

Planforslag til offentlig ettersyn.
Forslagsstillers del, utarbeidet av fagkyndig.

Utarbeidet dato: 20092013
Sist revidert dato: 11112013

INNHold

1	HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	1
1.1	SAMMENDRAG	1
1.2	EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP	2
1.2.1	Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2.2	Skisse av fremtidig byplangrep	2
1.3	FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	3
2	FAKTADEL	4
2.1	BAKGRUNN	4
2.2	PLANSTATUS	4
2.2.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus	4
2.3	EKSISTERENDE FORHOLD	6
2.3.1	Forslagsstillers stedsanalyse	6
2.3.2	Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	9
2.4	PLANFORSLAGET	9
2.4.1	Reguleringsformål, grad av utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder	9
2.4.2	Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser	10
2.5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	11
2.5.1	Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget	11
3	MEDVIRKNING	16
4	FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	16
4.1	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	16
4.2	ILLUSTRASJONER	16
5	PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING <OG ALTERNATIV>	19
6	KART OG BESTEMMELSER	19
7	VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	19

1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP

1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Haakon VII's gate 5 AS, Olav Vs gate 5, 0161 OSLO,
Telefon: 911 36 843, E-post: pn@pecunia.no
Fagkyndig: To pluss To Arkitekter AS, Pb. 457 Skøyen, 0213 OSLO,
Telefon: 980 88 224, E-post: ah@toplussto.no

Eieropplysninger

Gnr. 209/bnr.130 Haakon VII's gate 5 AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 1721,54 m²

Areal for hvert formål: Kontor, forretning og bevertning: 1700 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 722,7 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 11324,2 m²

Under terreng: BRA= 2094,8 m²

Utnyttelse m. m.

Prosent bruksareal: % - BRA= 699,8 %

Parkering

Parkering forutsettes uforandret fra dagens situasjon.

Plasser bilparkering i parkeringsanlegg: 32 stk.

Plasser for sykkelparkering i parkeringsanlegg: 20 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 25/06/2013 i Aftenposten, trykket og nettbasert utgave.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 21/06/2013.

2 FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN

To pluss To Arkitekter AS fremmer på vegne av Haakon VII's gate 5 AS detaljreguleringsplan for Haakon VII's gate 5.

Innenfor Haakon VII's gate 5 ønskes det å legge til rette for et tilbaketrukket påbygg i 1 etasje. Bygget har i dag 9 etasjer, hvorav den øverste er tilbaketrukket, og vil dermed få 10 etasjer.

Ønsket endring er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan mht. utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til bebyggelsesplan. PBE har i skriftlig tilbakemelding vedr. påbygg - Haakon VII's gate 5 av 09.01.13, sak nr. 201216527-3 anbefalt å starte opp en reguleringssak da plangrunnlaget fremstår som utdatert.

Dette utløser behov for endrede reguleringsbestemmelser og dermed å fremme en ny selvstendig plan. Den nye planen er ment å videreføre bestemmelsene i S-2255 utenom §§ 3 og 5, hvor planforslaget innebærer økt utnyttelse og økte byggehøyder.

Bygget er nylig totalt rehabilitert innvendig og utvendig. Ferdigattest er utstedt 24. april 2012. Påbygget vil således være avslutningen på prosessen med oppgradering av bygget. Bærekonstruksjonen er dimensjonert slik at det har kapasitet for et påbygg i en etasje utover eksisterende situasjon. Det vil dermed ikke være mulig med ytterligere utvidelse av eiendommen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt suppleringer

2.2 PLANSTATUS

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

T-5/93 Areal- og transportplanlegging.

T-5/93 Areal- og transportplanlegging

RPR for areal- og transportplanlegging legges til grunn. Høy areautnyttelse i sentrale byområder tett på kollektivknutepunkt er en målsetting i RPR for ATP. Planområdet ligger tett på en av Oslos mest trafikkerte stasjoner for T-bane og tog - Nationaltheateret. I tillegg er det kort vei til buss, trikk og ferjesamband. I henhold til RPR for ATP vil en økning i arealutnyttelsen å være riktig i dette området.

Gjeldende overordnede planer

Planforslaget samsvarer med Kommuneplanens foreløpige arealdel 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).

Planområdet inngår i Kommunedelplan for indre Oslo, KDP 13.

Planområder omfattes av Sentrumsområdet, og er vist som "arbeidsplasskonsentrasjon".

Kulturverdiene som miljøressurs skal brukes mer aktivt i revitaliseringsprosjekter.

Nationaltheatret er angitt som knutepunkt sentrum vest.

”Fortetting, først og fremst av arbeidsplasser, lokaliseres til de områdene i det sentrale byområdet som har eller kan gis god tilgjengelighet til det regionale, kollektivsystemet, spesielt banene, slik at innpendling og lokaltransport i økende grad kan tilbys et høyverdig og miljøvennlig alternativ til bruk av bil”.

Det skal tilrettelegges for fortetting av innsatsområder i Oslo kommuneplan og bidra til Samlokalisering av arbeidsplasser og kollektivtransport.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Planområdet er i forslag til revidert kommunedelplan avsatt til utviklingsområde(U1)i kommuneplan for byutvikling og bevaring i indre by(ikke endelig vedtatt). Innenfor U1 kan området avsettes til kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og bolig. Således er det samsvar mellom ønsket utvikling for planområdet og kommuneplanens arealdel. Forslag til legger opp til en generell høydebegrensning på 30m. Det gis høydetillegg på 2 etg.(7 m) ved høy arkitektonisk kvalitet. Dette vil muliggjøre 37 m langs Haakon VII's gate. Langs Ring 1, som eiendommen grenser til (Munkedamsveien) tillater KDP BB en høyde på 42 m. Kommuneplan BB legger opp til en utnyttelse på % -BRA =700% i utviklingsområdene langs ring 1.

Gjeldende regulering

Planområdet er regulert til forretning og kontor. Utnyttelse 2,5. Maks byggehøyde 5 etasjer. S-2255, vedtatt 28.07.77, med endrede reguleringsbestemmelser S-2937, vedtatt 01.10.87.

Pågående planarbeid

Sak 201208430 Haakon VII's gate 1, 209/128 – påbygg til 10 og 11 etg. (inkl. mezzanin).

Ramme gitt.

Sak 20914216 Haakon VII's hgate 9, 209/132 – rehabilitering, påbygg, fasadeendring.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt suppleringer

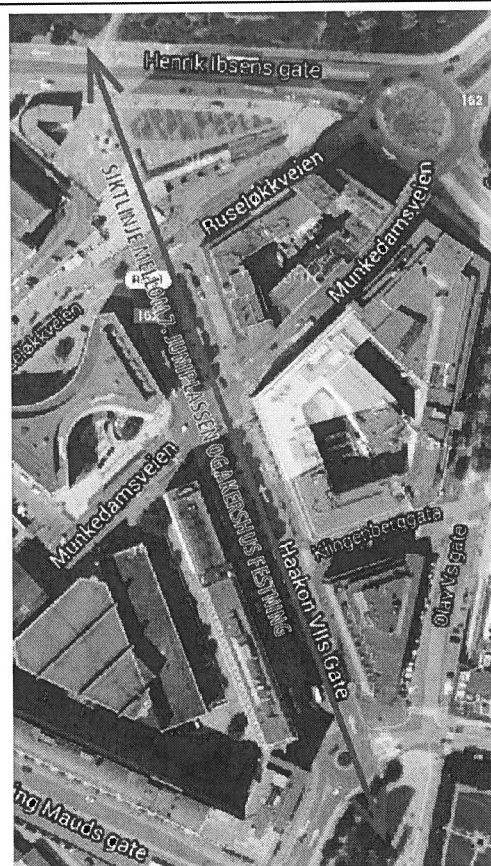
2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Planområdet omfatter og avgrenses av eiendommen gnr/bnr 209/130, HAAKON VII'S GATE 5. Planområdets størrelse er 1,7 dekar. Eksisterende bebyggelse er oppført 1958-60 i 9 etasjer, hvorav øverste etasje er tilbaketrukket. Bygget er i dag i bruk som kontor, forretning og bevertning. Eiendommen har adkomst fra både Munkedamsveien og Haakon VII's gate. Planområdet ligger nær et av hovedstadens viktigste byrom; Rådhusplassen med rådhuset, bryggene, Akershus festning og Aker Brygge. Haakon VII's gate er en svært bred gate – 35 m. Det er dobbelt trekk i den øverste delen av gaten, som stiger svakt fra syd til nord, fra kote 4,5 til 11 øverst ved Ruseløkkveien. Gaterommet avgrenses i nord av trappeanlegget opp til 7. juni plassen og i syd går gaten over i det store rommet rundt Rådhusplassen, med Akershus festning i bakgrunnen. Store, kompakte bygninger ligger på hver side av gaten – 8, 9 og 10 etasjer. De fleste med øverste etasje inntrukket. Vikaområdet ble utbygd på 1960-70 tallet basert på modernistiske byplanidealer. Haakon VII's gate 5 inngår som del av dette karakteristiske bygningsmiljøet i vika fra 1950-70-tallet.



Store, kompakte bygninger på hver side av gaten i 8, 9 og 10 etasjer. De fleste med øverste etasje inntrukket.



Siktlinsje 7. juni plassen – Rådhusplassen/Akershus festning.

Eiendommen ligger ca 100 meter fra Nationaltheatret T-bane- og jernbanestasjon og i samme avstand fra buss- og trikkeholdeplass.



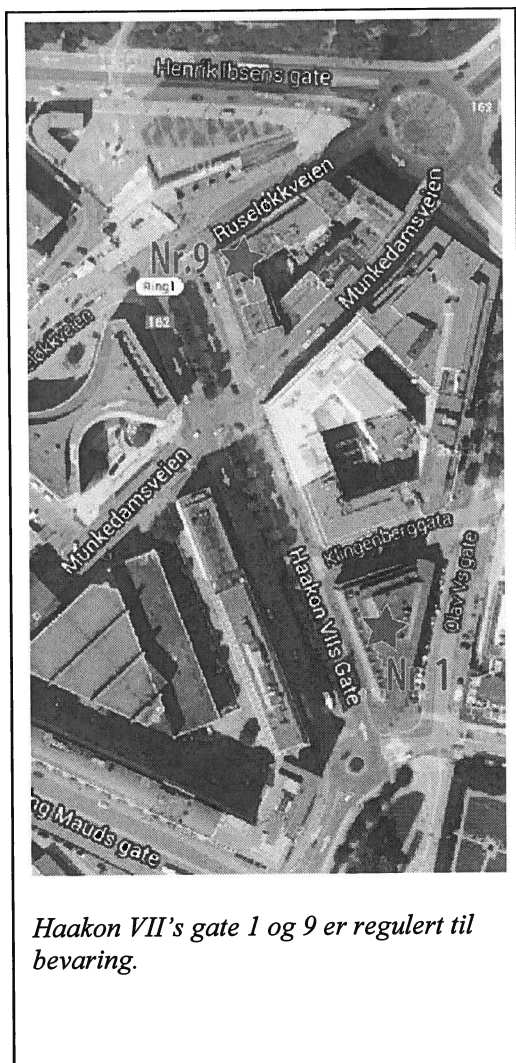
Avstand til knutepunkt for kollektivtrafikk.

Naturmangfold

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

Kulturminner

Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens "gule liste", men inngår som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i vika fra 1950-70-tallet. Haakon VII's gate 5 er tegnet av Blakstad og Munthe-Kaas og oppført 1958-1960. Planområdet er preget av moderne aktivitet. Byantikvaren opplyser at forholdet til automatisk fredete kulturminner anses å være avklart innenfor planområdet.



Haakon VII's gate 1 og 9 er regulert til bevaring.

Miljøfaglige forhold

Luft- og støyforhold

Haakon VII's gate 5 grenser inntil et av Oslos viktigste samferdselsknutepunkt, Munkedamsveien (Ring 2). 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

Eksisterende avkjørsel i Munkedamsveien opprettholdes. Parkering og varelevering til eiendommen skjer via parkeringsanlegg. Det er i dag 32 parkeringsplasser for biler og 20 plasser for sykler på eiendommen. 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. Se vedlagte ROS-analyse.

Estetikk og byggeskikk

Eiendommen inngår som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i vika fra 1950-70-tallet. Eiendommen er nylig rehabilitert, med nye vindusfelt og ny fasadekledning i naturstein.

Fjernvirkning

Eiendommen er synlig i aksene langs Haakon VII's gate fra Henrik Ibsens gate og nordvestre hjørne av Rådhusplassen.

Skala, proporsjoner og volum

Bygget har i dag 9 etasjer hvorav den øverste er tilbaketrukket. Bygget har i dag takoppbygg for heis, trapp for adkomst til takterrasse samt tekniske rom.

Formspråk og materialbruk

Fasade mot gate har sammenhengende vindusflater over 2 etasjer og naturstein. Fasade mot bakgård har pussfasade med enkeltvinduer.

Barns interesser

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.

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

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt suppleringer

2.4 PLANFORSLAGET

2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder

Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg: Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning.

Grad av utnytting

Intensjonene med planforslaget er å legge til rette for et tilbaketrukket påbygg med kontorer på 569,7 m² i tillegg til eksisterende 307,8 m² i tiende etasje samt to oppbygg for utgang fra trapp og heis på tak. På taket vil areal for trapp og heis utgjøre 153 m².

Tilsammen vil areal-økningen utgjøre 722,7 m², fra 11324,2 m² til 12046,9 m².

%-BRA beregnes å øke fra 657,8% til 699,8%.

Det foreslås at utnyttelsen for planområdet settes til %-BRA = 700 %.

Bebyggelsens plassering og høyder.

Eksisterende fotavtrykk forblir som i dag.

Eksisterende 9. og ny 10. etasje er inntrukket tilsvarende dagens situasjon. Endringer i bygningens høyde blir som følger:

	Eksisterende situasjon	Fremtidig situasjon etter omregulering
Gesims i fasadeliv (over 8. etasje)	k+30,6	k+30,6
Gesims tilbaketrukket etasje	k+ 34,0	k+ 37,2
Gesims trapperom	k+ 36,7	k+ 39,9
Gesims heisoppbygg	k+ 38,1	k+ 41,2

Bygningen forutsettes å ha flatt tak, slik at angivelse av gesimshøyde vil være angivelse av byggets største høyder.

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser

Utforming

Planforslaget medfører at eksisterende fasadeutforming og volumoppbygging videreføres. Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsens rolle som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-tallet hensyntas i ny bebyggelse. Volumoppbygging og linjeføringer skal vektlegges. Bebyggelsen skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Gesimslinjen fra tilgrensende bebyggelse langs gateløpene skal hensyntas. Det tillates ikke ventilasjonsrom på tak. Det tillates oppbygg for heis, trapp og støttefunksjoner på tak innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Tekniske installasjoner og oppstikk skal samles og integreres i tilknytning til takoppbyggene. Takoppbygg skal fremstå som en del av den arkitektoniske utformingen. Takterrassen skal ha rekkverk av glass.

Miljøfaglige forhold

Luft- og støyforhold

Det er inntatt i reguleringsbestemmelsene at kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til de enhver tids gjeldende retningslinjer for støy. Det stilles det krav til lokal overvannshåndtering.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen kjente risiko – eller sårbarhetstemaer innenfor planområdet. Se vedlagte ROS-analyse.

Trafikkforhold

Eksisterende avkjørsel i Munkedamsveien opprettholdes. Det eksisterende antall bil- og sykkelparkeringer opprettholdes.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt suppleringer

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

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

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 gjennom etablering av kontorarealer i ny 10. etasje og to takoppbygg for adkomst til tak. Området er preget av kontorvirksomheter, og planforslaget legger til rette for ytterligere kontorarealer.

Barn og unges interesser

De nye byggehøydene vil ikke ha konsekvenser for barn og unges interesser.

Trafikkforhold

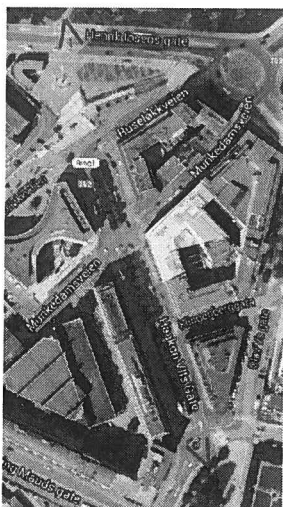
Planforslaget medfører ingen endring av trafikkforholdene. Eksisterende avkjørsel fra Munkedamsveien opprettholdes. Forslaget innebærer økning av BRA på 722,7 m² og eksisterende antall parkeringsplasser for biler (32 plasser) og sykler (20 plasser) opprettholdes. Planområdet er lokalisert i kort avstand til kollektivtilbud.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget medfører ingen vesentlige brudd med eksisterende bygningsmiljø i forhold til høyder, volum, formspråk og materialbruk.

Fjernvirkning

Bygget innordner seg i husrekken langs Haakon VII's gate. Illustrasjonene viser at tiltaket ikke forstyrrer hverken utsyn eller skjuler rådhusårnet.



Standpunkt for illustrasjoner av fjernvirkning.



Eksisterende situasjon sett fra Rådhusplassen.



Mulig fremtidig situasjon sett fra Rådhusplassen.



Eksisterende situasjon sett fra Henrik Ibsens gate.



Mulig fremtidig situasjon sett fra Henrik Ibsens gate.



Eksisterende situasjon sett fra Slottsparken.



Mulig fremtidig situasjon sett fra Slottsparken.

Skala, proporsjoner og volum

Økning med en etasje gir de to tilbaketrunkne toppetasjene samme formspråk som resten av bygningen, med to sammenhørende etasjer mot gate, med sammenhengende vertikale vindusflater over 2 etasjer. Påbygningen vil dermed framstå som en integrert del av bygningsmassen, og forsterke dennes form. Forslaget tilpasser seg omkringliggende bebyggelse i høyder og volum, jf. 4.2 Illustrasjoner.

Formspråk og materialbruk

Fasaden mot gate utformes som ev videreføring av eksisterende fasader med et enkelt presist uttrykk. Fasadematerialet mot gate vil være naturstein som eksisterende bygning. Fasade mot bakgård utformes også som eksisterende pussfasade med enkeltvinduer. Takoppbyggene utformes som eksisterende takoppbygg, men så små som mulig i forhold til funksjon.

Kulturminner

Bebyggelsens rolle som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-tallet vil ikke endres.

Sosial infrastruktur

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

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsetaten opplyser om ledninger i Munkedamsveien og Haakon VII's gate. Planforslaget medfører ingen vesentlig endringer i vann- og avløpsnett.

Universell utforming

Eksisterende bygg oppfyller kravene til universell utforming.
Heis til tak gir trinnfri adkomst til takterrasse fra begge fløyer.
Det tilrettelegges for HCWC på tak.

Interessemotsetninger

Byantikvaren mener byggene i Haakon VII's gate 1, 3 og 5 bør opprettholdes med dagens høyder. Plan- og bygningsetaten har derimot konkludert i planforum at omsøkte byggehøyder og utforming av bebyggelsen er et godt svar på de utfordringene som ligger til området og eksisterende bebyggelse. Det er ikke innkommet nabomerknader.

Naturmangfold/Natur- og ressursgrunnlaget

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

Miljøfaglige forhold

Alle bygningsfasadene bortsett fra fasadene inn mot kvartal ligger i rød støysone. Tiltaket medfører ikke en økning i støyforholdene. Det er inntatt i reguleringsbestemmelsene at kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til de enhver tids gjeldende retningslinjer for støy. Overvann håndteres lokalt, uforandret fra i dag.

Energireduserende forhold

Dagens krav til energibruk i næringsbygg skal oppfylles.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen kjente risiko – eller sårbarhetstemaer innenfor planområdet. Se vedlagte ROS-analyse.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt suppleringer

3 MEDVIRKNING

4 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Tiltaket medfører opprydding på taket der eksisterende tekniske rom og takoppbygg innlemmes i påbygget. Bygget vil etter ombygningen fremstå med proporsjoner tilpasset nabobyggene.

Takoppbyggene med trapp, heis og HCWC gir universelt utformet adkomst til takterrassen fra begge ender av bygget. På denne måten blir takterrassen tilgjengelig for alle brukere av bygningen.

Fasadeuttrykket og materialbruken fra 9. etasje videreføres.

Byggets opprinnelige gesimslinje mot gate opprettholdes. Se illustrasjoner 4.2.

Etter påbygg vil bygget fremdeles fremstå som en del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-årene.

Påbygget får ingen konsekvens for siktlinjen langs Haakon VII's gate.

Målt fra laveste terreng ved fasade langs Haakon VII's gate blir tilbaketrukket gesimshøyde med påbygg 31,1 m. Fra høyeste terreng langs fasaden mot Munkedamsveien blir tilbaketrukket gesimshøyde etter påbygg 29,1 m.

Gjeldende regulering tillater en U-grad på 2,5.

U-grad eks. situasjon beregnes til 5,45.

U-grad etter påbygg beregnes til 5,96.

%-BRA beregnes å øke fra 657,8% til 699,8%.

Planforslaget medfører en utnyttelse av eiendommen på 700 %.

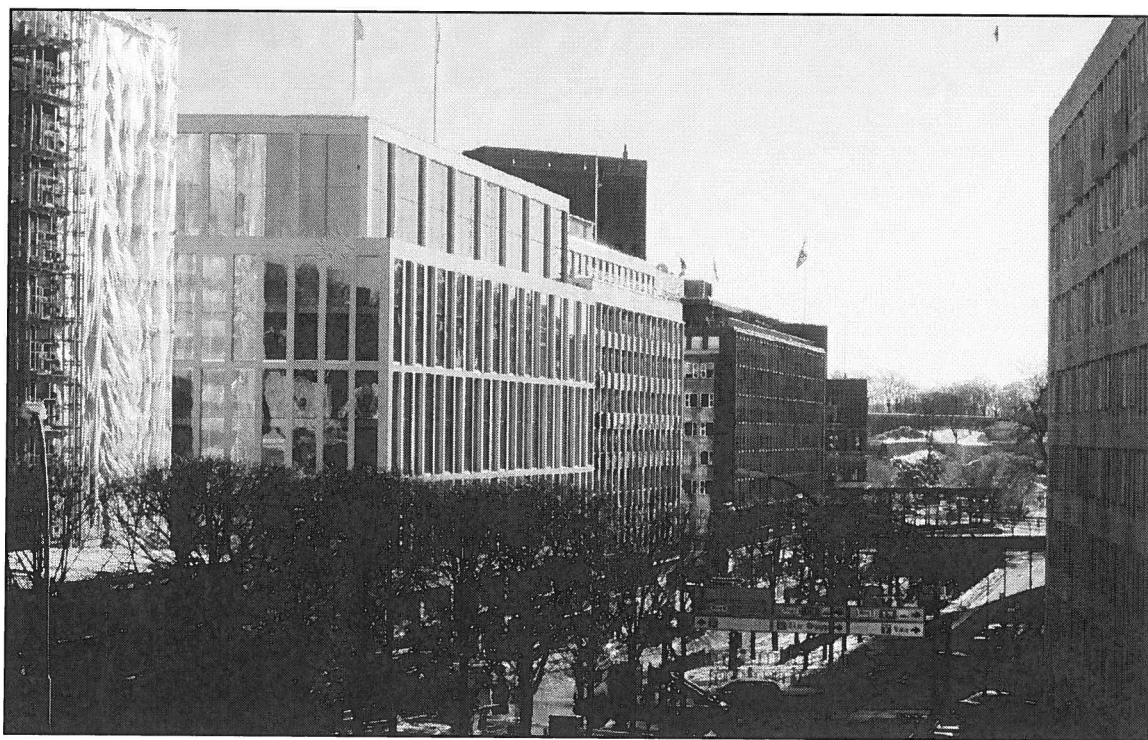
Forslaget vil være i tråd med forslag til Kommuneplan BB når det gjelder utnyttelse.

4.2 ILLUSTRASJONER

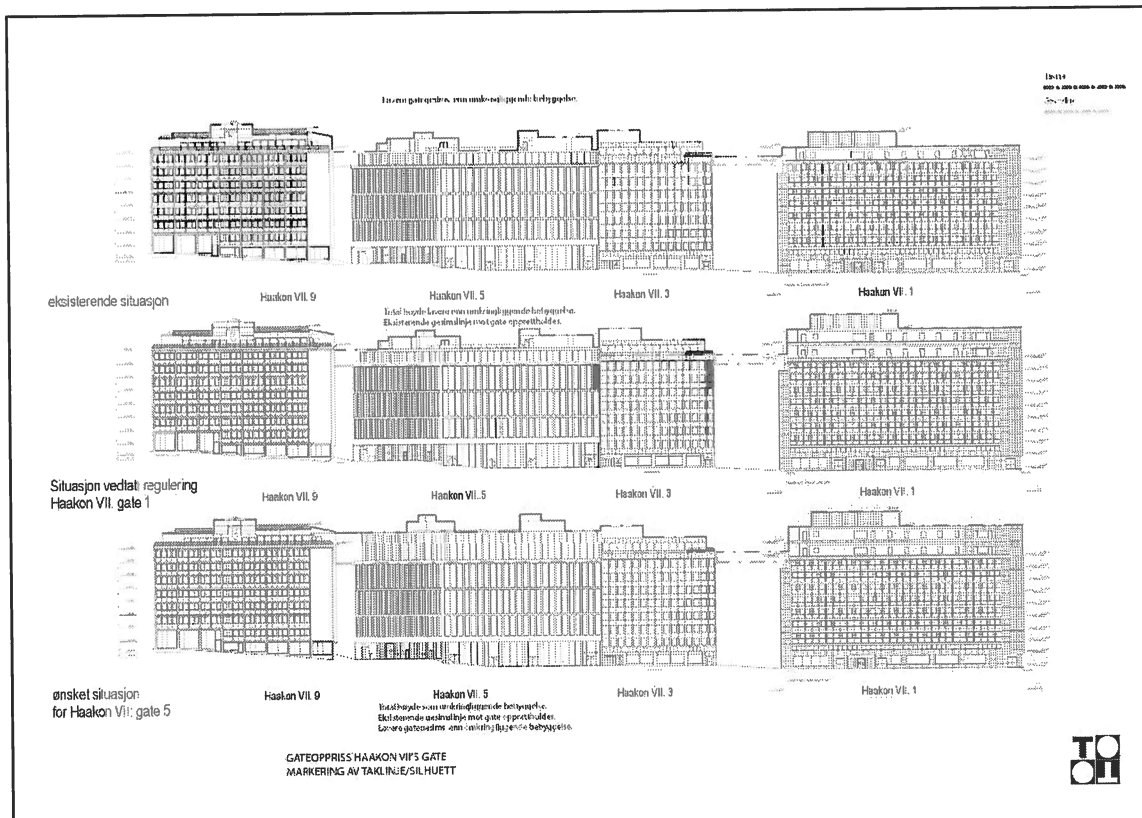
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



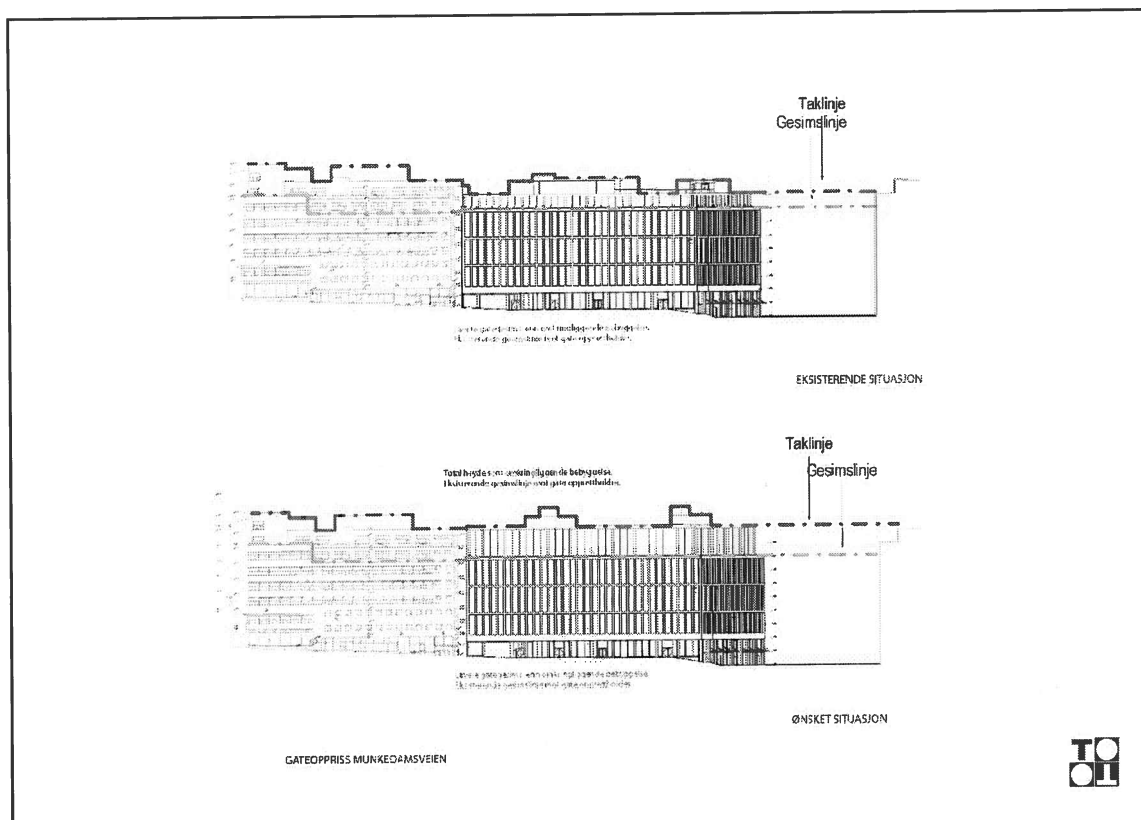
Eksisterende situasjon sett fra Vika terrassen



Mulig fremtidig situasjon, sett fra Vika terrassen



Gateoppriss Haakon VII's gate viser silhuett og gesimslinjer.



Gateoppriss Munkedamsveien viser silhuett og gesimslinjer.

**5 PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING <OG
ALTERNATIV>**

6 KART OG BESTEMMELSER

7 VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN



Arkivsak: 201300333

Arkivkode: 512

Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang
Arbeidsutvalget

Møtedato
23.01.2014

**HAAKON VII'S GATE 5 GNR/BNR: 209/130 – KUNNGJØRING OM
DETALJREGULERING AV PÅBYGG AV EN 10. ETASJE**

Tidligere vedtak i saken:

AUsak 22.08.2013 Haakon VII's gate 5 Gnr/Bnr: 209/130 - Planinitiativ for detaljregulering for påbygg av en 10. etasje

Vedtak:

«1.Bydelsutvalget følger Plan- og bygningsetatens anbefaling ved oppstartsmøtet. Bydelsutvalget anbefaler påbygg av en 10 etasje under forutsetning at utformingen blir stram, enkel og uten takoppbygg.»

Sammendrag:

Eiendommen foreslås regulert til kombinert bebyggelse: forretning/ kontor/ bevertning. Hensikten med planen er å muliggjøre en utvidelse av 10. etg. med 723 m2 slik at den får samme utstrekning som 9. etasje. Det blir to takoppbygg for trapp og heis, og takterrasse mellom oppbyggene. Utnyttelsen for hele eiendommen øker fra 658% til 700 %. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Saksframstilling:

Planforslaget

To pluss To Arkitekter AS fremmer på vegne av Haakon VII's gate 5 AS detaljreguleringsplan for Haakon VII's gate 5. Innenfor Haakon VII's gate 5 ønskes det å legge til rette for et tilbaketrunkket påbygg i 1 etasje. Bygget har i dag 9 etasjer, hvorav den øverste er tilbaketrunkket, og vil dermed få 10 etasjer. Ønsket endring er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan mht. utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til bebyggelsesplan og Plan- og bygningsetaten har derfor anbefalt å starte opp en reguleringssak da plangrunnlaget fremstår som utdatert.

Den nye planen er ment å videreføre bestemmelsene i S-2255 utenom §§ 3 og 5, hvor planforslaget innebærer økt utnyttelse og økte byggehøyder.

Bygget er nylig totalt rehabilitert innvendig og utvendig. Ferdigattest er utstedt 24. april 2012.

Påbygget vil således være avslutningen på prosessen med oppgradering av bygget.

Bærekonstruksjonen er dimensjonert slik at det har kapasitet for et påbygg i en etasje utover eksisterende situasjon. Det vil dermed ikke være mulig med ytterligere utvidelse av eiendommen.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	13 DES 2013	Avskv.
Sak: 13/333	Dok. 7	
Arkivkode 512		

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201301809-35 Saksbeh: Norun Holst
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 12.12.2013

Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
16.12.2013 – 03.02.2014
DETALJREGULERING
HAAKON VIIS GATE 5

Plan- og bygningsetaten har 05.12.2013, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Eiendommen foreslås regulert til kombinert bebyggelse: forretning/ kontor/ bevertning. Hensikten med planen er å muliggjøre en utvidelse av 10. et. med 723 m² slik at den får samme utstrekning som 9. etasje. Det blir to takoppbygg for trapp og heis, og takterrasse mellom oppbyggene. Utnyttelsen for hele eiendommen øker fra 658% til 700 %. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahls gate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Sentrum, c/o bydel St.Hanshaugen, Akersbakken 27



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **03.02.2014**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)

Kundekonsulent

Vedlegg

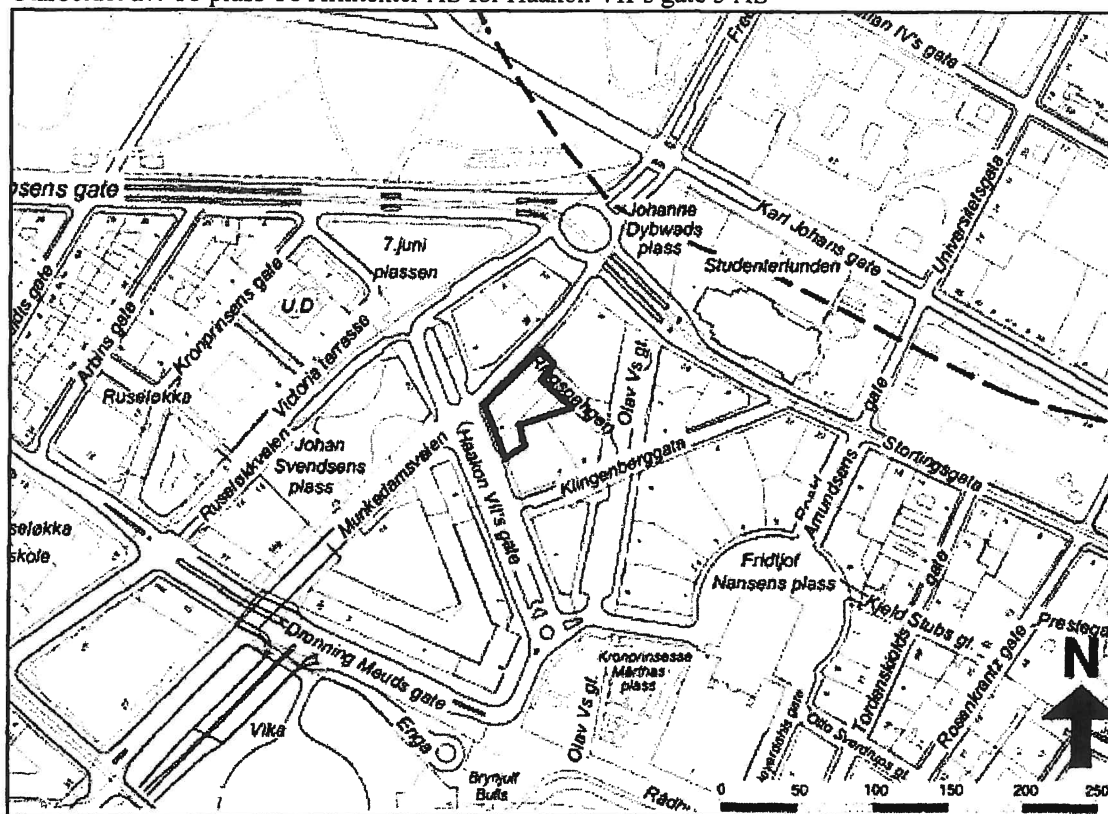


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haakon VII's gate 5, Sentrum Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Eiendommen foreslås regulert til kombinert bebyggelse: forretning/ kontor/ bevertning. Hensikten med planen er å muliggjøre en utvidelse av 10. et. med 723 m² slik at den får samme utstrekning som 9. etasje. Det blir to takoppbygg for trapp og heis, og takterrasse mellom oppbyggene. Utnyttelsen for hele eiendommen øker fra 658% til 700 %. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.
Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: To pluss To Arkitekter AS for Haakon VII's gate 5 AS



Bydel: Sentrum (St. Hanshaugen)

Gnr./bnr.: 209/130

Saksnummer: 201301809

Dokumentnummer: 24

Dato: 28.11.2013 Basert på innsendt dokument med dato: 20.09.2013, revidert 11.11.2013 og 28.11.2013.

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



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

INNHold

HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	3
1.1 SAMMENDRAG.....	3
1.2.1 Skisse/ foto – eksisterende situasjon.....	4
1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	5
2 FAKTADEL.....	6
2.1 BAKGRUNN.....	6
2.2 PLANSTATUS	6
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
Overordnede føringer og gjeldende planstatus	6
2.3 EKSISTERENDE FORHOLD.....	7
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse.....	7
2.4 PLANFORSLAGET	11
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder	11
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser	12
2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	13
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget	13
3 MEDVIRKNING	15
3.2 FORHÅNDSUTTALELSER.....	15
3.2.1 Liste over forhåndsuttalelser	15
3.2.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forsl.stillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer	15
4 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	17
4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	17
4.2 ILLUSTRASJONER.....	17
5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING	22
5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	22
5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.....	22
5.1.2 Foreløpig konklusjon.....	22
6.1 NEDSKALERT PLANKART	23
6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAAKON VII'S GATE 5	24
7 VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	25

Trykte vedlegg

1. Forhåndsuttalelser
2. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Utrykte vedlegg

Disse kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn (sak 201301809)

1. Plankart i målestokk 1:500

HVORDAN LESE DOKUMENTET?

Dette er et dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 2 og 4) har Plan- og bygningsetaten ikke redigert i denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2014.

HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET**1.1 SAMMENDRAG**

Eiendommen omreguleres fra byggeområde for forretning og kontor til bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål: forretning/ kontor/ bevertning.

10. et. foreslås utvidet slik at den får samme utstrekning som 9. et. har i dag, dvs. 1,5 m tilbaketrukket fra hovedveggliv. Dette medfører to takoppbygg for trapp og heis. Mellom disse takoppbyggene foreslås det takterasse som er 2,2 m ytterligere inntrukket.

Det planlagte påbygget vil medføre en økning i areal på 723 m² BTA fra 11 324 m² til 12 047 m².

%-BRA beregnes å øke fra 658 % til 700 %. Eksisterende 9. og ny 10. etasje er inntrukket fra hovedfasadeliv tilsvarende dagens situasjon, dvs. 1,5 m.

Det foreslås samme antall parkeringsplasser for bil som i dag, dvs. 33 plasser + 2 elbilplasser.

Bygningen vil få en endret silhuett, men anses å få en god sammenheng med de øvrige byggene i denne rekken, spesielt fordi Haakon VII's gate 1 er godkjent påbygget (under bygging høsten 2013). Hovedgesimsen på bygningen beholdes som den er i dag.

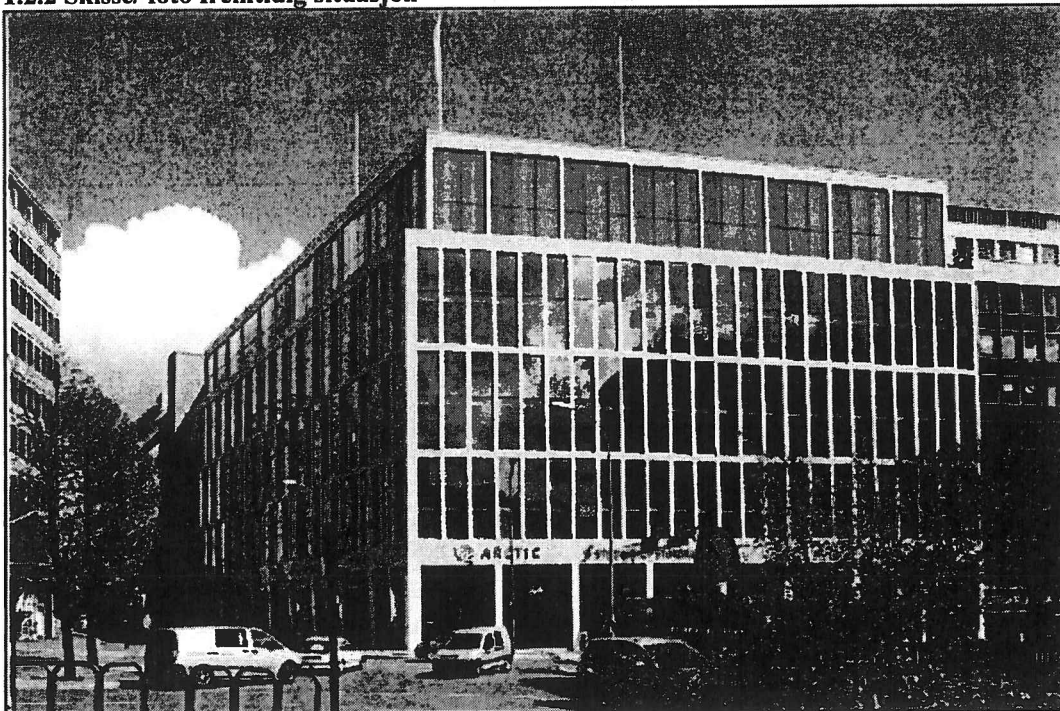
Byantikvaren uttaler at bygningen ikke er oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens "gule liste", men er del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-tallet. Nr. 1 og nr. 9 er oppført på listen. BYA frarådet påbyggingen av Haakon VII's gate 1, hvor endring av taksilhuetten rundt Rådhuset som monumentalbygg ble trukket fram som viktig å ivareta. De mener at dette også er et moment som trer inn for Haakon VII's gate 5. Forhøyet etasje vil gripe inn i sikten mot Rådhuset. BYA mener byggene i Haakon VII's gate sett i sammenheng bør opprettholdes med dagens høyder og er skeptisk til den foreslåtte endringen.

1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP

1.2.1 Skisse/ foto – eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse/ foto fremtidig situasjon



1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Haakon VII's gate 5 AS, Olav Vs gate 5, 0161 OSLO,
Telefon: 911 36 843, E-post: pn@pecunia.no
Fagkyndig: To pluss To Arkitekter AS, Pb. 457 Skøyen, 0213 OSLO,
Telefon: 980 88 224, E-post: ah@toplussto.no

Eieropplysninger

Gnr. 209/bnr.130 Haakon VII's gate 5 AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt - kontor, forretning og bevertning: 1721,54 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 722,7 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 11324,2 m²

Under terreng: BRA= 2094,8 m²

Utnyttelse m. m.

Ny situasjon: over terreng 12 047 m².

Prosent bruksareal: % - BRA= 699,8 %

Parkering

Eksisterende bilplasser i kjeller: 35 stk.

Plasser for sykkelparkering i parkeringsanlegg: 20 stk.

Krav til parkering ved nybygg eller hovedombygging vil være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 25.06.2013 i Aftenposten, trykket og nettbasert utgave.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 21/06/2013.

2 FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN

To pluss To Arkitekter AS fremmer på vegne av Haakon VII's gate 5 AS detaljreguleringsplan for Haakon VII's gate 5.

Innenfor Haakon VII's gate 5 ønskes det å legge til rette for et tilbaketrukket påbygg i en etasje. Bygget har i dag 9 etasjer, hvorav den øverste 9. etasjen er tilbaketrukket, og vil dermed få 10 etasjer.

Ønsket endring er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan mht. utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til bebyggelsesplan. PBE har i skriftlig tilbakemelding vedr. påbygg - Haakon VII's gate 5 av 09.01.13, sak nr. 201216527-3 anbefalt å starte opp en reguleringssak da plangrunnlaget fremstår som utdatert. Dette utløser behov for endrede reguleringsbestemmelser og dermed å fremme en ny selvstendig plan. Den nye planen er ment å videreføre bestemmelsene i S-2255 utenom §§ 3 og 5, hvor planforslaget innebærer økt utnyttelse og økte byggehøyder.

Bygget er nylig totalt rehabilitert innvendig og utvendig. Ferdigattest er utstedt 24. april 2012. Påbygget vil således være avslutningen på prosessen med oppgradering av bygget. Bærekonstruksjonen er dimensjonert slik at det har kapasitet for et påbygg i en etasje utover eksisterende situasjon. Det vil dermed ikke være mulig med ytterligere utvidelse av eiendommen.

2.2 PLANSTATUS

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

T-5/93 Areal- og transportplanlegging.

T-5/93 Areal- og transportplanlegging

RPR for areal- og transportplanlegging legges til grunn. Høy areautnyttelse i sentrale byområder tett på kollektivknutepunkt er en målsetting i RPR for ATP. Planområdet ligger tett på en av Oslos mest trafikkerte stasjoner for T-bane og tog - Nationaltheatret. I tillegg er det kort vei til buss, trikk og ferjesamband. I henhold til RPR for ATP vil en økning i arealutnyttelsen å være riktig i dette området.

Gjeldende overordnede planer

Planforslaget samsvarer med Kommuneplanens foreløpige arealdel 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, S-2255).

Planområdet inngår i Kommunedelplan for indre Oslo, KDP 13.

Planområder omfattes av Sentrumsområdet, og er vist som "arbeidsplasskonsentrasjon". Kulturverdiene som miljøressurs skal brukes mer aktivt i revitaliseringsprosjekter. Nationaltheatret er angitt som knute-

punkt sentrum vest. "Fortetting, først og fremst av arbeidsplasser, lokaliseres til de områdene i det sentrale byområdet som har eller kan gis god tilgjengelighet til det regionale, kollektivsystemet, spesielt banene, slik at innpendling og lokaltransport i økende grad kan tilbys et høyverdig og miljøvennlig alternativ til bruk av bil". Det skal tilrettelegges for fortetting av innsatsområder i Oslo kommuneplan og bidra til samlokalisering av arbeidsplasser og kollektivtransport.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Planområdet er i forslag til revidert kommunedelplan avsatt til utviklingsområde(U1) i kommuneplan for byutvikling og bevaring i indre by (ikke endelig vedtatt). Innenfor U1 kan området avsettes til kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og bolig. Således er det samsvar mellom ønsket utvikling for planområdet og kommuneplanens arealdel. Forslag til legger opp til en generell høydebegrensning på 30m. Det gis høydetillegg på 2 etg. (7 m) ved høy arkitektonisk kvalitet. Dette vil muliggjøre 37 m langs Haakon VII's gate. Langs Ring 1, som eiendommen grenser til (Munkedamsveien) tillater KDP BB en høyde på 42 m. Kommuneplan BB legger opp til en utnyttelse på % -BRA = 700 % i utviklingsområdene langs ring 1.

Gjeldende regulering

Planområdet er regulert til forretning og kontor. Utnyttelse 2,5. Maks byggehøyde 5 etasjer. S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser S-2937, vedtatt 01.10.87.

Pågående planarbeid

Sak 201208430 Haakon VII's gate 1, 209/128 – påbygg til 10 og 11 et. (inkl. mezzanin). Rammetillatelse gitt. Sak 200914216 Haakon VII's gate 9, 209/132 – rehabilitering, påbygg, fasadeendring.

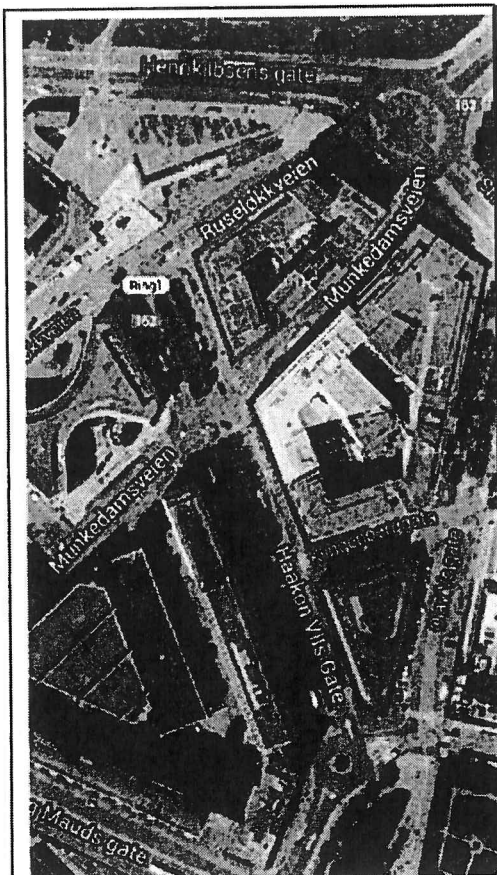
Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt suppleringer

Kommuneplan 2009 består av gjeldende reguleringsplaner og vedtatte kommunedelplaner. Et hvert planforslag vil derfor formelt sett innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

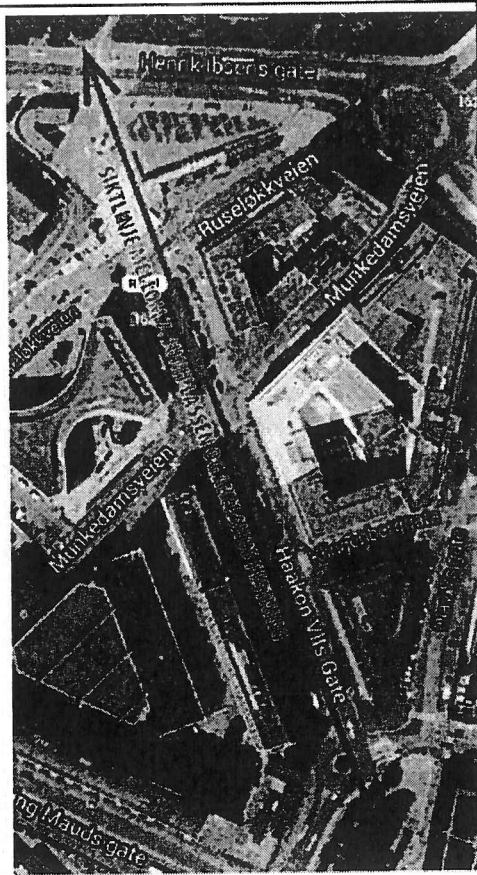
2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Planområdet omfatter og avgrenses av eiendommen gnr/bnr 209/130, HAAKON VII'S GATE 5. Planområdets størrelse er 1,7 dekar. Eksisterende bebyggelse er oppført 1958-60 i 9 etasjer, hvorav øverste etasje er tilbaketrunket. Bygget er i dag i bruk som kontor, forretning og bevertning. Eiendommen har adkomst fra både Munkedamsveien og Haakon VII's gate. Planområdet ligger nær et av hovedstadens viktigste byrom; Rådhusplassen med rådhuset, bryggene, Akershus festning og Aker Brygge. Haakon VII's gate er en svært bred gate – 35 m. Det er dobbelt trerekke i den øverste delen av gaten, som stiger svakt fra syd til nord, fra kote 4,5 til 11 øverst ved Ruseløkkveien. Gaterommet avgrenses i nord av trappeanlegget opp til 7. juni plassen og i syd går gaten over i det store rommet rundt Rådhusplassen, med Akershus festning i bakgrunnen. Store, kompakte bygninger ligger på hver side av gaten – 8, 9 og 10 etasjer. De fleste med øverste etasje inntrukket. Vikaområdet ble utbygd på 1960-70 tallet basert på modernistiske byplanidealer. Haakon VII's gate 5 inngår som del av dette karakteristiske bygningsmiljøet i vika fra 1950-70-tallet.



Store, kompakte bygninger på hver side av gaten i 8, 9 og 10 etasjer. De fleste med øverste etasje inntrukket.



Siktlinje 7. juniplassen – Rådhusplassen/Akershus festning.

Eiendommen ligger ca 100 meter fra Nationaltheatret T-bane- og jernbanestasjon og i samme avstand fra buss- og trikkeholdeplass.



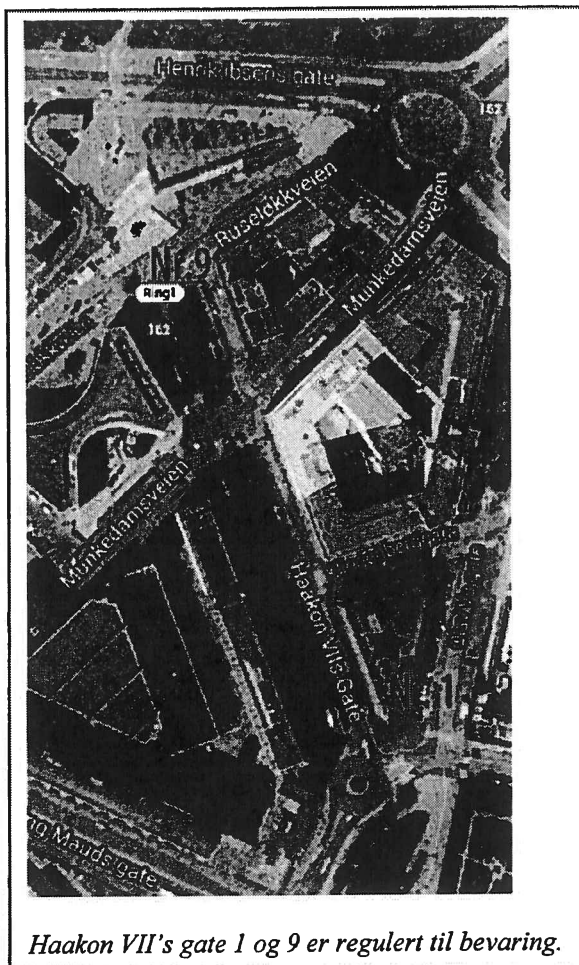
Avstand til knutepunkt for kollektivtrafikk.

Naturmangfold

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

Kulturminner

Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens "gule liste", men inngår som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i vika fra 1950-70-tallet. Haakon VII's gate 5 er tegnet av Blakstad og Munthe-Kaas og oppført 1958-1960. Planområdet er preget av moderne aktivitet. Byantikvaren opplyser at forholdet til automatisk fredete kulturminner anses å være avklart innenfor planområdet.



Miljøfaglige forhold

Luft- og støyforhold

Haakon VII's gate 5 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

Eksisterende avkjørsel i Munkedamsveien opprettholdes. Parkering og varelevering til eiendommen skjer via parkeringsanlegg. Det er i dag 33 bilparkeringsplasser, 2 elbilplasser og 20 plasser for sykler i kjeller. Det er kort vei til kollektivknutepunktet Nationaltheatret 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. Se vedlagte ROS-analyse.

Estetikk og byggeskikk

Eiendommen inngår som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i vika fra 1950-70-tallet. Eiendommen er nylig rehabilitert, med nye vindusfelt og ny fasadekledning i naturstein.

Fjernvirkning

Eiendommen er synlig i aksene langs Haakon VII's gate fra Henrik Ibsens gate og nordvestre hjørne av Rådhusplassen.

Skala, proporsjoner og volum

Bygget har i dag 9 etasjer hvorav den øverste er tilbaketrukket. Bygget har i dag takoppbygg for heis, trapp for adkomst til takterrasse samt tekniske rom.

Formspråk og materialbruk

Fasade mot gate har sammenhengende vindusflater over 2 etasjer og naturstein. Fasade mot bakgård har pussfasade med enkeltvinduer.

Barns interesser

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.

2.4 PLANFORSLAGET

2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder

Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg: Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/bevertning.

Grad av utnytting

Intensjonene med planforslaget er å legge til rette for et tilbaketrukket påbygg med kontorer på 569,7 m² i tillegg til eksisterende 307,8 m² i tiende etasje samt to oppbygg for utgang fra trapp og heis på tak. På taket vil areal for trapp og heis utgjøre 153 m².

Til sammen vil arealøkningen utgjøre 722,7 m², fra 11324,2 m² til 12046,9 m².

%-BRA beregnes å øke fra 657,8 % til 699,8 %.

Det foreslås at utnyttelsen for planområdet settes til % -BRA = 700 %.

Bebyggelsens plassering og høyder.

Eksisterende fotavtrykk forblir som i dag. Eksisterende 9. og ny 10. etasje er inntrukket tilsvarende dagens situasjon. Endringer i bygningens høyde blir som følger:

	Eksisterende situasjon	Fremtidig situasjon etter omregulering
Gesims i fasadeliv (over 8. etasje)	K 30,6	K 30,6
Gesims tilbaketrukket etasje	K 34,0	K 37,2
Gesims trapperom	K 36,7	K 39,9
Gesims heisoppbygg	K 38,1	K 41,2

Bygningen forutsettes å ha flatt tak, slik at angivelse av gesimshøyde er angivelse av byggets største høyder.

Antall parkeringsplasser (33 + 2) endres ikke.

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelserUtforming

Planforslaget medfører at eksisterende fasadeutforming og volumoppbygging videreføres. Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsens rolle som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-tallet hensyntas i ny bebyggelse. Volumoppbygging og linjeføringer skal vektlegges. Bebyggelsen skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Gesimslinjen fra tilgrensende bebyggelse langs gateløpene skal hensyntas. Det tillates ikke ventilasjonsrom på tak. Det tillates oppbygg for heis, trapp og støttefunksjoner på tak innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Tekniske installasjoner og oppstikk skal samles og integreres i tilknytning til takoppbyggene. Takoppbygg skal fremstå som en del av den arkitektoniske utformingen. Takterrassen skal ha rekkverk av glass.

Miljøfaglige forholdLuft- og støyforhold

Det er inntatt i reguleringsbestemmelsene at kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til de enhver tids gjeldende retningslinjer for støy. Det stilles det krav om lokal overvannshåndtering.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen kjente risiko – eller sårbarhetstemaer innenfor planområdet. Se vedlagte ROS-analyse.

Trafikkforhold

Eksisterende avkjørsel i Munkedamsveien opprettholdes. Det eksisterende antall bil- og sykkelparkeringer opprettholdes.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget

Overordnede planer og mål

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

Planforslaget bygger opp under gjeldene overordnede føringer og kommuneplan om økt fortetting 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 gjennom etablering av kontorarealer i ny 10. etasje og to takoppbygg for adkomst til tak. Området er preget av kontorvirksomheter, og planforslaget legger til rette for ytterligere kontorarealer.

Barn og unges interesser

De nye byggehøydene vil ikke ha konsekvenser for barn og unges interesser.

Trafikkforhold

Planforslaget medfører ingen endring av trafikkforholdene. Eksisterende avkjørsel fra Munkedamsveien opprettholdes. Forslaget innebærer økning av BRA på ca. 722,7 m² og eksisterende antall parkeringsplasser for biler (33 + 2 el.) og sykler (20) opprettholdes. Planområdet er lokalisert i kort avstand til kollektivtilbud.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget medfører ingen vesentlige brudd med eksisterende bygningsmiljø i forhold til høyder, volum, formspråk og materialbruk.

Fjernvirkning

Bygget innordner seg i husrekken langs Haakon VII's gate. Illustrasjonene viser at tiltaket ikke forstyrrer hverken utsyn eller skjuler rådhusårnet.



*Standpunkt for
illustrasjoner av
jernvirkning.*

3 MEDVIRKNING

3.2 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsuttalelser og forhåndsuttalelser

1. Renovasjonsetaten	19.02.2013
2. Brann- og redningsetaten	20.02.2013
3. Oslo Havn KF	25.02.2013
4. Vann- og avløpsetaten	27.02.2013
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	01.03.2013
6. Bymiljøetaten	04.03.2013
7. Undervisningsbygg	05.03.2013
8. Byantikvaren	07.03.2013, 17.07.2013
9. Statens vegvesen	10.07.2013

3.2.1 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer

Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten bemerker at om det ønskes kundeforhold hos REN må dette søkes om og at det må tas hensyn til at renovasjonsbiler har tilgang til området

Forslagsstillers tilsva: Reguleringsplanen medfører ingen endringer i dagens renovasjonsordning.

Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten bemerker at forslaget må ivareta Brann- og redningsetaten sine muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann, herunder adkomst og tilgang til slukkevann. Adkomst for utrykningskjøretøyer må ikke hindres eller forverres. Ved evt. etablering av nye uttak for slukkevann ønskes brannhydranter fremfor brannkummer. Det vises til krav i Byggeteknisk forskrift § 11-17.

Forslagsstillers tilsva: Kommentarene tas til følge. Tiltaket prosjekteres etter TEK 10 slik at alle krav ivaretas.

Oslo Havn KF

Oslo Havn KF ønsker ikke delta på samråd da planområdet ikke ligger innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten orienterer om va-ledninger i Munkedamsveien og Haakon VII's gate. Det foreslås at krav om lokal overvannshåndtering medtas i reguleringsbestemmelsene. Gjennomføring av tiltaket utøser ikke behov for utbyggingsavtaler.

Forslagsstillers tilsva: Overvannshåndtering medtas i reguleringsbestemmelsene (§ 9).

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ for eiendommen. Gjennomføring av tiltaket utøser ikke behov for utbyggingsavtaler.

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten gjør oppmerksom på at Statens vegvesen Region Øst er forvaltningsansvarlig for Haakon VII's gate og Munkedamsveien. Parkering for biler og sykler må være iht. den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Det må utføres støyutredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides. Det ønskes at det gjøres en vurdering av hvordan tiltaket vil påvirke solforholdene i området.

Gjennomføring av tiltaket utøser ikke behov for utbyggingsavtaler.

Forslagsstillers tilsvare: Kommentarene tas til følge og innarbeides i planforslaget.

Undervisningsbygg

Undervisningsbygg kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Byantikvaren

Byantikvaren viser til at selv om Haakon VII's gate 5 ikke er oppført som bevaringsverdig er det flere bygg i nærheten som er på «Gul liste» (Haakon VII's gate 1, Haakon VII's gate 9, Stortingsgata 28 og Olav Vs gate 1). Haakon VII's gate 5 er en del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-årene. Byantikvaren er skeptisk til forslag til reguleringsendring som åpner for ny ekstra toppetasje og mener dette vil gripe inn i sikten mot Rådhuset.

Forslagsstillers tilsvare: Haakon VII's gate 5 ikke er oppført som bevaringsverdig, men Haakon VII's gate 5 rolle som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-årene hensyntas. Påbygget utformes tilsvarende som 9. etasje med tanke på fasadeuttrykk og materialvalg. I tillegg meddeles at det ikke kreves arkeologisk registrering.

Plan- og bygningsetatens tilsvare:

Silhuetten for bygningsrekken langs Haakon VII's gate endres noe slik at det blir redusert sikt mot det ene Rådhusårnet, men tårnet vil fortsatt være synlig fra Henrik Ibsens gate.

Når det gjelder Haakon VII's gate 1 er dette bygget godkjent påbygget med en etasje med maks. kote 38,0 og takoppbygg for tekniske installasjoner med maks. kote 40,0 (S-4566, vedtatt 23.03.2011), se illustrasjon/ fasadeoppriss side 19. Byggearbeidene er igangsatt.

Statens Vegvesen

Statens Vegvesen kan ikke se å ha mottatt nabovarsel i forbindelse med renovering av bygget, og de har ikke fått forelagt bruksendring for uttalelse. Ombyggingsarbeidene må samordnes med Statens Vegvesen, spesielt Ring 1-prosjektet.

Forslagsstillers tilsvare:

Statens Vegvesens merknad tas til etterretning. Den videre prosessen samordnes med Statens Vegvesen.

FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Tiltaket medfører opprydding på taket der eksisterende tekniske rom og takoppbygg innlemmes i påbygget. Bygget vil etter ombygningen fremstå med proporsjoner tilpasset nabobyggene. Takoppbyggene med trapp, heis og HCWC gir universelt utformet adkomst til takterrassen fra begge ender av bygget. På denne måten blir takterrassen tilgjengelig for alle brukere av bygningen.

Fasadeuttrykket og materialbruken fra 9. etasje videreføres.

Byggets opprinnelige gesimslinje mot gate opprettholdes. Se illustrasjoner.

Etter påbygg vil bygget fremdeles fremstå som en del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-årene.

Påbygget får ingen konsekvens for siktlinjen langs Haakon VII's gate.

Målt fra laveste terreng ved fasade langs Haakon VII's gate blir tilbaketrukket gesimshøyde med påbygg 31,1 m. Fra høyeste terreng langs fasaden mot Munkedamsveien blir tilbaketrukket gesimshøyde etter påbygg 29,1 m.

Gjeldende regulering tillater en U-grad på 2,5. U-grad eks. situasjon beregnes til 5,45.

U-grad etter påbygg beregnes til 5,96.

%-BRA beregnes å øke fra 657,8 % til 699,8 %.

Planforslaget medfører en utnyttelse av eiendommen på 700 %.

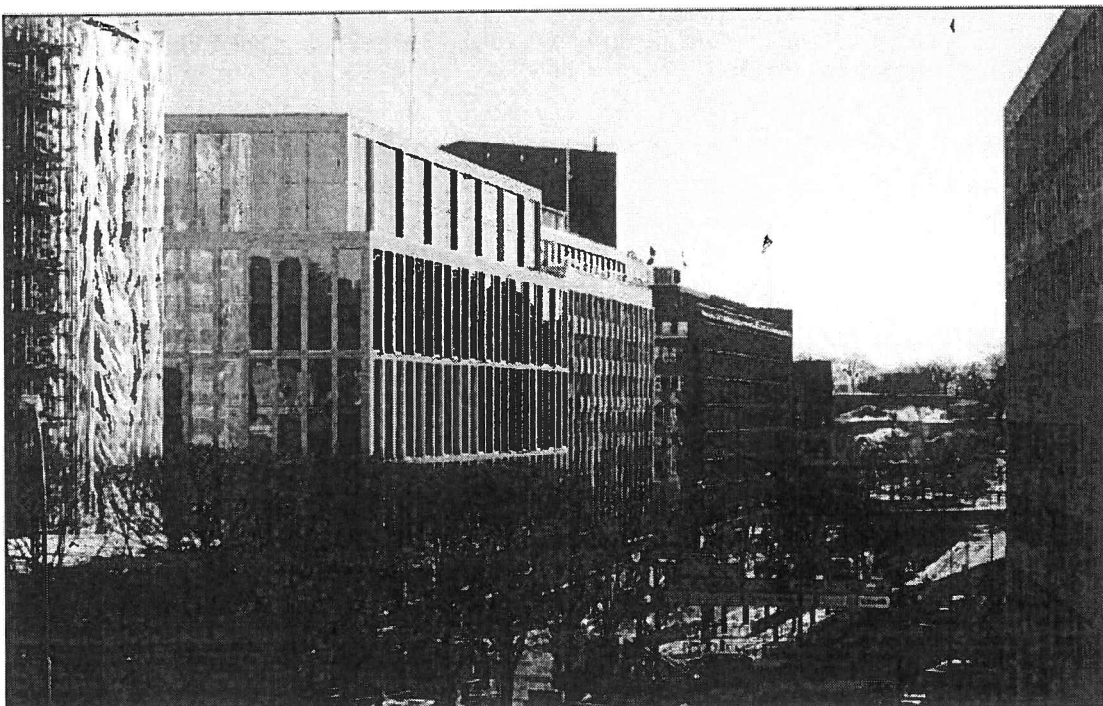
Forslaget vil være i tråd med forslag til Kommuneplan BB når det gjelder utnyttelse.

4.2 ILLUSTRASJONER

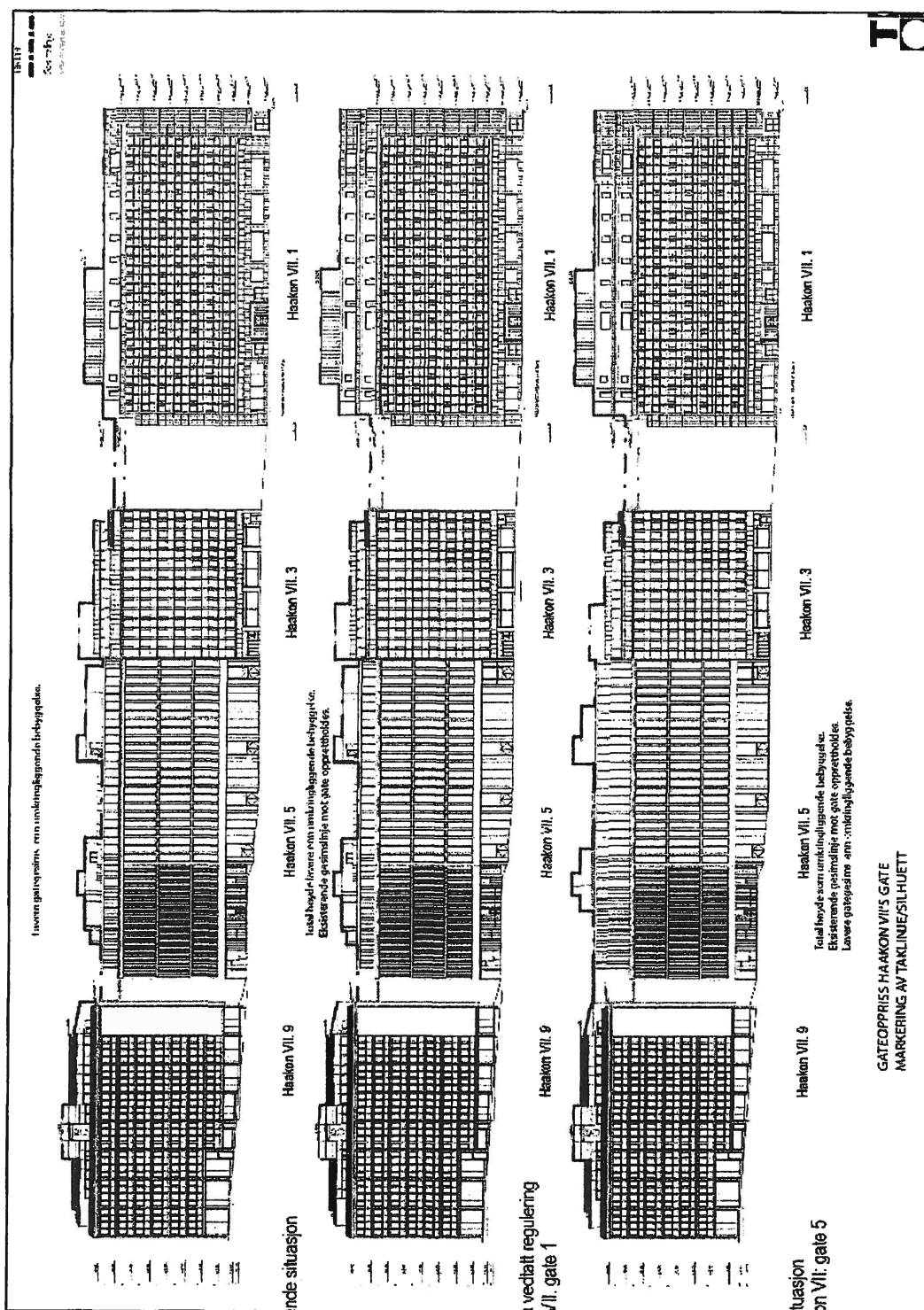
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



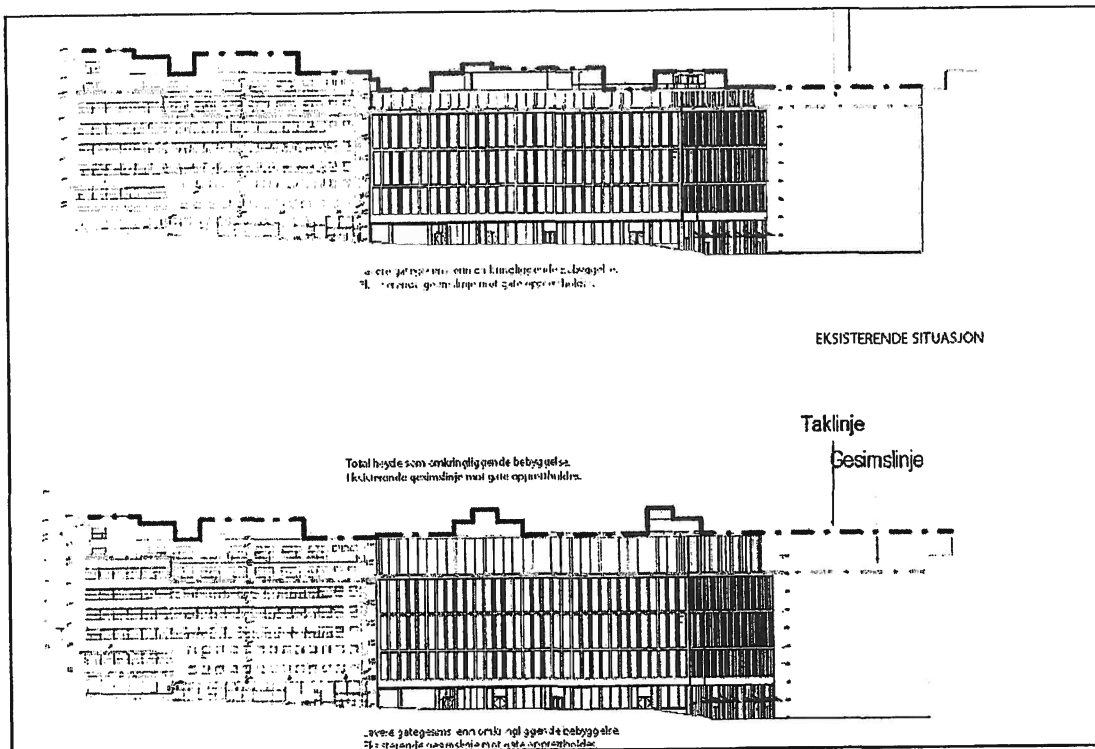
Eksisterende situasjon sett fra Vika terrassen



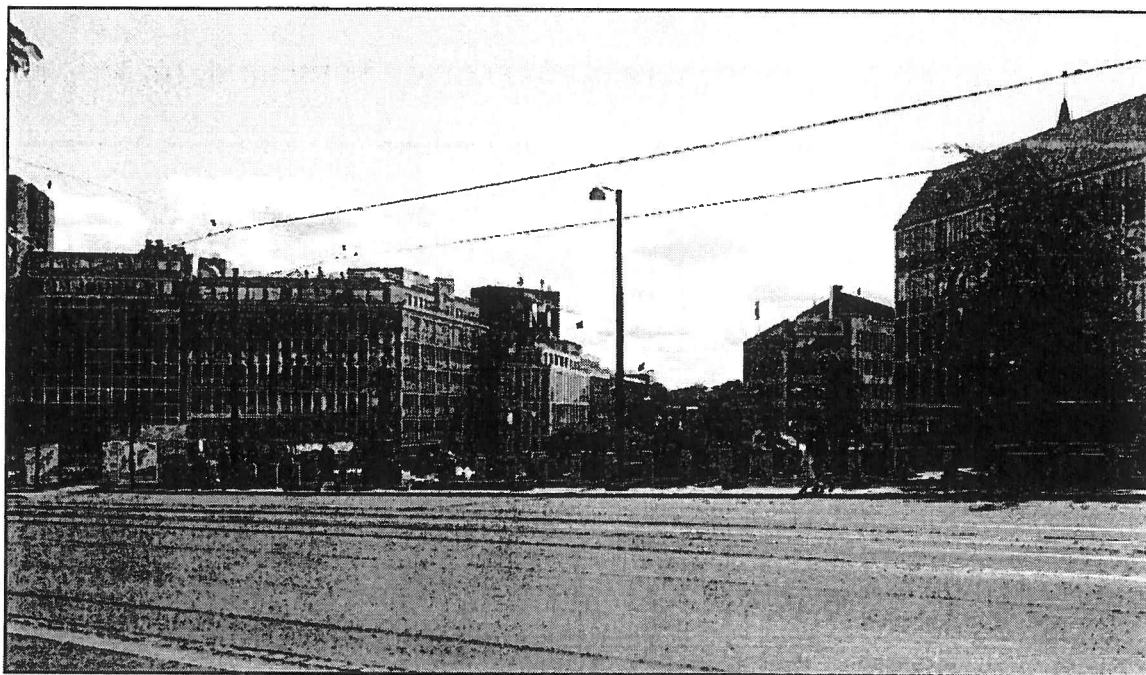
Fremtidig situasjon, sett fra Vika terrassen



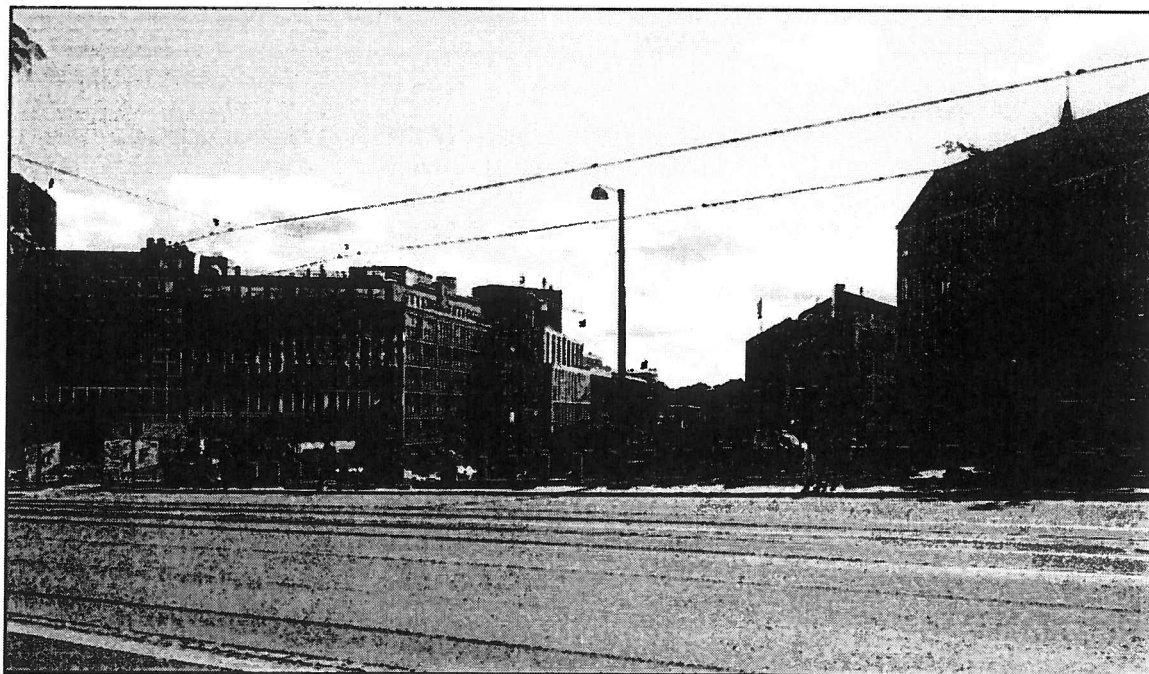
Gateoppriss Haakon VII's gate – viser silhuett (rød strek) og gesimslinjer (turkis strek)
Eksisterende situasjon/ vedtatt regulering Haakon VII's gate gt 1/ ønsket situasjon for nr. 5



Gateopprikk Munkedamsveien viser silhuett (rød strek) og gesimslinjer (turkis strek)



Eksisterende situasjon sett fra Henrik Ibsens gate



Mulig fremtidig situasjon sett fra Henrik Ibsens gate

5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Fjernvirkning

Fotografier tatt fra 7. Juniplassen viser at Rådhusets vestre tårn blir noe mer skjult av påbygget, men øvre del av tårnet vil fortsatt være synlig. Tiltaket vil medføre opprydding på taket ved at de eksisterende tekniske rom og takoppbygg i stor grad innlemmes i påbygget. Det legges vekt på at takflaten skal fremstå som roligst mulig. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at bebyggelsen skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming med høy kvalitet og at bebyggelsens rolle som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-tallet skal hensyntas i ny bebyggelse. Volumoppbygging og linjeføringer vil bli vektlagt. Gesimslinjen fra tilgrensende bebyggelse langs gateløpene skal hensyntas. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Forholdet til gateløpet

Byantikvaren peker på at Haakon VII's gate 1, 3 og 5 i dag har en tilnærmet lik høyde. Plan- og bygningsetaten tar imidlertid med i vurderingen at det for Haakon VII's gate 1 er godkjent påbygg med én etasje. Dette tatt til betraktning mener etaten at hele denne fasaderекken, etter påbygg av nr. 5, vil fremstå som like harmonisk som i dag.

Bygget i seg selv

Bygningen har nylig vært gjennom en ombygging, og har blant annet fått nytt fasadeuttrykk. Det foreslåtte påbygget fremstår som godt tilpasset byggets nye fasader. Inndelingen av to og to etasjer innenfor et stramt mønster følges opp i de to øverste etasjene. Krav til utforming anses tilstrekkelig sikret i reguleringsbestemmelsenes § 5 – utforming og bruk.

Overordnede planer

Plan- og bygningsetaten vurderer at forslaget er i tråd med KDP 13 – Kommunedelplan for indre Oslo, med fortetting og økning av arbeidsplasser i det sentrale byområdet med god tilgjengelighet til kollektivsystemet.

Barn og unges interesser anses ikke å bli berørt i forbindelse med planforslaget.

Det er ikke aktuelt med boligutbygging i dette kvartalet, som ligger i sentrum med godt fungerende næringsbebyggelse. Det er heller ikke aktuelt med utbyggingsavtale i denne saken.

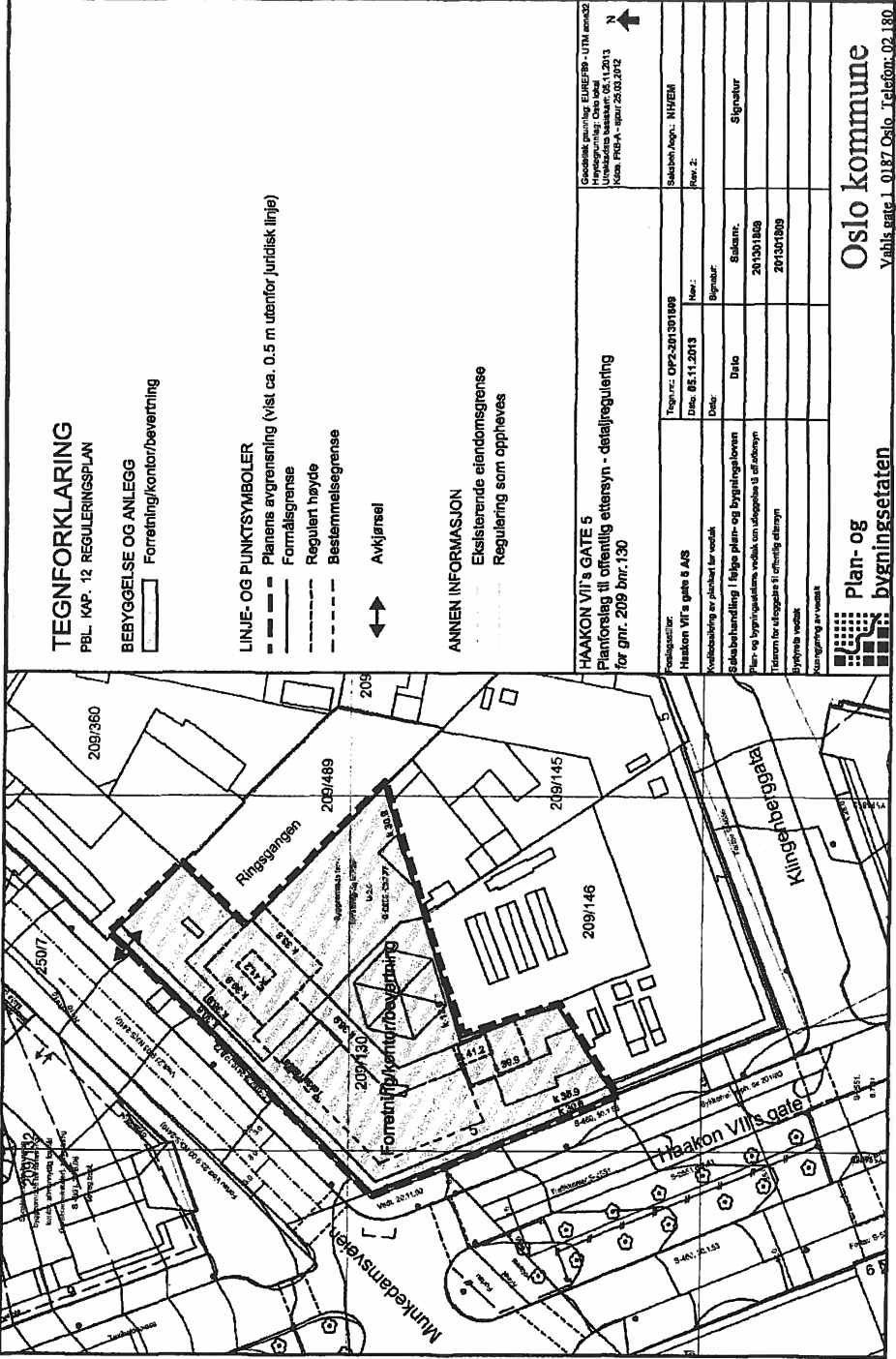
5.1.2 Foreløpig konklusjon

Utformingen av påbygget fremstår som godt tilpasset det nylig renoverte bygget og bygningsrekken ned til og med Haakon VII's gate 1. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget som muliggjør påbygg av en 10. etasje under forutsetning av utformingen blir stram og enkel. Eiendommen ligger sentralt inntil kollektivknutepunktet Nationaltheatret stasjon med tilgjengelighet til et svært godt kollektivtilbud.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

6. KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART



6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAAKON VII'S GATE 5

Gnr. 209 bnr. 130

- § 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-201301809 og datert 05.11.2013.
- § 2 Arealformål
Området reguleres til: Bebyggelse og anlegg: kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/kontor/bevertning.
- § 3 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige % -BRA = 700 %. Etasjeplan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal. I åpne arealer i lysgårder skal kun faktiske gulvarealer medregnes i BRA.
- § 4 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense mot gate.
Det tillates gesims- og mønehøyder innenfor grenser for kotehøyder som vist på plankartet.
- § 5 Utforming og bruk
Bebyggelsen skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsens rolle som del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-tallet skal hensyntas i ny bebyggelse. Volumoppbygging og linjeføringer skal vektlegges. Gesimslinjen fra tilgrensende bebyggelse langs gateløpene skal hensyntas.
- Take skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates ikke ventilasjonsrom på tak. Det tillates to oppbygg for heis, trapp og støttefunksjoner på tak innenfor regulert høyde angitt på plankartet. Tekniske installasjoner og oppstikk skal samles og integreres i takoppbyggene. Det tillates takterrasse som vist med bestemmelsesgrense på kart. Rekkverk skal ha transparent utførelse i glass. Takterrasse og takoppbygg skal være tilbaketrunket.
- Det skal innpasset publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot gate.
- § 6 Avkjørsel
Avkjørsel skal være fra Munkedamsveien som vist med pil på plankartet.
- § 7 Parkering
Parkering skal anordnes i kjeller etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
- § 8 Miljøfaglige forhold
Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012 eller den til enhver tid gjeldende retningslinje for utendørs støy skal tilfredsstilles.
- § 9 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved rammesøknad skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

7 VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Haakon VII's gate 5, Vika, som omreguleres fra byggeområde for forretning og kontor til

· Bebyggelse og anlegg: kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/ kontor/ bevertning

som foreslått av Haakon VII's gate 5 AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201301809, datert 05.11.2013.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra byggeområde for forretning og kontor til bebyggelse og anlegg: kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/ kontor/ bevertning.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.12.2013 av:

Norun Holst - Saksbehandler

Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

BYANTIKVAREN



Oslo kommune
Byantikvaren

b2

29 JUL 2013

To pluss To arkitekter as
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 17.07.13

Deres ref:
21.06.2013

Vår ref (saksnr):
201300881-5

Saksbeh:
Brit Kyrkjebø/Elin Hansen

Arkivkode:
512 209/130

209/130, HAAKON VII'S GATE 5 - ENDRET REGULERING - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Byantikvaren viser til mottatte varsel om oppstart av regulering datert 21.06.13.

Planarbeidet legger til rette for å kunne bygge på eksisterende bygning med en tilbaketrukket toppetasje.

Byantikvaren har uttalt seg til planinitiativ for eiendommen 07.03.13. Vi gjentar fra denne: *Haakon VII's gate 5, "Hemsengården" er tegnet av arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas og ble oppført 1958-60. Bygningen er ikke oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens Gule liste. Imidlertid er flere forretningsbygg i nær beliggenhet på Gul liste, herunder Haakon VII's gate 9, Haakon VII's gate 1, Stortingsgata 28 og Olav Vs gate 1. Selv om ikke Hemsengården er utpekt som bevaringsverdig er den del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-tallet. Byantikvaren har tidligere frarådd påbygging av Haakon VII's gate 1, hvor blant annet endring av taksilhuetten rundt Rådhuset som monumentalbygg ble trukket fram som viktig å ivareta. Vi mener at dette også er et moment som trer inn for Haakon VII's gate 5. Mottatt foto fra 7. juni viser at ny forhøyet etasje vil gripe inn i sikten mot Rådhuset. Haakon VII's gate 1, 3 og 5 har i dag en tilnærmet lik høyde. Byantikvaren mener byggene sett i sammenheng bør opprettholdes med dagens høyder. Vi er derfor skeptisk til forslag til reguleringsendring som åpner for ny ekstra toppetasje.*

Arkeologiske forhold:

Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn antas omroten og fjernet som følge av dette. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml) § 9 – undersøkelsesplikten. Vi minner likevel om at kml § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Konklusjon: Byantikvaren fraråder forslaget.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02180
Publikumsservice: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no

Med hilsen

Vidar Trædal
antikvar

Brit Kyrkjebø
antikvar

Godkjent og ekspedert elektronisk

STATENS VEGVESEN

b1

Fra: Engene Liv Marit [liv.engene@vegvesen.no]
Sendt: 10. juli 2013 09:22
Til: saa@toplussto.no
Kopi: PBE Postmottak
Emne: Reguleringsplan for Haakon VII's gate 5 i Oslo - Gnr. 209 bnr. 130 - Varsel om oppstart

Kategorier: Haster

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, Haakon Vlls gate 5. Merknader:

Varslet mottatt 25. juni 2013, og det meddeles at bygget nylig er totalt rehabilitert innvendig og utvendig. Avslutning på prosessen med oppgradering av bygget skal være påbygg i 10. etasje, dersom reguleringsplanforslaget med utvidelse av 803 kvm på dagens tak blir vedtatt.

Vi har gått gjennom vårt arkiv og kan ikke se at vi har mottatt noe nabovarsel på nevnte eiendom, og etter søk i PBEs saksinnsyn ser vi at det er foretatt bruksendring som heller ikke sendt oss for uttalelse. Dette er saksbehandlingsfeil. Statens vegvesen er myndighet på riksveger, og Haakon Vlls gate og Munkedamsveien er riksveger.

Statens vegvesen har igangsatt reguleringsplanarbeid på Ring 1 for kollektivprioritert gate, og forventer at reguleringsplanforslag kan sendes på høring i løpet av året.

Ombyggingsarbeidene/tilbygg må samordnes med Statens vegvesen, spesielt Ring 1-prosjektet.

Hilsen Liv Marit Engene
Plan Oslo

BRANN- OG REDNINGSETATEN



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

a2

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Vår saksbehandler: Linda Haugsand
Direkte tlf: 916 52 037

Deres ref.:
Jon-Martin Kolnes

Deres brev:
201301809

Saksnr:
200301655-45
(oppgis ved alle henvendelser)

Dato:
20.02.2013

BEMERKNINGER TIL PLANFORSLAG – HAAKON VII'S GATE 5

Viser til planinitiativ vedrørende Haakon VII's gate 5. Intensjonene med planforslaget er å legge til rette for et påbygg med kontorer på 633 kvm i tillegg til eksisterende 342 kvm i tiende etasje samt oppbygg for utgang fra trapp og heis på tak.

Brann- og redningsetaten har følgende kommentarer:

Forslaget må ivareta Brann- og redningsetaten sine muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. Det vises til krav i Byggeteknisk forskrift § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til slokkevann.

Atkomsten for Brann- og redningsetaten sine utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger eller omliggende eiendommer må ikke hindres eller forverres. Det skal være kjørbare atkomst frem til bygningen samt oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens biler og utstyr.

Dersom det er nødvendig å etablere nye slokkevannsuttak er det ønskelig med brannhydranter fremfor brannkummer, da hydranter er enklere å lokalisere og raskere å betjene, noe som vil kunne medvirke til en mer effektiv slokkeinnsats.

Brann- og redningsetaten har utarbeidet en veileder for hvordan kravene om tilrettelegging angitt i TEK10 kapittel 11, §§ 11-16 og 11-17 kan oppfylles i Oslo. Denne er tilgjengelig på etatens hjemmesider, www.bre.oslo.kommune.no under «lover og forskrifter».

Brann- og redningsetaten har ingen ytterligere kommentarer på det nåværende tidspunkt.

Med vennlig hilsen

Erik Lerfald
seksjonsleder

Linda Haugsand
tilsynsleder



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180 Org. nr.: 876820102 - MVA
Telefax: 23 46 98 01 Bankgiro: 1315.01.01284

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

BYANTIKVAREN



Oslo kommune

a8

Plan og Bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 OSLO

Dato: 07.03.13

Deres ref:
PBE-201301809-3

Vår ref (saksnr):
201300881-2

Saksbeh:
Brit Kyrkjebø

Arkivkode:
512 209/130

209/130 HAAKON VII'S GATE 5 - ENDRET REGULERING – UTTALELSE TIL PLANINITIATIV

Byantikvaren viser til brev av 18.02.13 vedlagt planinitiativ, redegjørelse, foto og tegninger for Haakon VII's gate 5.

Byantikvaren har følgende bemerkning:

Haakon VII's gate 5, "Hemsengården" er tegnet av arkitekt Blakstad og Munthe-Kaas og ble oppført 1958-60. Bygningen er ikke oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste. Imidlertid er flere forretningsbygg i nær beliggenhet på Gul liste, herunder Haakon VII's gate 9, Haakon VII's gate 1, Stortingsgata 28 og Olav Vs gate 1. Selv om ikke Hemsengården er utpekt som bevaringsverdig er den del av det karakteristiske bygningsmiljøet i Vika fra 1950-70-tallet.

Byantikvaren har tidligere frarådet påbygging av Haakon VII's gate 1, hvor blant annet endring av taksilhuetten rundt Rådhuset som monumentalbygg ble trukket fram som viktig å ivareta. Vi mener at dette også er et moment som trer inn for Haakon VII's gate 5. Mottatt foto fra 7.juniplassen viser at ny forhøyet etasje vil gripe inn i sikten mot Rådhuset. Haakon VII's gate 1, 3 og 5 har i dag en tilnærmet lik høyde. Byantikvaren mener byggene sett i sammenheng bør opprettholdes med dagens høyder. Vi er derfor skeptisk til forslag til reguleringsendring som åpner for ny ekstra toppetasje.

Med hilsen

Vidar Trædal
antikvar

Brit Kyrkjebø
antikvar



Postadresse:
Postboks 2094
Grønlekkja
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02180
Publikumsservice: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no

BYMILJØETATEN**Oslo kommune**
Bymiljøetaten

a6

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 04.03.2013

Deres ref.: 201301809-3 Vår ref.: 11/01623-3

Saksbeh.: Birte A. Møbraaten
Org. enhet: Utredning

Arkivkode: 512

MERKNADER TIL PLANINITIATIV FOR HAAKON VII'S GATE 5

Bymiljøetaten viser til invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Haakon VII's gate. Vi har følgende bemerkninger:

Bymiljøetaten gjør oppmerksom på at gatene Haakon VII's gate og Munkedamsveien inngår i det statlige veinettet, og at det derfor er Statens vegvesen Region Øst som er forvaltningsansvarlig for nevnte veier.

Parkering må være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.

Området er svært støyutsatt, og det må utføres en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.

Det understrekes at overvann skal håndteres lokalt. Grønne tak vil i denne forbindelse kunne holde på regnvannet, men det vil blant annet også kunne virke temperaturregulerende både sommer og vinter, samtidig som det er en trivselsfaktor. Bymiljøetaten mener derfor man bør se på muligheten for å anlegge grønne tak i dette prosjektet.

Bymiljøetaten vil også anmode om at det gjøres en vurdering av hvordan tiltaket vil påvirke solforholdene i området.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollandergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLOTelefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.noBankgiro: 1315.01.03376
Org.nr: NO 996 922 766

Med vennlig hilsen

Ann-Mari Nylund
fung. seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Birte A. Mobraaten
arealplanlegger

EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

a5

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 01.03.2013

Deres ref.:
201301809-3

Vår ref.:
13/457-
13/5912 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh:
Ivar Julsrud, 982 68 925

Arkivkode:
512

INVITASJON TIL SAMRÅD - HAAKON VIIS GATE 5 - GNR./BNR. 209/130

EBY har mottatt planinitiativ til uttalelse for påbygg av tilbaketrukket toppetasje på ovennevnte eiendom sentralt i Vika.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ på denne eiendommen.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet vil ikke utløse behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Bøe
seksjonsleder

Ivar Julsrud
spesialarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

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

OSLO HAVN KF

93

Fra: Østengen Mona [mona.ostengen@ohv.oslo.no]
Sendt: 25. februar 2013 09:59
Til: PBE Postmottak
Kopi: Arkivet Postmottak
Emne: SV: PBE 201301809-3 - Invitasjon til samråd - Haakon Vil's gate 5

Kategorier: Haster

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

Med vennlig hilsen

Mona Østengen
Administrasjonsrådgiver
Seksjon for Tekniske fellestjenester
Oslo Havn KF
Oslo kommune

Mob: 959 69 103
Sentralbord: 02 180

www.oslohavn.no / www.oslo.kommune

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

RENOVASJONSETATEN



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

a1

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:
201301809-3

Vår ref (saknr):
201300395-2

Saksbeh:
Ida Maria Solaas, 23483670

Dato: 19.02.2013
Arkivkode:
512.1

REGULERINGSSAK - HAAKON VII'S GATE 5 - INVITASJON TIL SAMRÅD- OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Renovasjonsetaten (REN) viser til deres brev av 18.02.2013, saksnummer 201301809 Haakon VII's gate, og har følgende bemerkninger.

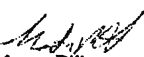
REN har et lovpålagt ansvar for å sørge for innsamling av husholdningsavfall i Oslo kommune. Se "Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune" vedtatt av Oslo bystyre 15. februar 2012, tilgjengelig på www.renovasjonsetaten.no.

Næringsvirksomheter kan fritt velge hvilken avfallsaktør som skal håndtere deres avfall. Ønskes det kundeforhold i REN må det søkes om det.

Det må tas hensyn til at renovasjonsbiler har tilgang til området under og etter bygging slik at den lovpålagte avfallshåndteringen til RENs kunder kan utføres.

Kontaktperson i REN er Morten Bille, telefon: 41 41 34 86.

Med hilsen


Morten Bille
teamleder


Ida Maria Solaas
saksbehandler



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse:
Cjerdnms vei 10 B
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonsnr.:

NO 976 820 088

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01

UNDERVISNINGSBYGG



a7

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
201301809-3

Vår ref. (journal ID):
13/230 (13/6882)

Saksbehandler:
Knut Magne Galta

Dato:
05.03.2013

Reguleringsplan - Invitasjon til samråd - Haakon Vils gate 5

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 18.02.2013, vedrørende planinitiativ for Haakon Vils gate 5.

Undervisningsbygg kjenner ikke til forhold innenfor vårt ansvarsområde som har betydning for dette planinitiativet.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Idunn Marie Husevåg
seksjonsleder prosjektutvikling

Knut M. Galta
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Undervisningsbygg Oslo KF
- et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
e-post: postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Postadresse:
Pb 6473 Etterstad
0605 Oslo

Besøksadresse:
Fredrik Selmers vei 2
0663 Oslo

Tlf: 23 06 09 70
Faks: 23 06 09 98
Org.nr: 984 070 659
Bank: 1315.01.03740

VANN- OG AVLØPSETATEN



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 27.02.2013

Deres ref.:
201301809-3

Vår ref. (saksnr.):
13/01119-2

Saksbeh.:
Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Arkivkode:
512.1

GNR 209 BNR 130 - HAAKON VII'S GATE 5 - REGULERINGSPLAN - INVITASJON TIL SAMRÅD

Vi viser til Deres brev datert 18.02.2013 angående invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Haakon VII's gate 5 og til vårt vedlagte ledningskartutsnitt.

Vann- og avløpsetaten har følgende bemerkning:

Til orientering ligger det va-ledninger i Munkedamsveien og Haakon VII's gate.

I forbindelse med gjennomføring av planen vil det bli stilt krav om lokal overvannshåndtering. Vi vil foreslå at det blir tatt inn et eget punkt i reguleringsplanbestemmelsene om overvannshåndtering. Til orientering har Vann- og avløpsetaten laget en veileder om overvannshåndtering som kan lastes ned fra etatens heimeside.

Spesielt om utbyggingsavtaler:

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk

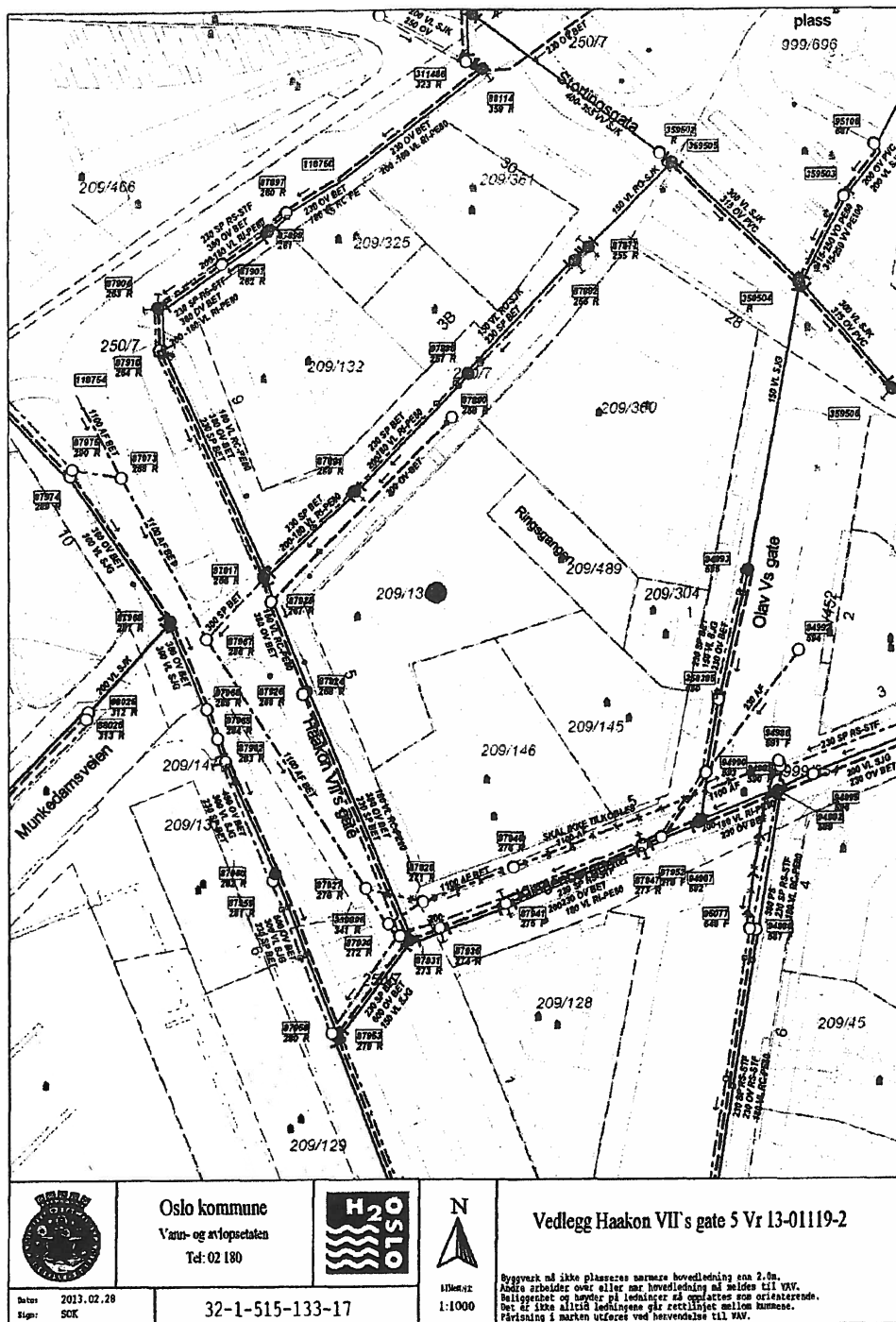
Vedlegg:



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: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



ROS ANALYSE FOR HAAKON VII's GATE 5
Datert 20.08.13

Faretype	ja	nei	kommentarer
1. Naturfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre jord-, stein- eller fjellskred		x	
b) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)		x	
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre flom/overvann/ flomskred/erosjon		x	
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stormflo (medregnet antatt høyere havnivå i 2100)		x	
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for radonstråling	x		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.
f) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for annen naturfare		x	
2. Virksomhetsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eksplosjon i /akutt forurensning fra nærliggende virksomhet (herunder håndtering/ lagring/transport av farlige stoffer, terrormål etc)		x	
b) Planområdet/Tiltaket medfører risikoer omtalt under 2a for nærliggende arealbruk		x	
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stråling fra høyspenningsanlegg		x	
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for fare fra skytebane eller område for militær virksomhet		x	
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for/skape annen virksomhetsfare		x	

3. Forsynings- og beredskapsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre svikt i kritiske samfunnstjenester knyttet til energi, vann- og avløp, renovasjon, tele, transport og beredskap/utrykning		x	
b) Annen forsynings- og beredskapsrisiko		x	