



BYDEL SENTRUM
c/o Bydel St.Hanshaugen
Opplysningstjenesten
Akersbakken 27
0130 OSLO

PPR Arkitektur & Design AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 90 65 62 89 parol@online.no
Organisasjonsnr. 891 676 042
W W W . P P R . A S

Deres ref:

Vår ref:

Dato: 03.01.2014

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

På vegne av Bonheur og Ganger Rolf ANS kunngjøres herved oppstart av detaljregulering i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.

Planområdet omfatter hele Fred.Olsen kvartalet innenfor Fred.Olsens gate, Tollbugata, Strandgata og Prinsensgate, Gnr. 207, Bnr. 57 / 176 / 177 / 339 / 340 . Kvartalet er i dag regulert av reguleringsbestemmelsene i S-2413 av 22.08.1979 § 1- 4. Bygningsmassen tilfredstiller ikke nåværende og fremtidige behov for arbeidsplasser i Fred.Olsen & Co.

Hensikten med planarbeidet er derfor å omregulere kvartalet med sikte på å oppføre et nybygg samt rehabilitere de andre byggene i kvartalet. Treschowgården er fredet og vil ikke bli berørt av rehabiliteringen.

Prosessen er startet. Saksdokumenter som følger saken kan sees på PBEs hjemmeside under saksinnsyn, Sak nr : 201310967 :

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=all&caseno=201310967>

Innspill eller spørsmål til planarbeidet sendes innen mandag 27. januar 2014 til :

PPR Arkitektur & Design AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
e-post : parol@online.no
Tlf: 90 65 62 89

Med vennlig hilsen



Per Pande-Rolfsen
Sivilarkitekt MNAL



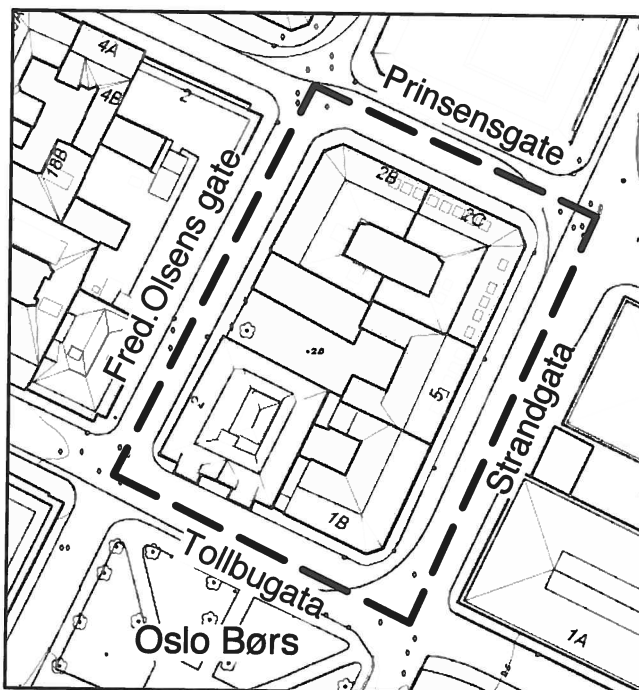


VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING

**Fred. Olsens gate 2 med flere.
Bydel Sentrum, Oslo.**

Gnr.207 / Bnr.57/176/177/339/340

På vegne av Bonheur og Ganger Rolf ANS
kunngjøres herved oppstart av detaljregulering
i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.



Hensikten med planarbeidet er omregulering av eksisterende kvartal med sikte på å oppføre et nybygg samt rehabilitere de andre byggene i kvartalet (unntatt Treschowgården) slik at Fred. Olsen & Co får tilfredstilt nåværende og fremtidige behov for arbeidsplasser.

 **Fred.Olsen & Co.**

Innspill eller spørsmål til planarbeidet sendes innen mandag 27.januar 2014 til :

PPR Arkitektur & Design AS

Sagvn. 23 C III, 0459 Oslo

Tlf: 90 65 62 89

Att: Per Pande-Rolfsen

e-post : parol@online.no







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: PPR Arkitektur & Design AS v/Per Pande-Rolfsen Dato: 07.11.2013
Fra: Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: Camilla Sunde; Ref.: Magnus Boysen Saksnr: 201310967

Referat oppstartsmøte - Fred Olsens gate 2 med flere

Forslagsstiller: Bonheur og Ganger Rolf ANS	Saksnummer: 201310967
Fagkyndig: PPR Arkitektur & Design	Dokumentnummer: 9
Bydel: Sentrum	Saksbehandler/enhet: Camilla Sunde/OP1
Gnr./bnr.: 207/57	

Tilstede: Bonheur og Ganger Rolf ANS: Fred. Olsen
Bonheur og Ganger Rolf ANS: Harald Andresen
Bonheur og Ganger Rolf ANS: Pål Einar Unum
Advokat firmaet Hjort DA: Liv Zimmermann
Hjellnes consult AS: Finn B. Christensen
PPR Arkitektur & Design AS: Per Pande-Rolfsen
PBE: Sigurd Knudsen
PBE: Camilla Sunde
PBE: Magnus Boysen

1. Gjennomgang av konklusjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring ved oppstartsmøte

Plan- og bygningsetatens konklusjon

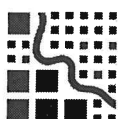
Forslaget bidrar ikke til å utvikle området til et mer levende og mangfoldig byområde, jf. Handlingsplan for Kvadraturen. Videre er foreslått volum for høyt og for dårlige tilpasset verneverdiene i kvartalet. Plan- og bygningsetaten anbefaler at gjeldende regulering videreføres.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

Forslagstillers kommentarer

Fred Olsen innledet med en orientering om historisk bakgrunn for Fred Olsens shipping virksomheter. Han la vekt på hvilken betydning beliggenheten i kvartalet har hatt for virksomheten både før og nå ift til skipsanløpene til havnen og naboskap til tollboden. Treschowgården som ble bygd i tidsrommet 1699 – 1710. Fred Olsen mener kvartalet for virksomheten tilhører havna og ikke kvadraturområdet og er en del av det gamle området til Palétomten.

Virksomheten trenger i dag mer plass. Det har vært vurdert andre plasseringer, men uten resultat. Bystrøket rundt dagens plassering er et hardt og tungt trafikkbelastet strøk, spesielt er økende busstrafikk i gatene omkrig svært belastende for Treschowgården som er fundamentert på tømmerstokkflåter. Fred. Olsen påpekte at trafikkmengden rundt kvartalet må reduseres for å unngå videre skader på Treschowgården. Intensjonene i Kvadraturplanen om en multifunksjonell og mangfoldig by med



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

strøksbutikker og kaféer kan være noe idealistisk i dette strøket ned mot havneområdet som er trafikkbelastet og med sosiale utfordringer rundt "Plata" i nærheten. I nordre og østre del av kvartalet er det regulert til forretning og bevertning i 1.etasje. Her er det til en viss grad mulig å bidra til bylivet med publikumsåpne virksomheter. Nåværende kontorlokaler er utidsmessige med uhensiktsmessige nivåer og mange trapper.

Treschowgården skal ivaretas og bevares og fortsatt være lokaler til virksomheten.

Intensjonen med forslag til nytt bygg er å oppnå plass til utvidet kontorvirksomhet kombinert med en oppgradering av kontorlokalene i dagens bygårdsstruktur i kvartalet. Ideen med nytt bygg i 9 etasjer er ikke å tilpasse seg til eksisterende kvartalsstruktur, men være et "speil og skjold" for Treschowgården, som ble bygd lenge før bygårdsstrukturen var et faktum. Glassfasadene i det nye bygget skal speile Treschowgården. Når man kommer inn på plassen gjennom porten fra Fred Olsens gate, vil man oppleve et symmetribilde av Treschowgården og plassen. Sammenknytting av det moderne og historiske skjer ved kontrast, ikke tilpassing, - et grep som har vært gjennomført i mange europeiske sammenhenger. Det vises til prosjekter av arkitekt Norman Foster. Nybygget kontrasterer kvartalstrukturen for å speile det viktigste historiske elementet i kvartalet mot vår tid: den fredete Treschowgården. Nybyggets ni etasjer er ikke høyt og ruvende i sammenheng med omkringliggende bygninger. Sett fra Ekeberg vil det ikke stikke seg særlig ut i forhold til Havnelageret, Barcode og andre planlagte bygninger langs havnen. Fred Olsen mener de eier den aktuelle tomten.

PBEs kommentarer

PBE tar ikke stilling til hvem som eier plassen bak Treschowgården. Eierskapet virker ikke inn på PBEs vurderinger i saken. PBE har tidligere mottatt forslag til forhåndskonferanse der idéen med speileffekt i fasade på nytt bygg har vært lansert, men 4 – 5 etasjer høyt. Forslag til bygg i foreliggende planforslag bryter med høydene i kvadraturen iht Kommunedelplanen for Kvadraturen.

Selv om kvartalet ligger ned mot havnen, er kvartalet del av Kvadraturen. Forslagsstiller må redegjøre og avklare hvilken planavgrensning som varsles: hele kvartet eller en del av det? Når PBE ikke ønsker å støtte foreliggende forslag er det bedre å føre fram forslaget til offentlig ettersyn og politisk behandling med klare standpunkter enn med uklare kompromisser.

Treschowgården har en overordnet historisk verdi i Kvadraturen, og er trolig et konstituerende element for videre utvikling i kvartalet og omgivelsene. PBE mener det kan være en god idé med å speile det historiske bygget i fasaden til nybygget i stedet for å forsøke tilpassingsløsninger. PBE mener idéen om å speile Treschowgården i seg selv ikke begrunner høyde på 9 etasjer.

PBE mener imidlertid det kan være viktig å finne ut hva slags prioriteringer by- og riksantikvaren har for fredning og fremtidig bevaring av Treschowgården ift trafikksituasjon og tilliggende bygårder som er bygd ca 200 år senere. Bevaringsmyndighetene bør kontaktes for å avklare frednings/bevaringsstatus for Treschowgården og plassen bak og hvilken rolle disse bevaringselementene bør få i en ny plan for hele eller del av kvartalet.

Når gjennomføring av planene for Bjørvika fullføres, vil strøket rundt Fred Olsen kvartalet få en annen karakter en dagens belastete trafikkmiljø. Det er derfor aktuelt å vurdere hva ny plan kan bidra til byliv i strøket ved allmenntilrette og publikumsåpne formål. I gjeldende regulering er det regulert til forretning og bevertning i 1.etasje mot Prinsens gate, Fred Olsens gate og Strandgata..

2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

2.1 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning da det legges til rette for mindre enn 15 000m² BRA næring i planen.

<p>2.2 Analyser og studier Hvis forslagsstiller ikke følger PBEs anbefaling må følgende forhold utredes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikkanalyse og avkjørselsforhold • ROS-analyse • Geologiske undersøkelser • Kulturminner • <p>Forslagsstillerens tilbakemeldinger Avkjørsel fra nybygget må skje mot Fred Olsens gate. Det er ikke andre muligheter pga kollektivtraséene i de andre gatene. Port for utkjørsel mot Fred Olsens gate skal utformes diskret og mest mulig i ett med byggets fasadeutforming, - ikke rulleport.</p> <p>PBEs kommentarer Avkjørsel må tilfredsstillende dagens kommunale retningslinjer</p>															
<p>2.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen Viktige forhold i planen må ivaretas i reguleringsbestemmelsene, som for eksempel speilvirkning i fasade til nybygg mot Treschowgården.</p>															
<p>3. Dialogmøter</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tema for møtet</th> <th>Forberedelse/grunnlagsmateriale</th> <th>Møtedato</th> <th>Ansvar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.1 Om forhåndsuttalelser</td> <td>Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet.</td> <td>Det kan tas dialogmøte 1-2 uker etter avsluttet varsling</td> <td>FS</td> </tr> <tr> <td>3.2 Kart og bestemmelser</td> <td>Møte om kart og bestemmelser avholdes 4 – 6 uker før innsendelse av planforslag</td> <td>Utkast til kart og bestemmelser oversendes PBE Minst 2 uker før møtet</td> <td>FS</td> </tr> </tbody> </table>				Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar	3.1 Om forhåndsuttalelser	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet.	Det kan tas dialogmøte 1-2 uker etter avsluttet varsling	FS	3.2 Kart og bestemmelser	Møte om kart og bestemmelser avholdes 4 – 6 uker før innsendelse av planforslag	Utkast til kart og bestemmelser oversendes PBE Minst 2 uker før møtet	FS
Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar												
3.1 Om forhåndsuttalelser	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet.	Det kan tas dialogmøte 1-2 uker etter avsluttet varsling	FS												
3.2 Kart og bestemmelser	Møte om kart og bestemmelser avholdes 4 – 6 uker før innsendelse av planforslag	Utkast til kart og bestemmelser oversendes PBE Minst 2 uker før møtet	FS												
<p>4. Samarbeids-/medvirkningsprosesser</p> <p>4.1 Samarbeids-/medvirkningsprosesser Forslaget er i strid med verneverdier. Hvis forslagsstiller ønsker å gå videre med planarbeidet, må Byantikvaren og evt Riksantikvaren involveres i det videre arbeidet.</p> <p>PBE er uenig i foreliggende forslag. PBE er interessert i saken og videre utvikling og vil gjerne følge opp med ytterligere dialog dersom det er behov for det.</p> <p>Forslagstillerens tilbakemeldinger Forslagsstiller vil fremme saken til offentlig ettersyn uten nye dialogrunder om innholdet i planforslaget.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>5. Fremdrift</th> <th>Dato</th> <th>Ansvar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fremgår av pkt 3.1. og 3.2</td> <td></td> <td>FS</td> </tr> </tbody> </table>				5. Fremdrift	Dato	Ansvar	Fremgår av pkt 3.1. og 3.2		FS						
5. Fremdrift	Dato	Ansvar													
Fremgår av pkt 3.1. og 3.2		FS													

Endelig referat etter kommentarer fra forslagsstiller MB



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

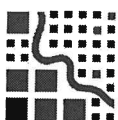
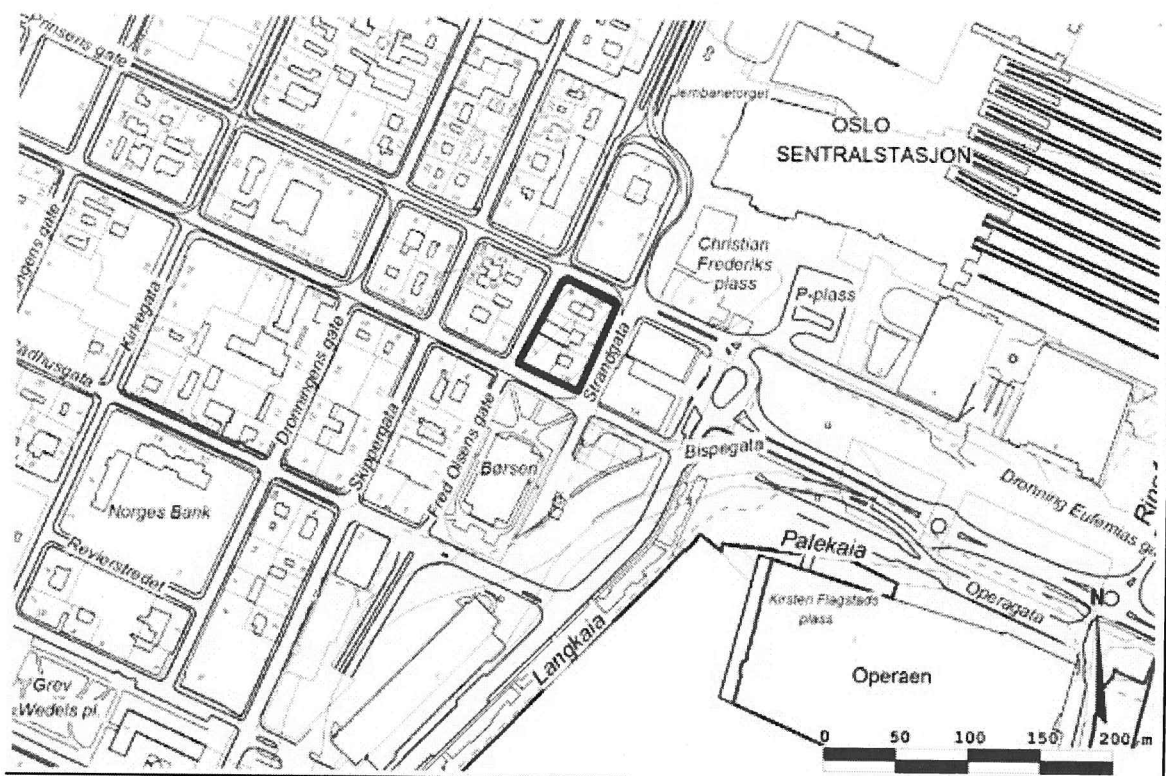
Fred Olsens gate 2 med flere, Kvadraturen Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøte

Oppføring av kontorbygg på 9-10 etasjer i det verneverdige kvartalet Fred Olsen (består av Fred Olsens gate, Prinsens gate, Strandgt. og Tollugata). Forslagets hovedutfordring er høyde og atkomstforhold. PBE anbefaler at gjeldende regulering med maksimum høyde på 3-4 etasjer videreføres, og at det ikke legges til rette for innkjøring og parkering på eiendommen. Del av kvartalet som ønskes bebygd er uregistrert veigrunn som forvaltes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Dato: 18.09.2013

Saksbehandler, team: Camilla Sunde, OP1
Forslagsstiller: Bonheur og Ganger Rolf ANS
Gnr./bnr.: 207/57

Saksnr. /dokumentnr: 201310967 - 5
Fagkyndig: PPR Arkitektur &Design AS
Bydel: Sentrum



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

1. Fakta om prosjektet

1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:			
1.1.1 Omregulering av kvartalet. Oppføring av nytt bygg som strider mot gjeldende reguleringsbestemmelser.			
1.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar: Forslagstiller har ikke foreslått en konkret avgrensning av planområdet. Det er kun en liten del av kvartalet som foreslås endret for å legge til rette for ny bebyggelse. Se illustrasjon på side 4. Området markert med gult og litt av lilla ønskes revet og erstattet med nybygg. Resten av kvartalet er enten fredet, regulert til bevaring eller på gul liste. Plan- og bygningsetaten har kun vurdert forhold knyttet til foreslått nybygg i kvartalet.			
1.2 Arealformål og evt. hensynssoner, og ca fordeling mellom dem: Hovedformål kontor (96/100), underformål næring/forretning (4/100)			
Planområdets størrelse: 2746 m ²	Utnyttelse %-BRA = 430	Høyder: 9 etasjer på planlagt nybygg	Uteoppholdsareal

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og føringer:
2.1.1 <i>Forslagstillers redegjørelse:</i> REG.BEST S-2413, 22.08.79 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for del av Oslo sentrum. (Paragraf 1 - 4) NY GIV I KVADRATUREN ! Handlingsplan 2009-2014-2024. Vedtatt 04.06.09. Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009 - 2025 Oslo sentrum - Prinsippplan for gatebruken
2.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar: <i>Forslag til KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009 – 2025</i> Planområdet hører innunder kategorien K1-Kvadraturen – konsolideringsområde – Område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger <i>Ny giv i Kvadraturen, handlingsplan 2009-2014-2024, vedtatt 04.06.2009</i> Er utarbeidet etter ønske om en felles offentlig/privat satsing for å vitalisere og utvikle Kvadraturen til en mer levende del av sentrum. Fra å være et område dominert av et fåtalls funksjoner, ønskes Kvadraturen utviklet til et flerfunksjonelt sentrumsområde. Handlingsplanen foreslår en rekke tiltak knyttet til fire innsatsområder, samt angir normer og retningslinjer for arealbruk. De fire innsatsområdene er; identitet og omdømmebygging, byliv og bymiljø, boliger, og tilgjengelighet. Byens historiske sentrum skal utvikles til et inviterende, levende og mangfoldig sentrumsområde for alle, som innebærer blant annet at: - Kvadraturen skal være en viktig formidler av by- og arkitekturhistorie - Kvadraturen skal være et sentrumsområde der kultur, næring og bolig spiller sammen - Kvadraturen skal bidra til å styrke samspeillet mellom øvrig sentrum og Oslos Sjøsider

Forslag til utearealnorm (aktuelt ved bolig)

Området er markert som transformasjonsområde, der krav til uteareal settes i reguleringen. I Kvadraturen kan uteareal på terreng/lokk utgå og alt kan legges til terrasse/tak.

Parkeringsnormer for næring og offentlig formål i Oslo, vedtatt 17.03.2004.
Etablering av næring i Sentrum – maksimum 1,6 plass per 1000 m².

2.2 Gjeldende regulering:

2.2.1

REG.BEST S-2413, 22.08.79 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for del av Oslo sentrum. (Paragraf 1 - 4).

2.2.2 Plan- og bygningssetatens kommentar:

Del av kvartalet som foreslås bebygd er regulert til byggeområder for bolig, forretninger og kontorer. I henhold til § 2 gjelder følgende for det aktuelle området:

- a) Ved nybygging og hel eller delvis ombygging skal bygningene ikke virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og i størrelse, form og detaljering være tilpasset det bevaringsverdige miljø. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra plan- og fasaderådet og Byantikvaren.
- b) Utnyttelsesgrad for den enkelte eiendom skal ikke overstige 2,5.
- c) De påførte etasjetall på eiendommen angir maks. antall etasjer for nybygg. I tillegg til det påførte etasjetall kan det tillates en tilbaketrukket overetasje, dersom dette ikke medfører for høy utnyttelsesgrad.

Mellom øverste fulle etasje og overetasjen skal det være skråtak.

På aktuelle areal for ny bebyggelse er det angitt 3 etasjer på plankartet.

2.3 Pågående plan- og byggesaker i området :

2.3.1: Plansak – saksnr. 200504456 Fjorbyplanen

2.3.2: Plansak - saksnr. 201216907 Tollbukaia, felt A5a, A40 og A5b

I Bjørvikaplanen, S-4099, er det lagt til rette for oppføring av to volumer slik som illustrert på foto på side 14. I plansak 201216907 foreslås det i stedet et stort volum som trekkes tilbake fra Tollbugata slik at grøntområdet utenfor Børsen forlenges langs Tollbugata ned mot sjøen.

2.4 Enkel stedsanalyse :

2.4.1

Ingen rødlistearter i området.

1 stk gammelt kastanjetre.

Stor biltrafikk i området.

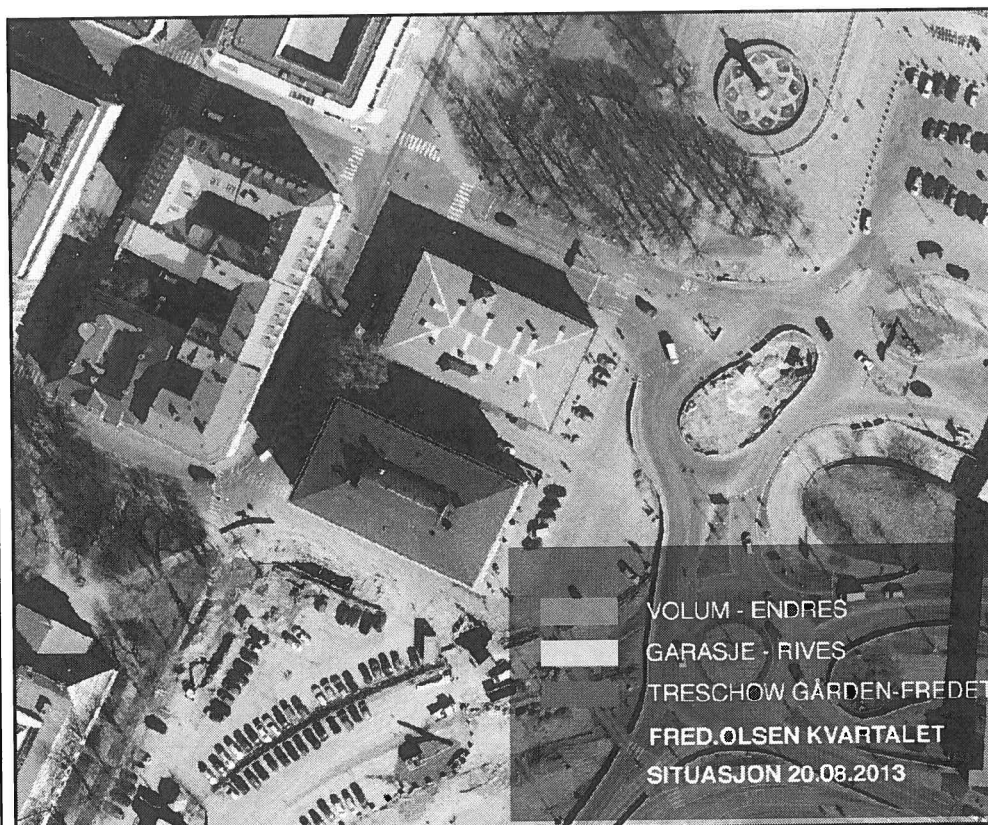
Trikk i Tollbugata og Strandgata. I fremtiden vil trikken også gå i Prinsensgate.

Busstrafikk i alle gatene.

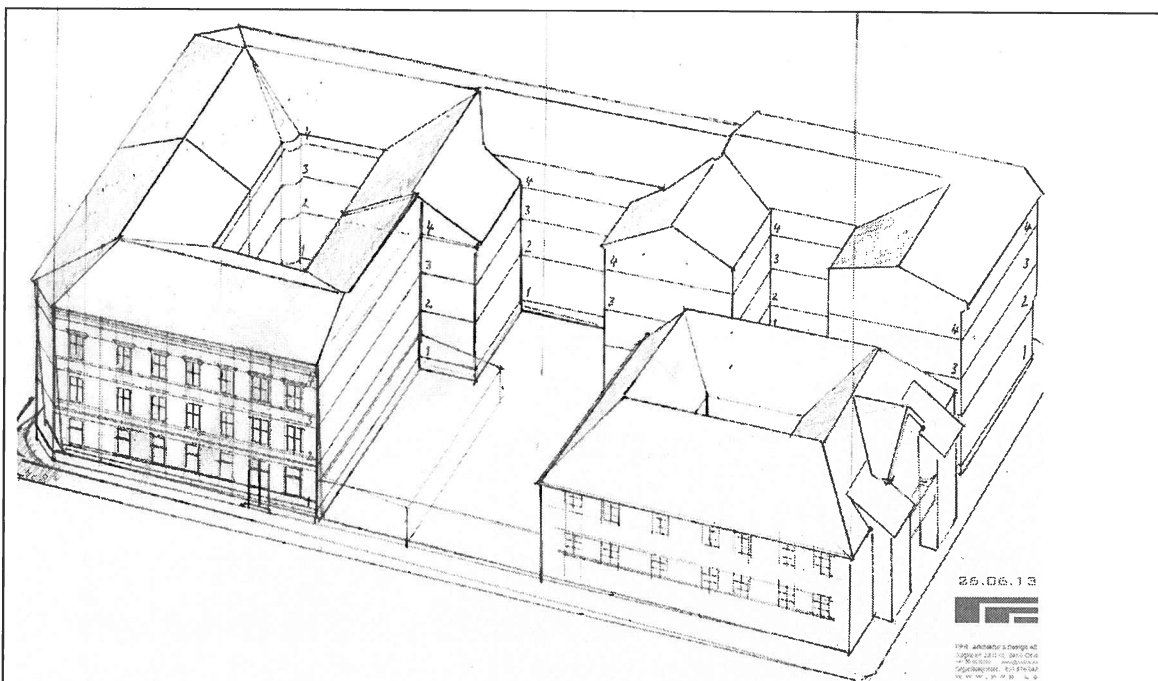
Høyt støynivå.

Eksisterende bebyggelse og bruk i kvartalet:

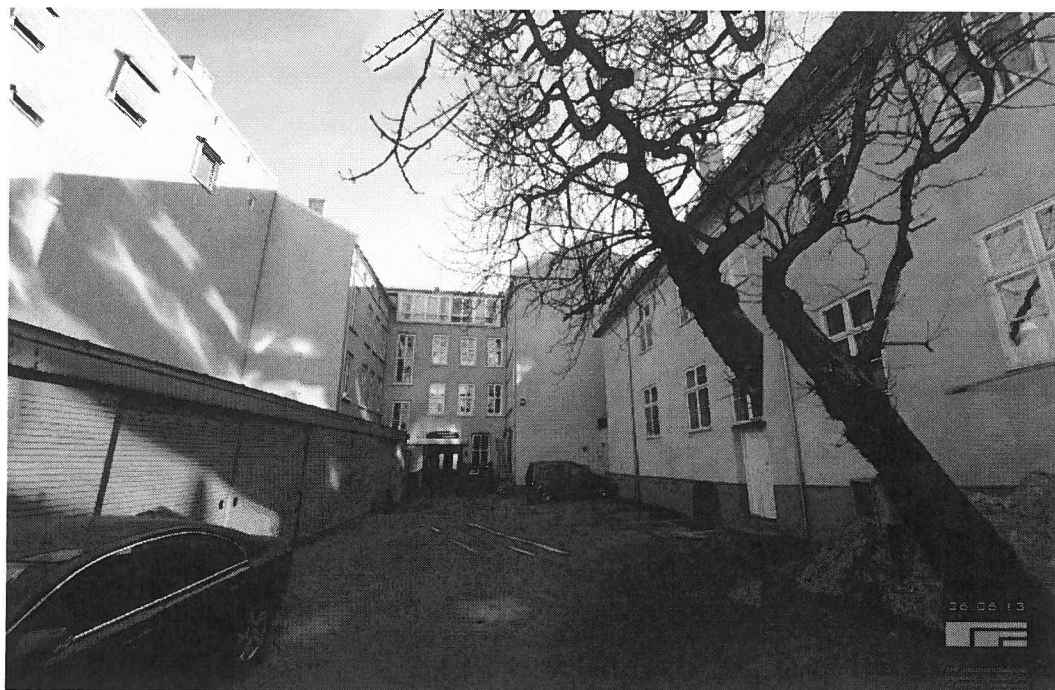
Fred.Olsens gt 2 - Fredet teglbygning i 3 etg. Benyttes til kontor. Opprettholdes.
Garasje i gårdsrom mot Fred.Olsens gate rives for å gjøre plass til nytt bygningsvolum.
Tollbutata 1B - Teglbygning i 4 etg. Benyttes til kontor. Opprettholdes.
Strandgata 5 - Teglbygning i 4 etg. Benyttes til kontor. Begrensede deler av bygningsmassen rives / endres for å tilpasses nytt bygningvolum.
Prinsensgt. 2B - Teglbygning i 4 etg. Benyttes til kontor. Opprettholdes.
Prinsensgt. 2C - Teglbygning i 4 etg. Benyttes til kontor. Opprettholdes.



Illustrasjon (NB. Illustrasjonen er misvisende da lilla bebyggelse ikke nødvendigvis ønskes endret. Lilla bebyggelse er hhv regulert til bevaring og står på gul liste)



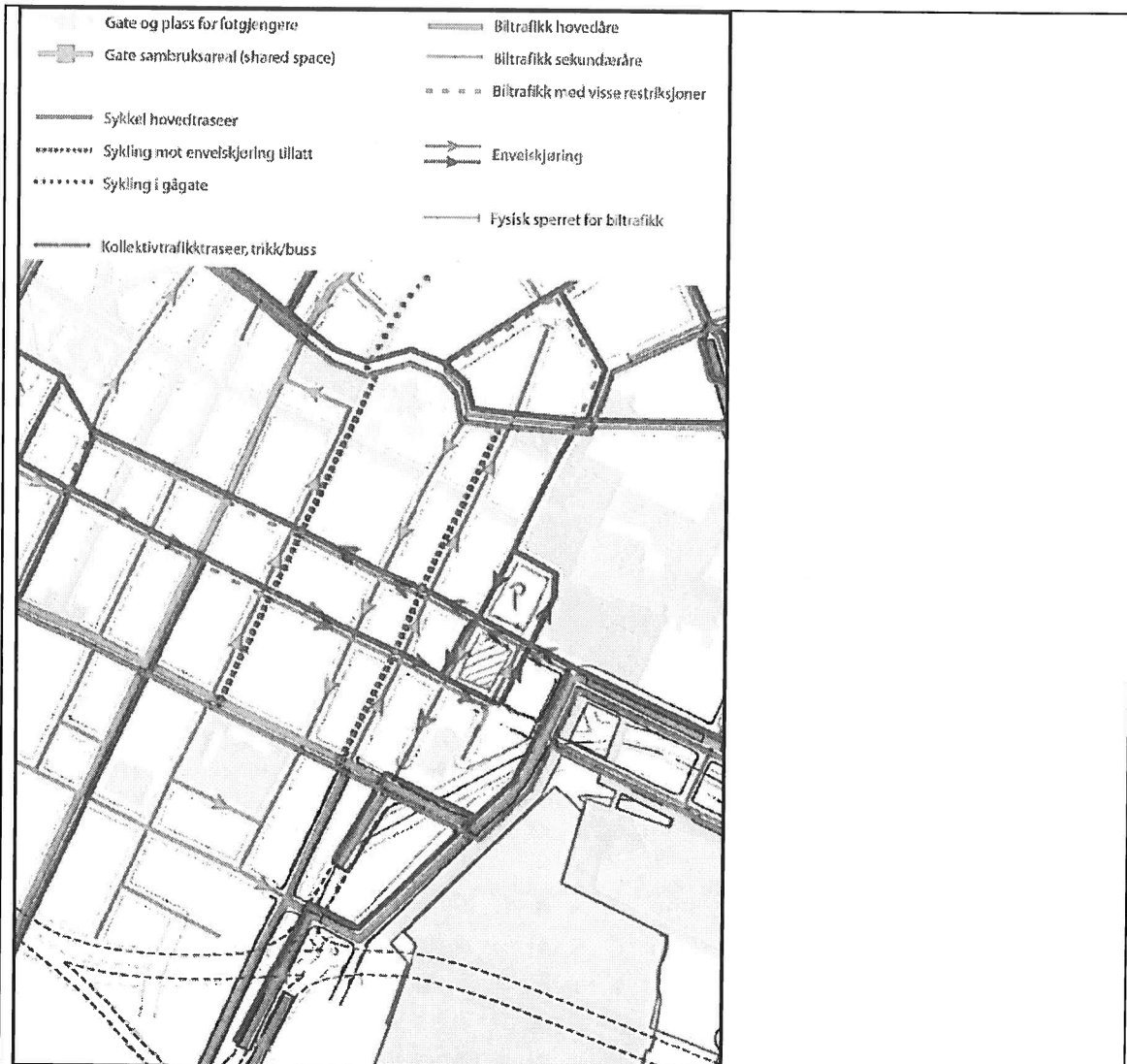
Illustrasjon eksisterende situasjon



Eksisterende bakgård



Fra sydvest



Dagens trafikkmønster

2.4.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse:

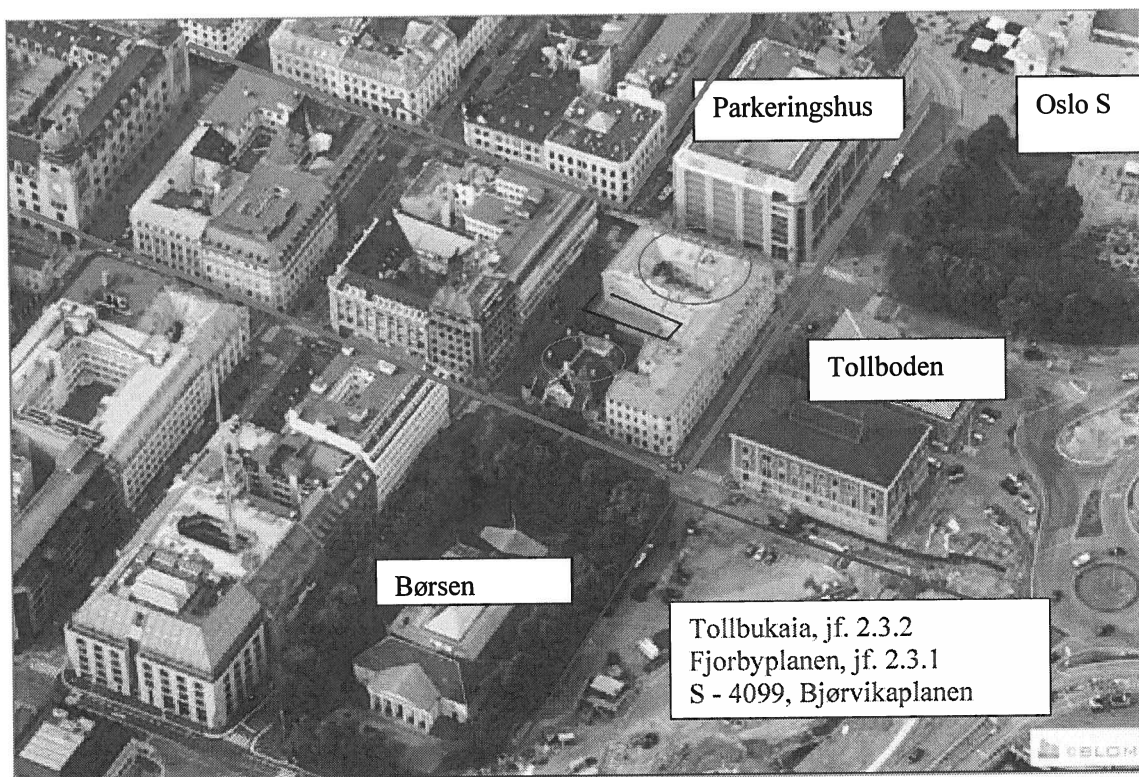
Kvartalet Fred Olsen er en del av Kvadraturen, og er plassert i overgangen mellom historisk bebyggelse i Kvadraturen og den nye Fjordbyen. Kvadraturen vil tilføre den nye Fjordbyen historiske og tradisjonelle urbane kvaliteter. Kvartalet grenser mot blant annet Børsen og Tollboden.

Det er store verneverdier i kvartalet.

Treschowgården er fredet. De to bygårdene ut mot Prinsensgate nord i kvartalet og bakgård i bakkant av Treschowgården er regulert til bevaring. Øvrige bygårder i kvartalet står på Gul liste. Den eneste bygningen i kvartalet som ikke har bevaringsverdi er garasje i bakgård til Treschowgården. Bebyggelsen i kvartalet er 3-4 etasjer.

Foreslått byggetiltak er plassert der eksisterende garasje og deler av en bygård på gul liste står i dag.

Garasje og fredet bakgård ligger på uregistrert veigrunn som forvaltes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten.



Liten ellipse markerer fredet bygning
 Stor ellipse markerer bygninger regulert til bevaring
 Rød streker markerer trikkelinjer
 Brå strek markerer grense for Fjorbyplanen, Bjørvikaplanen

2.5 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

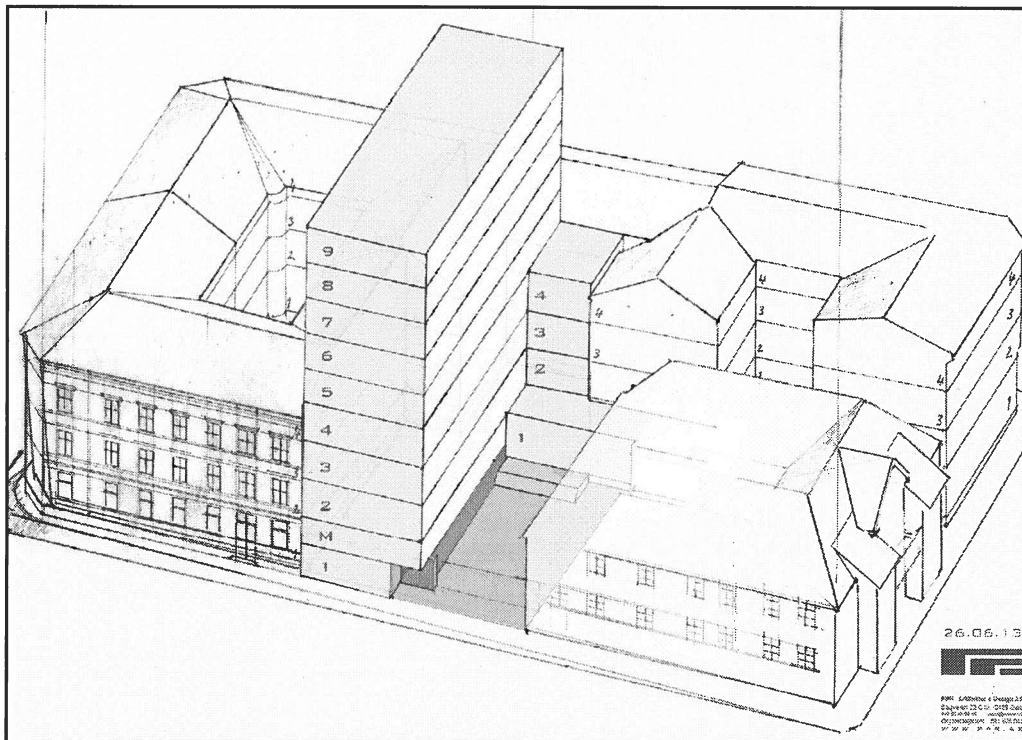
Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	Uaktuelt			Det er ikke registrert naturmangfold i kommunens kartdatabase innenfor Fred Olsen kvartalet. Det er registrert naturverdier mellom Børsen og Tollbugata, jf. naturmangfoldloven.
Ras og flom	Uaktuelt			Det er ikke registrert fare for ras eller flom i kommunens kartdatabase. Området ligger under marin grense.
Geologiske forhold	Aktuelt			Ved inngrep i byggegrunnen.

Kulturminner	Aktuelt			Se punkt 4.1.2
Støy	Aktuelt			
Teknisk infrastruktur	Aktuelt			
Barn og unges interesser	Aktuelt			

3. Hovedgrep

3.1 Beskrivelse av hovedgrep

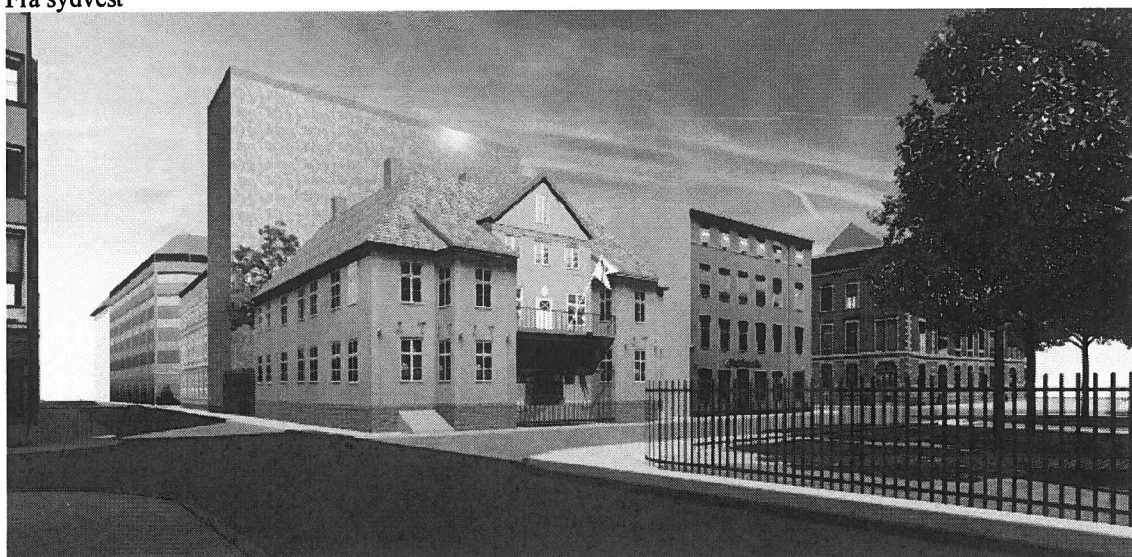
3.1.1 Forslagsstillers tekst:



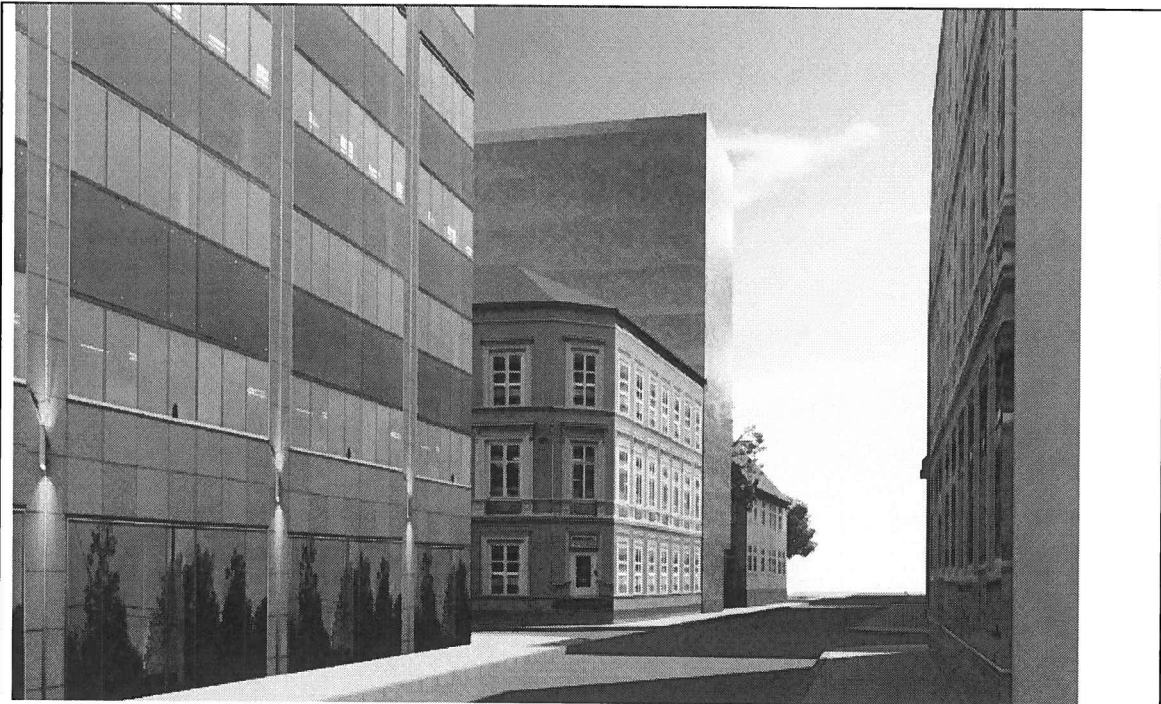
Ny situasjon



Fra sydvest



Fra sydvest



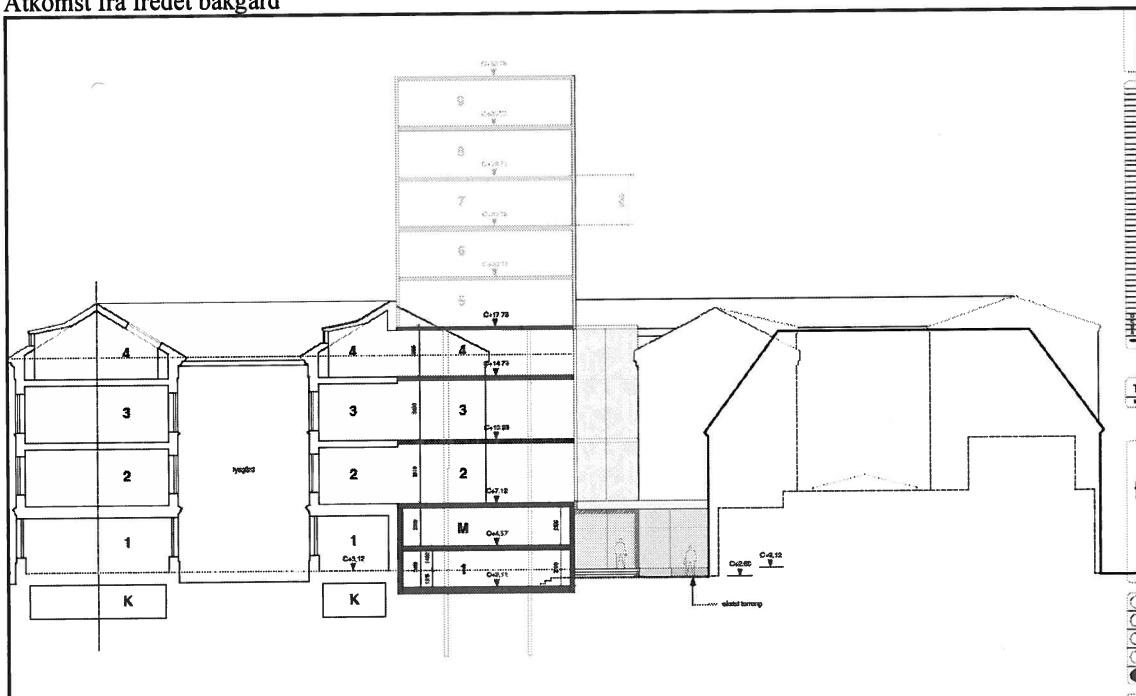
Fra nord



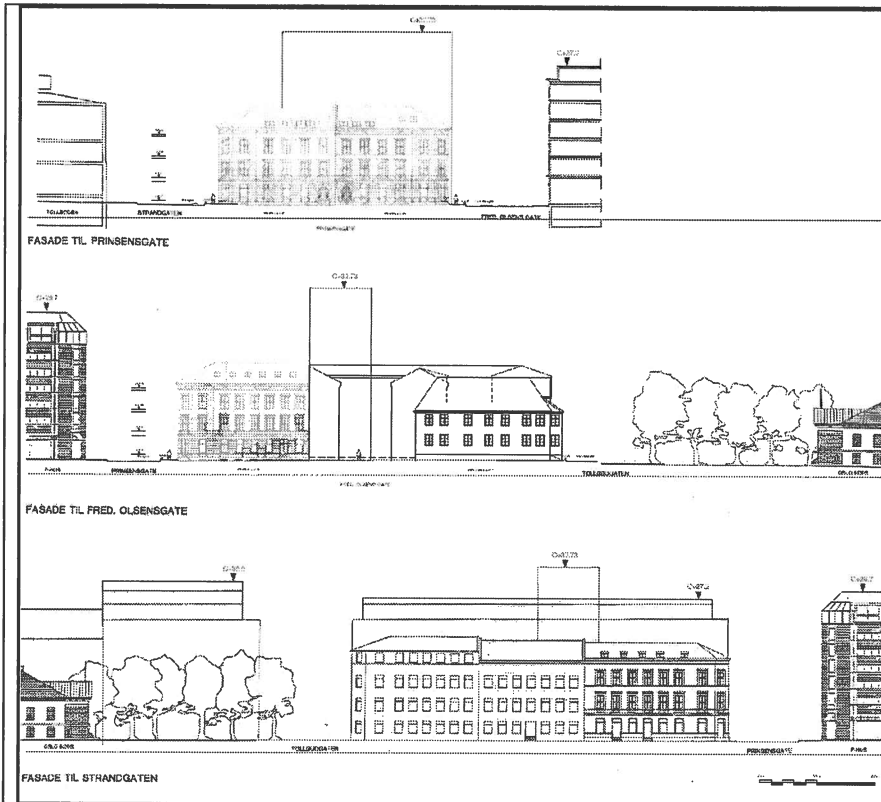
Fra øst



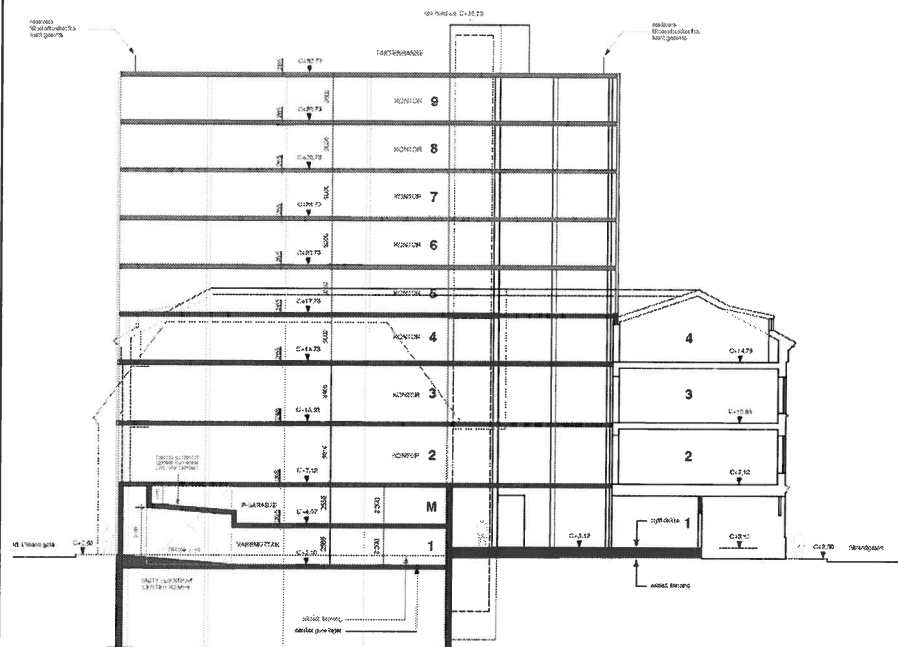
Atkomst fra fredet bakgård



Tversnitt



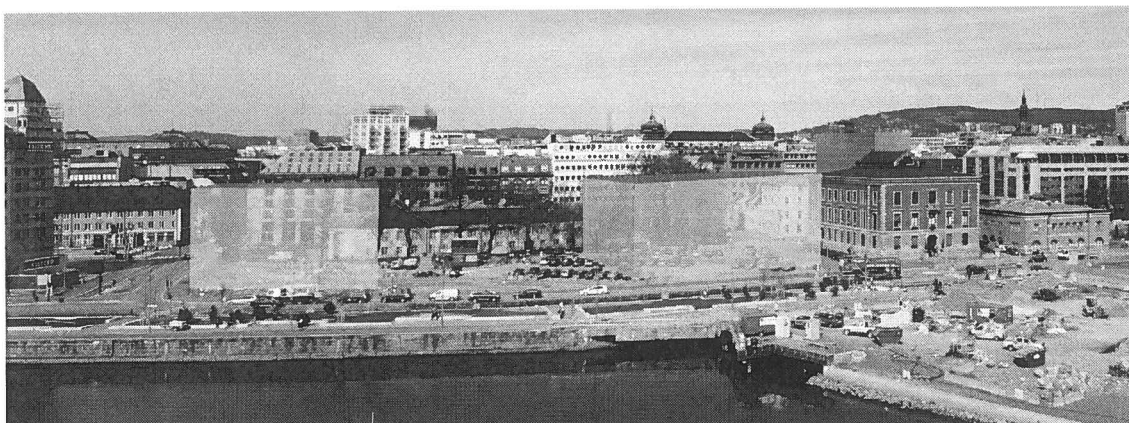
Oppriss fra gate



Lengdesnitt



Illustrasjon ny bebyggelse Tollbukaia (jf. Bjørvikaplanen) og Fred Olsens gate



Illustrasjon ny bebyggelse Tollbukaia (jf. Bjørvikaplanen) og Fred Olsens gate

3.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det foreslås å legge til rette for kjøreatkomst via bevaringsverdig bakgård, samt parkering i første etasje + mezzanin.

4. Vurderinger

4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.

4.1.1 Formål

Fra å være et område dominert av et fåtalls funksjoner, ønskes Kvadraturen utviklet til et flerfunksjonelt sentrumsområde med større innslag av boliger, forretninger, museer, gallerier med mer. Dette vil kunne

skape et mer levende og mangfoldig sentrumsområde for alle. Det vises til KDP BB og Handlingsplan for Kvadraturen, jf. punkt 1.2.1.

Bevaringsverdig bakgård benyttes i dag til parkering. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det legges til rette for at bakgården kan brukes på en annen måte enn i dag, og at den gjøres tilgjengelig for allmennheten. Plan- og bygningsetaten mener det bør vurderes å etablere publikumsrettet virksomhet i tilknytning til bakgårdsrommet slik at det legges til rette for aktivitet i bakgårdsrommet. Dette vil kunne gjøre Fred Olsens gate mer attraktiv for fotgjengere og gjøre området mer levende. Området er i endring, og kvartalet Fred Olsen har en svært sentral plassering i forhold til Oslo S, Kvadraturen og Tollbukaia. En videre utvikling av kvartalet bør bidra til å styrke bylivet i dette området.

Dagens regulering legger til rette for etablering av både forretning og bolig i tilknytning til bakgården. Plan- og bygningsetaten anbefaler at gjeldende regulering videreføres.

4.1.2 Høyder og utforming – tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse

Det er store verneverdier i kvartalet. Det vises til stedsanalysen og uttalelse fra Byantikvaren datert 30.08.2013. Sitat:

"Vi har i en tidligere uttalelse av 13.02.06 uttalt at mellombygget mellom Tollbugata 1b og Fred Olsens gate 2 kan rives, og erstattes med et lett mellombygg inntil to etasjer som eksisterende. Innkommet materiale redegjør imidlertid for en ønsket høy og ekspressiv utbygging på samme sted. Byantikvaren mener dette vil være i klar konflikt med verneverdiene for kvartalet, miljøet rundt og Kvadraturen som byområde. Vi vil særskilt påpeke hensynet til den fredete Treschowgården som meget viktig å ivareta. Mot Nord der det i dag er et gårdsrom, var det opprinnelig et hageanlegg. En grønnere opparbeiding av dette gårdsrommet mener vi vil være gunstig i forhold til opplevelsen av den fredete bygningen. Videre må et lavt nybygg forholde seg til- og samspille godt med Treschowgården. Et eventuelt nybygg bør også av hensyn til miljøet rundt være oppsluttende til det eldre bylandskapet og formgrammatikken i kvadraturen.

Byantikvaren mener at nasjonale verneverdier berøres, og det kan derfor påregnes at plansak blir oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Videre vil vi også vurdere å fremme alternativ plan, hvis forslag videreføres."

Plan- og bygningsetaten støtter Byantikvarens vurdering. Plan- og bygningsetaten anbefaler imidlertid at gjeldende regulering videreføres slik at det kan etableres nybygg i samme høyder som omkringliggende gårder på 3-4 etasjer. Gjeldende regulering legger til rette for det kan etableres et bygg i 3 etasjer + en tilbaketrukket etasje.

I henhold til gjeldende regulering skal nybygg være tilpasset det bevaringsverdige miljøet i størrelse, form og detaljering. Videre skal det være skråtak mellom øverste fulle etasje og overetasjen. Plan- og bygningsetaten er imidlertid åpne for at et eventuelt nybygg kan ha en moderne utforming som står i kontrast til det gamle.

Atkomst og parkering

Det foreslås å anlegge parkering i første etasje og mezzanin. Plan- og bygningsetaten fraråder at det anlegges parkering over terreng, og anbefaler at det ikke legges til rette for innkjøring og parkering på eiendommen. Eiendommen ligger svært sentralt til ved Oslo S.

Det anbefales at det ikke legges til rette for innkjøring og parkering på eiendommen.

4.2 Plan- og bygningsetatens samlede faglige vurdering og anbefaling

Forslaget bidrar ikke til å utvikle området til et mer levende og mangfoldig byområde, jf. Handlingsplan for Kvadraturen. Videre er foreslått volum for høyt og for dårlige tilpasset verneverdiene i kvartalet. Plan- og bygningsetaten anbefaler at gjeldende regulering videreføres.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

5 Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

5.1 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Det er ikke foreslått en endelig avgrensning av planområdet og Plan- og bygningsetaten kan således ikke ta stilling til om planforslaget skal konsekvensutredes.

5.2 Analyser og studier

Hvis forslagsstiller ikke følger PBEs anbefaling må følgende forhold utredes:

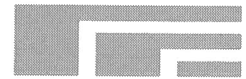
- Trafikkanalyse
- ROS-analyse
- Geologiske undersøkelser
- Kulturminner

5.3 Samarbeids-/medvirkningsprosesser

Forslaget er i strid med verneverdier. Hvis forslagsstiller ønsker å gå videre med planarbeidet, må Byantikvaren involveres i det videre arbeidet.

5.4 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

PBE foreslår at gjeldende regulering videreføres.



OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

PPR Arkitektur & Design AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 96 65 62 89 parol@online.no
Organisasjonsnr. 891 676 042
W W W . P P R . A S

Deres ref: Saksnr. 201310967

Vår ref:

Dato: 06.11.2012

FRED. OLSENS GATE 2 MED FLERE, KVADRATUREN MERKNADER TIL PROSESSAVKLARING , OPPSTARTMØTE

Forslagsstiller har gjennomgått Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartsmøte og har følgende merknader :

1. PBE legger til grunn at den delen av kvartalet som skal bebygges er uregistrert veigrunn som forvaltes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Dette er basert på gjeldende registrering i matrikkelkartet. Forslagstiller mener det er en feilføring i matrikkelkartet og vil oversende dokumenter som viser at denne delen av eiendommen tilhører Bonheur ASA og Ganger Rolf ASA. Til orientering vedlegges notat fra advokatfirmaet Hjort DA. Søknad om rettelse av matrikkelen vil bli oversendt Statens kartverk når undersøkelsen av saken er slutført.
2. Forslagsstiller har ikke foreslått en konkret avgrensning av planområdet da dette er et spørsmål som ønskes avklart med PBE, spesielt med hensyn til utnyttelsesgrad og evt. krav om KU.
3. PBE anbefaler at det legges til rette for at bakgården kan brukes på en annen måte enn i dag, og at den gjøres tilgjengelig for allmenheten. Forslagsstiller har foreslått at bakgården, som i dag benyttes til parkering, avfallshåndtering og inn-/uttransportering av gods, utformes som en hovedadkomst til kvartalet med grøntanlegg og skulpturer. Av sikkerhetsmessige årsaker vil området ikke bli tilgjengelig for allmenheten.
4. Vedtatt gatebruksplan vil i fremtiden medføre at trafikken, både trikk og buss, i området vil øke og dermed redusere tilgjengeligheten til kvartalet. Det kan bli innført stopp forbudt i både Prinsensgate og Strandgata for personbiler og varetransport. Eneste adkomst til kvartalet vil i fremtiden bli fra Fred Olsens gate. All person og varetransport må derfor skje via den nye hovedadkomsten.
5. PBE anbefaler at det ikke legges til rette for innkjøring og parkering på eiendommen. Som nevnt i pkt. 4 vil det i fremtiden bli lagt strenge restriksjoner på stopp og parkering i gatene rundt kvartalet. Eneste mulighet for av- og påstigning og av- og pålessing av varer og avfall vil bli via Fred Olsens gate og den nye hovedadkomsten (bakgården). Forslagsstiller har behov for ca. 10 parkeringsplasser for bedriftens biler. Av sikkerhetsmessige grunner må disse være innendørs.
6. PBE anbefaler at gjeldende regulering med maksimum høyde på 3-4 etasjer videreføres. Forslagsstiller har foreslått et nytt glassvolum med høyde i omtrent samme nivå som omkringliggende bebyggelse nord og vest for Fred.Olsen kvartalet. Glassvolumets høyde er også vurdert i forhold til fjernvirkning fra Bjørvika og Ekebergåsen. Forslagstiller ønsker ikke å følge gjeldende regulering med maksimum høyde på 3-4 etasjer.

7. Bedriftene innenfor Fred Olsen konsernet er i rivende utvikling og omfatter i tillegg til tradisjonell shippingvirksomhet også utvikling av ulike former for fornybar energi (bølgekraft og vindmøller på land og havinstallasjoner). Oslo var tidligere sentrum for en meget stor del av shippingvirksomheten i Norge. Fred. Olsen er en av de få som er igjen og det betyr mye for bedriften at den kan forbli i kvadraturen hvor den har hatt sine kontorer siden 1899.

Bedriften har kontorer i flere Europeiske land samt USA. Firmaet ønsker å utvide deler av sin virksomhet i Norge og trenger derfor å øke antall arbeidsplasser i Fred Olsen kvartalet. Firmaet har de siste 15 årene fremmet flere forslag til utvidelse av kontorkapasiteten i kvartalet uten at dette har latt seg gjennomføre på grunn av gjeldende regulering. Det haster nå med å få på plass en plan som kan realiseres innen nær fremtid. Forslagsstiller mener at det foreliggende nybygg samt rehabilitering av de andre byggene (unntatt Treschowgården) kan tilfredsstillte firmaets nåværende og fremtidige behov for arbeidsplasser. Forslagsstiller ønsker derfor å oppretthold sin forslag til ny regulering av kvartalet eller deler av dette.

8. Forslagsstiller bidrar gjerne til å utvikle området til et mer levende og mangfoldig byområde. Tiltakene må imidlertid tilpasses bygningenes verneverdi og den utviklingen som skjer i kvartalets nærområde og da spesielt endringer i trafikkmønsteret og den økte kollektive trafikken med buss og trikk. Forslagsstiller er villig til å delta i en åpen diskusjon om hvilke tiltak som kan være med på å utvikle området (forretning, kafe, boliger, kiosk, kunstgalleri o.l.) og som kan innpasses i kvartalet og samtidig ta vare på verneverdiene og kravet om økt antall arbeidsplasser.

Vi ser frem til møtet og en løsningsorientert dialog.

Med vennlig hilsen



Per Pande-Rolfsen
PPR Arkitektur & Design AS

På vegne av Bonheur og Ganger Rolf ANS

Vedlegg : Notat Hjort- Feil i matrikkel - statusrapport 10okt13.pdf

Fra: Brit Kyrkjebø
Sendt: 30. august 2013 16:35
Til: PBE Postmottak
Emne: Sak: 201310967, Fred Olsenkvartalet, Innspill til oppstartsmøte

Oslo, 30.08.13

Sak: 201310967 Kvartalet: Fred Olsens gate, Prinsens gate, Strandgata, Tollbugata
Byantikvaren viser til mottatt materiale og brev av 20.08.13 vedrørende innspill til oppstartsmøte.

Kvartalet innehar betydelige verneverdier, herunder:

Fred Olsens gate 2, "Treschowgården" fra 1700-tallet er fredet etter §15 i kulturminneloven. Gerhard Treschow var en viktig industripioner, som grunnla flere bedrifter i Christiania. Videre er eiendommen med tilliggende gårdsrom mot nord regulert til spesialområde bevaring etter §25.6 i plan- og bygningsloven. Prinsens gate 2a og 2b er to like murgårder med felles gårdsrom oppført på slutten av 1800-tallet. Bebyggelsen og gårdsrommet er regulert til bevaring. Samlet har også kvartalet kulturhistorisk interesse som kontorsete for rederiet Fred.Olsen og Co. siden tidlig på 1900-tallet.

Foreløpige vurderinger:

Vi har i en tidligere uttalelse av 13.02.06 uttalt at mellombygget mellom Tollbugata 1b og Fred Olsens gate 2 kan rives, og erstattes med et lett mellombygg inntil to etasjer som eksisterende. Innkommet materiale redegjør imidlertid for en ønsket høy og ekspressiv utbygging på samme sted. Byantikvaren mener dette vil være i klar konflikt med verneverdiene for kvartalet, miljøet rundt og Kvadraturen som byområde. Vi vil særskilt påpeke hensynet til den fredete Treschowgården som meget viktig å ivareta. Mot Nord der det i dag er et gårdsrom, var det opprinnelig et hageanlegg. En grønnere opparbeiding av dette gårdsrommet mener vi vil være gunstig i forhold til opplevelsen av den fredete bygningen. Videre må et lavt nybygg forholder seg til- og samspille godt med Treschowgården. Et eventuelt nybygg bør også av hensyn til miljøet rundt være oppsluttende til det eldre bylandskapet og formgrammatikken i kvadraturen.

Byantikvaren mener at nasjonale verneverdier berøres, og det kan derfor påregnes at plansak blir oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Videre vil vi også vurdere å fremme alternativ plan, hvis forslag videreføres.

Med vennlig hilsen

Brit Kyrkjebø i samråd med Hogne Langset

Oslo kommune, Byantikvaren
Maridalsveien 3, Oslo
Dir tlf: 23 46 02 63
E-post: brit.kyrkjebo@bya.oslo.kommune.no
www.byantikvaren.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bymiljøetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 08.10.2013

Deres ref.: 201310967- Vår ref.: 13/17782-2
3

Saksbeh.: Harald Dalen
Org. enhet: Samferdsel og
miljøseksjonen

Arkivkode: 512

**BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - FRED OLSENS GATE -
PRINSENS GATE - STRANDGATA - TOLLBUGATA**

Viser til bestilling av oppstartsmøte.

Hensikten med omregulering av kvartalet er primært utvidelse av utnyttelsen og oppføring av nytt bygg som strider mot gjeldende reguleringsbestemmelser. Hovedsakelig planlegges kontor og noe næring.

I bestilling av oppstartsmøte fremgår det at tiltaket ikke forutsettes å generere trafikkøkning. Det bør likevel gjøres en trafikkanalyse som belyser konsekvenser av tiltaket.

Bymiljøetatens holdning er at kjøreadkomst sluses i ett punkt og ikke i konflikt med kollektivtraseer. Det vises for øvrig til parkeringsnormer vedtatt for Fjordbyen.

Med vennlig hilsen

Kajsa Wiull-Gundersen
fung. seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Harald Dalen
overingeniør

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.03376
Org.nr: NO 996 922 766

