfelt.

Påbygningene er beregnet å medføre 20-40 nye bilturer for varelevering per dag. Vareleveringen vil i stort sett foregå utenfor generell rushperiode. Denne økning forventes derfor ikke å gi noen trafikale problemer til området.

I tillegg til varelevering fra Munkedamsveien vil det være mulig med adkomst fra Ruseløkkveien, også etter etablering av gågate, men da på regulerte tidspunkter.

5.4 Trafikksikkerhet

Med økt trafikk får man normalt en høyere risiko for trafikkulykker. Da trafikkøkningen er svært liten, forventes ingen merkbar økning av trafikkulykkene i området. Da ikke påbyggingen i Dronning Mauds gate 10 og 11 forventes å forverre trafikksikkerheten, vil det ikke anbefales noen avbøtende tiltak for å bedre trafikksikkerheten.

Etablering av gågate øvre del av Rusløkkeveien vil dog være positivt ut trafikksikkerhetssynspunkt. Konflikter mellom myke trafikanter og kjøretøy vil reduseres. Varelevering vil fortsatt være tillatt men på regulerte tider og gir dermed en mer ryddig trafikksituasjon.

6. Konklusjon

Dagens tilbud og planlagte muligheter for gang- og sykling til planområdet er godt. Fordi planområdet ligger i gangavstand til et av Oslos største kollektivknutepunkt antas også at en stor del av de nyskapte personturene til de nye kontorene vil foretas med kollektivtransport. Grunnet disse forhold sammen med et ikke utvidet parkeringstilbud vil ikke antallet bilturer øke i vanlig størrelsesorden for kontoretableringer. Det antas en økning i antallet driftstransporter, taxiturer samt turer for av- og pålessing. Sammen vil dette utgjøre maksimalt 15 bilturer i makstimen.

Trafikkøkningen som følge av påbyggingen er i en størrelsesorden som ikke har noen merkbare trafikale konsekvenser, hverken for trafikkavviklingen eller trafikksikkerheten. Derfor anbefales ingen avbøtende tiltak som følge av påbyggingen av Dronning Mauds gate 10 og 11.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DRONNING MAUDS GATE 10 OG 11

Gnr. 209, bnr. 34 og 36

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-20130812, og datert 01.10.2013.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Nivå 1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål/samferdselanlegg og teknisk infrastruktur–

Forretninger/annen offentlig eller privat tjenesteyting(helse)/kontor bevertning/annen næring(kurs og konferanse)/Parkering.

Nivå 2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretninger/annen offentlig eller privat tjenesteyting(helse)/kontor/bevertning /annen næring(kurs og konferanse), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, gatetun

§ 3 Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesgrensen tillates utkragning av bygningen ut over offentlig gatetun.

§ 4 Utnyttelse – nivå 1 og 2

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 32 700 m², fordelt slik:

Delfelt K1=10 200 m², delfelt K2= 7 400 m²

Delfelt K3= 15 100 m²

Bruksarealer skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 5 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrænse. Tillatte gesimshøyder skal være som vist på plankartet.

Eksisterende trapp- og heishus skal opprettholdes, og kan videreføres opp til k 48,5.

§ 6 Utforming

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, med unntak av eksisterende inntrukne etasjer fra og med 8. etasje. Ved reparasjon og modernisering av bygningene, skal ny bebyggelse når det gjelder volum, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre en helhetlig utforming i tråd med det opprinnelige 60-talls uttrykket.

§ 7 Utkragninger

Det tillates utkragning med inntil 0,6 m ut over formålsgrensen fra og med 2. etasje over terreng på langfasadene mot Dronning Mauds gate, og tilgrensende nabobebyggelse i nord og sør.

§ 8 Arealbruk

Forretning, bevertning og annen publikumsrelatert virksomhet som bidrar til aktivitet i gaterommet skal legges på gateplan/i 1. etasje.

§ 9 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler fra Munkedamsveien skal opprettholdes og er vist med piler på plankartet.

§ 10 Parkering – nivå 1

Eksisterende parkering med 320 plasser tillates opprettholdt. Det skal avsettes min. 20 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet.

§ 11 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise tilgrensende offentlige trafikkarealer, gangarealer, atkomst, varelevering, parkering for bil og sykkel, beplantning, belysning, uteromsmøblering og renovasjonsløsning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- fortau, gatetun

Arealet skal være offentlig.

§ 12 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det kan dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn med fjernvarme. Det kan

gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller: - dersom rørnettets ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygd i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet, - dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 13 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), eller retningslinjer som erstatter denne skal tilfredsstilles.

§ 14 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann og valg av løsning skal begrunnes. I anleggsfasen tillates ikke forurenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.