Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 04.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201401496-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - BISKOP GUNNERUS' GATE 14 A

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201401496.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:
http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn / (intranett)
http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Likelydende brev sendt til:
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, postmottak@eby.oslo.kommune.no
Bydel St.Hanshaugen, Postboks 6999 St. Olavs plass, 0130 OSLO, postmottak@bsh.oslo.kommune.no

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

Skjemakode: PBE002 ver: 1.0
Referansenummer: PBE002-YHZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato:03.02.2014 14:42

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten som	REIDUN RIMBERG

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	AS Civitas
Organisasjonsnummer	858641012
Adresse	Grubbegt. 14
Postnummer	0179
Poststed	Oslo
Telefonnummer	97751608
E-post (kvittering sendes hit)	reidun.rimberg@civitas.no
Gjenta e-post	reidun.rimberg@civitas.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Reidun Rimberg

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	Entra Eiendom AS
Organisasjonsnummer	981698266
Adresse	Postboks 52 Økern

Plan- og bygningsetaten
Postadr: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0508
Poststed	Oslo
Telefonnummer	99108635
E-post (kvittering sendes hit)	dco@entra.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Dag Christer Øverland

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	208
Bruksnummer	848
Adresse/Stedsnavn	Biskop Gunnerus gate 14A
Eiers navn	Entra Eiendom AS
Bydel	Sentrum
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Bakgrunnen for saken er en nordisk konkurranse, som har hatt som mål å utvikle løsninger for bærekraftig rehabilitering av eksisterende bygninger. Entra Eiendom har tatt på seg oppgaven med å videreføre det norske vinnerforslaget, som baseres på rehabilitering av Postbygget, og som viser nyskapende løsninger for blant annet ventilasjon, energi og reduksjon av klimagasser. Skal en slik rehabilitering være realistisk må også byggets areal kunne økes. Prosjektet avviker fra gjeldende regulering med hensyn på utnyttelse og høyde, og overskrider gjeldende formålsgrense mor gangareal. Gjennomføring forutsetter reguleringsplan.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Utnyttelse og høyder Vi antar at utnyttelsen i seg selv vil kunne aksepteres, men at det kan bli diskusjon om høyden. Det tilrettelegges for et bygg med 32 etasjer, som vil bli Norges høyeste bygg. Beliggenheten tilsier imidlertid at det bør kunne oppføres et slikt hus her, først og fremst på grunn av den umiddelbare nærheten til kollektivknutepunktet Oslo S, men også fordi det allerede er flere høyhus i området. Muligheten for en bærekraftig rehabilitering er avhengig av et visst tilleggsareal. Nær- og fjernvirkning vil bli grundig belyst i saken. Forholdet til planer i nærområdet Det arbeides med flere planer i nærområdet, og arbeidene må i nødvendig grad koordineres. Vi vil blant annet legge til grunn rapporten om plansamarbeidet "Utvikling av kollektivknutepunktet Oslo S".

Plan- og bygningsetaten Postadr: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo Telefonnummer 23 49 10 00 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

- KLP har foreslått utbygging på tilliggende eiendom i Øst (BG gt. 14B), med kontorer og kjøpesenter. Forslaget innebærer et trappeanlegg med plassering som vil vanskeliggjøre utvidelse av Postbygget. Det forutsettes at disse forslagene kan samordnes.
- Det vurderes bussterminal i tre plan over sporområdet Oslo S. Sammenbinding av hele kollektivknutepunktet må vurderes, spesielt med hensyn på å sikre nødvendige fotgjengerforbindelser. Slik det foreløpig er tenkt, vil ikke aktuelle løsninger berøre planområde Postbygget.

Karttjeneste

Vedlegg

Oslokart.pdf

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging angir høy utnyttelse og konsentrasjon av arbeidsplasser i kollektivknutepunkt som et vesentlig virkemiddel for reduksjon av bilbruk. - Kommuneplan for Oslo 2009 har en visjon om gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Stasjonsnære områder skal utnyttes med sikte på å øke kundegrunnlaget for kollektivtrafikken. Plankartet viser ingen føringer ut over henvisning til gjeldende regulering. - Kommunedelplan for Oslo indre by er en strategisk plan. Et vesentlig mål er et bærekraftig bysamfunn. - Oslo S Områdeprogram er ikke politisk vedtatt. Et hovedmål er å styrke kapasiteten i et funksjonelt og klimavennlig knutepunkt. Planen gir anbefalinger for arealbruk og infrastruktur i området.

Gjeldende regulering *

Området omfattes av S-3883 (vedtatt 20.03.2002). Planen fastsetter:
- Kontor, forretning og bevertning med maks. T-BRA 42.000 m2 (over terreng)
- Forplass/ gangareal mot Biskop Gunnerus gate
- Mulighet for påbygg i 4 etasjer på vestre og 6 etasjer på østre del (Påbygget ble ferdigstilt i 2003)

Plan- og bygningsetaten
Postadr: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Biskop Gunnerus gate har relativt stor trafikkbelastning med mye gjennomfartstrafikk. Kollektivbetjeningen er uvanlig god, med tilliggende jernbanestasjon og busstasjon. Planområdet er utsatt for en del støy og luftforurensing fra veitrafikken. Fremherskende vindretning er fra sørvest om sommeren og fra nordøst om vinteren. Nærheten til fjorden gir god ventilering.

Eksisterende bebyggelse og bruk *

Eksisterende bebyggelse er utformet med to bygningskropper med henholdsvis 24 og 24 etasjer, med en mellomliggende tilbaketrukket del. Totalt har bygget i dag et areal på 51.000 m2. Bygget er i sin helhet i bruk til kontorer.
Bebyggelsen har kjøreatkomst for varelevering og parkering via underetasje i tilliggende bygning i øst. Antall p-plasser er i dag 22.

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Planområdet ligger midt i Oslo sentrum, i et attraktivt kontor- og næringsområde som også er Norges største kollektivknutepunkt. Området ligger inntil Oslo Sentralbanestasjon, nær Oslo bussterminal, Oslo City, Byporten, Plaza hotell, Oslo Spektrum og byutviklingsområde Bjørvika. Området har i dag svært høy tetthet, og flere planlagte prosjekter vil øke tettheten. Posthuset (tidligere Postgirobygget) huser i dag blant annet Aftenposten og Posten Norge. Bygningen ble oppført i 1975, opprinnelig i 19 etasjer. Etter at Entra Eiendom overtok bygget ble det renovert i 2003. Det ble da splittet i to tårn med et smalere mellombygg og påbygget med 7 etasjer. Det er i dag Oslos nest høyeste og Norges tredje høyeste bygning med en høyde på 112 meter. I nærområdet er det flere offentlige parker/ torg, Vaterlandsparken, Jernbanetorget, Chr. Fredriks plass og Operataket. Fra Posthuset er det dårlige forbindelser sørover mot Bjørvika. Dette kompenseres med forbindelser under og over gateplan gjennom Oslo S. Det er fotgjenger- og sykkelforbindelser mot øst, vest og nord, men med til dels dårlig kvalitet. Biskop Gunnerus gate som går over i Schweigaards gate har et visst preg av å være en bakside av Oslo S-området, og gaten er først og fremst tilrettelagt for kjøretøy. I Oslo sentrum er det arealknapphet, og prosjektet har som ambisjon å være det mest bærekraftige bygget i Norge. Det anses som viktig å kople gang-/sykkelforbindelser til eksisterende byrom. Oslo S har potensiale til å bli svært bærekraftig gjennom en bevisst arealbruk.

Plan- og bygningsetaten
Postadr: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg

- Vedlegg 1 Situasjonsplan dagens.pdf
- Velegg 2 Stedsanslyse bilder.pdf
- Vedlegg 3 Stedsanslyse forbindelseslinjer.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomster, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Bebyggelsen rehabiliteres og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende bygning. Byggets fotavtrykk utvides mot Biskop Gunnerus gate, og en ny bygningskropp føyes inntil eksisterende. Den nye delen får varierende høyder opp til 32 etasjer. Hele bebyggelsen får nye fasader. Miljøambisjonene er høye, og det er blant annet planlagt vertikale luftrom som løper fra bunnen til toppen av bygningen, og drivhus på taket som kan fange opp og gjenbruke overskuddsvarme. Byggets utforming henger tett sammen med energikonseptet.

Plan- og bygningsetaten
Postadr: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg

- Vedlegg 4 Situasjonsplan_eksist. - nytt.pdf
- Vedlegg 5 Hovedgrep-eksist.-nytt.pdf
- Vedlegg 6 Snitt_fra BG_gate (kun_nybygg_synlig).pdf
- Vedlegg 7 Snitt_mot_øst (gammet_gra#tt_nytt_hvitt).pdf
- Vedlegg 8 Ny-og-gammel-bygningskjerne.pdf
- Vedlegg 9 Plan_01.pdf
- Vedlegg 10 Plan_02.pdf
- Vedlegg 11 Fotgjengerforbindelser.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	3000m²
Arealbruk og foreslåtte formål	Bebyggelsen tenkes regulert til forretning, kontor og tjenesteyting. Hoveddelen av bygget vil bli benyttet til kontorer. I de nederste etasjene forutsettes forretninger med god kontakt med tilliggende og planlagt forretningsareal i nabobebyggelsen. Det forutsettes at 1. etasje mot gaten får publikumsrettede virksomheter med atkomst fra gateplan.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Forslaget vil ikke inneholde boliger eller andre formål som krever utearealer.
Utnyttelse	Det er planlagt å utvide bebyggelsen med ca. 21.000 m2, slik at bygningen totalt vil få ca. 72.000 m2.
Høyde	Eksisterende bygning vil bli opprettholdt med 24 og 26 etasjer. Inntil denne planlegges ny bebyggelse med varierende høyder og inntil 32 etasjer.
Trafikk og parkering	Rettighet til varetransport via nabobygg i øst opprettholdes. Parkeringsdekningen for bil forutsettes holdt svært lav, med bare få bilplasser til prosjektet. Det vil bli lagt til rette for sykkelparkering i underetasje.

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedlegg

Vedlegg

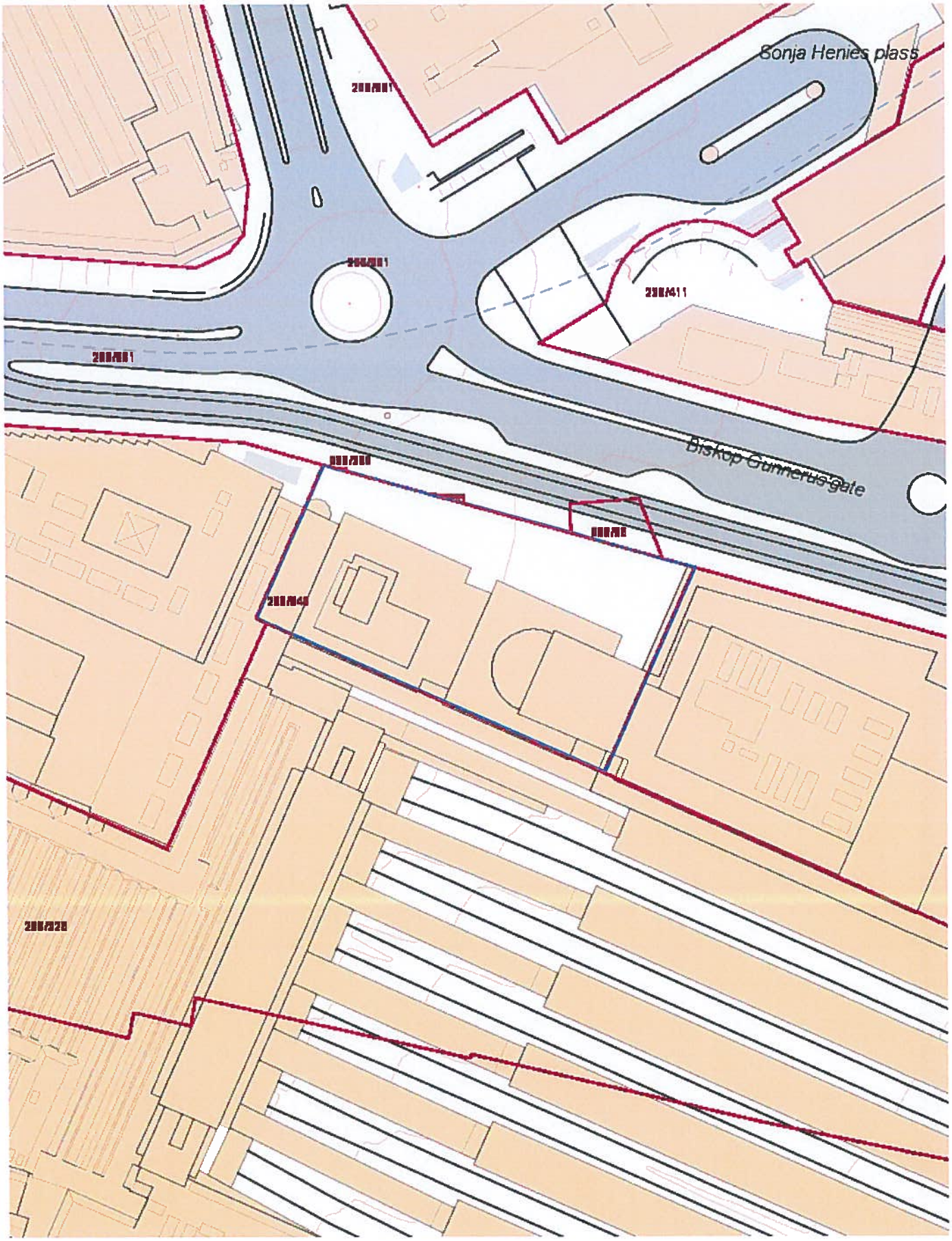
- Vedlegg 12 Fra Jernbanetorget.pdf
- Vedlegg 13 Fra BG gate.pdf
- Vedlegg 14 Fra stasjonsområdet.pdf

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Planforslaget faller inn under forskriftens §2 punkt f, jf. vedlegg I punkt 1, og skal derfor konsekvensutredes.
Medvirkning i videre prosess	Arbeidet vil bli lagt opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning: Behov for informasjon og offentlige møter vil bli vurdert fortløpende under arbeidet.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	De vesentligste utfordringene vil være: - Å skape en god helhetlig bebyggelse i området - Å legge til rette for gode interne kommunikasjonsveier for myke trafikanter i Norges største knutepunkt.

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oversiktskart

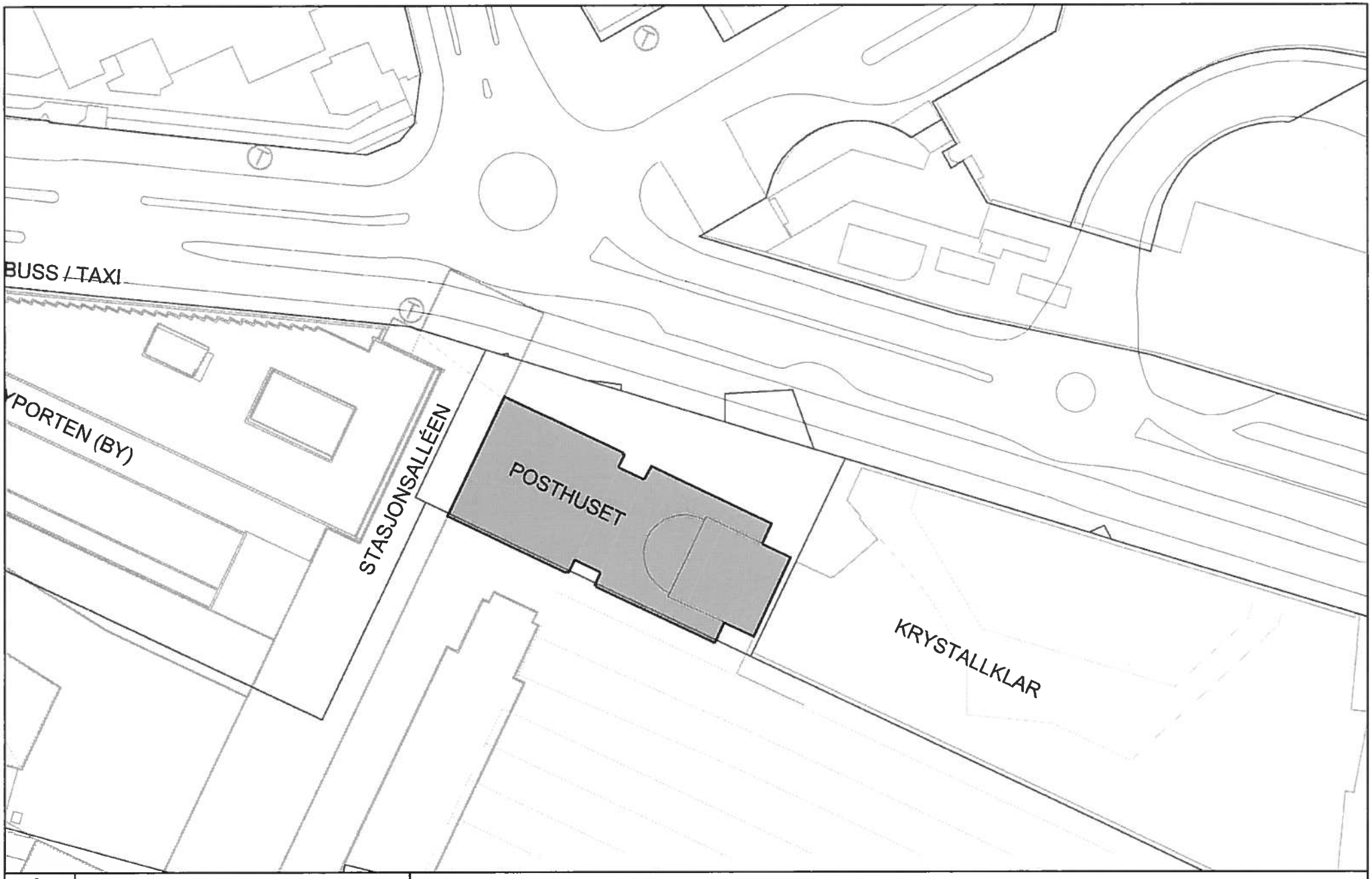


Gårdsnummer: 208 Bruksnummer:848

0 10 20 30m

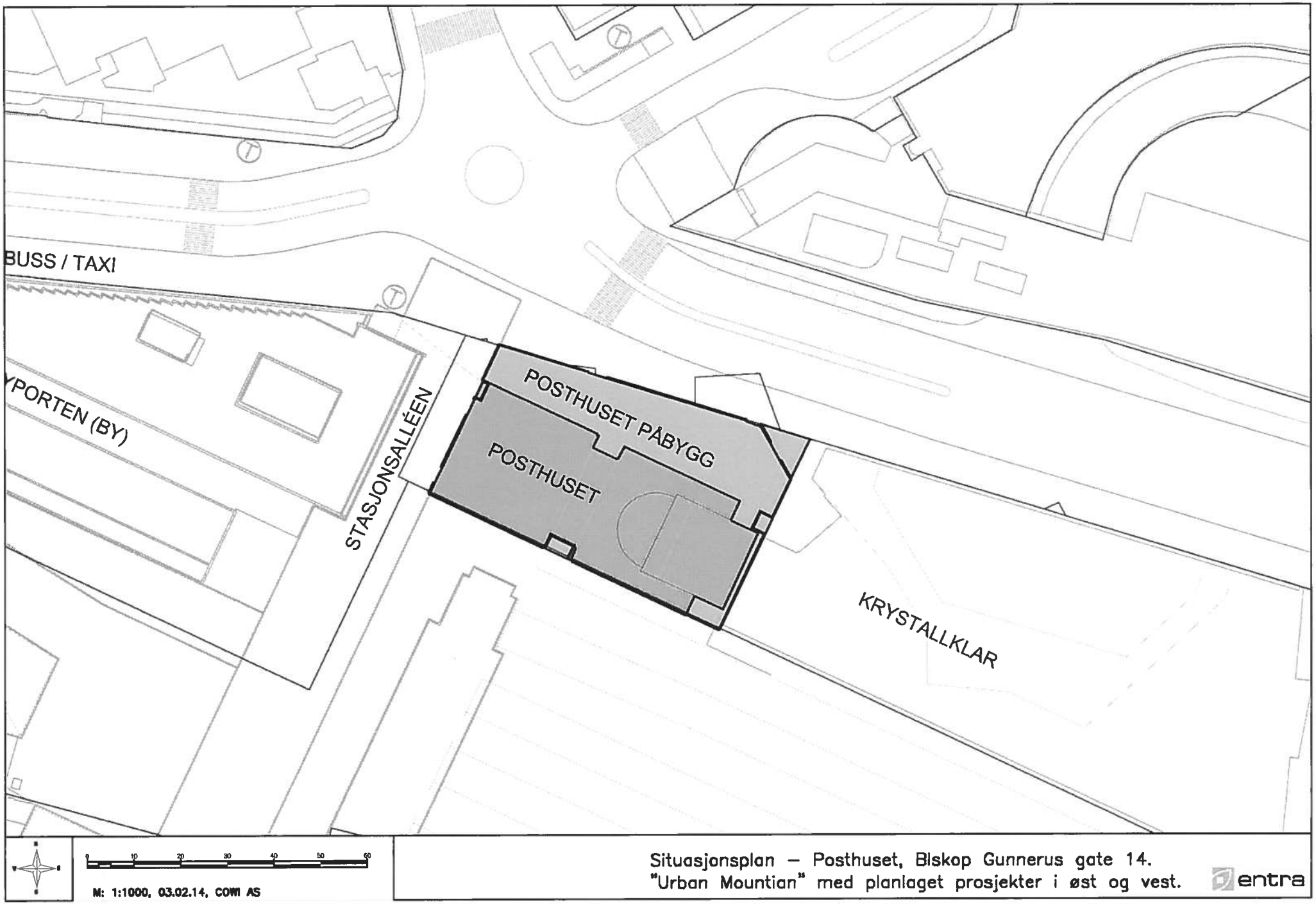
N

Dato: 03.02.2014 - Copyright (C) Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Situasjonsplan – Posthuset, Biskop Gunnerus gate 14.
Dagen bygning med planlaget prosjekter i øst og vest.

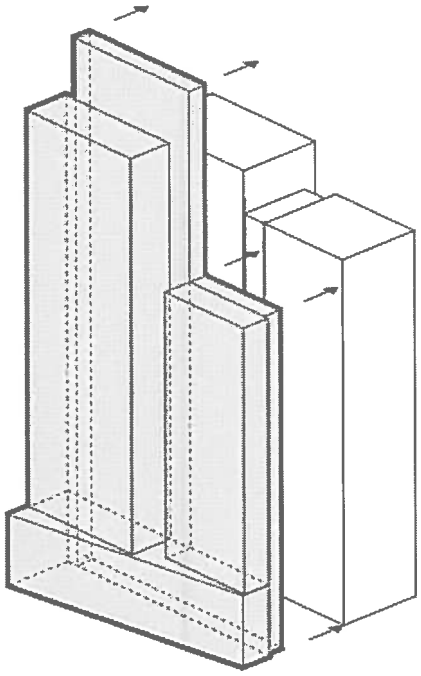
entra



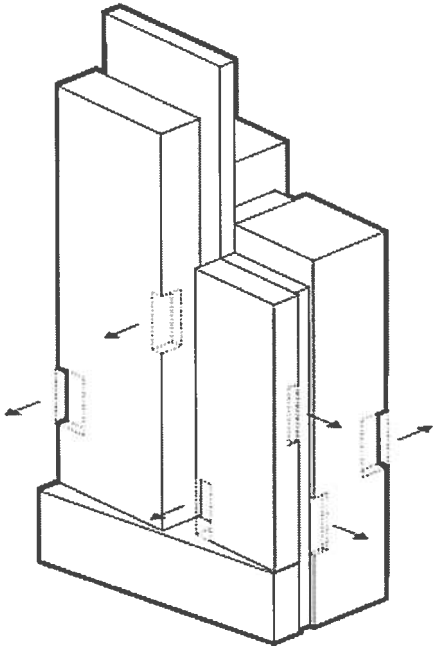
Situasjonsplan – Posthuset, Biskop Gunnerus gate 14.
"Urban Mountian" med planlaget prosjekter i øst og vest.

entra

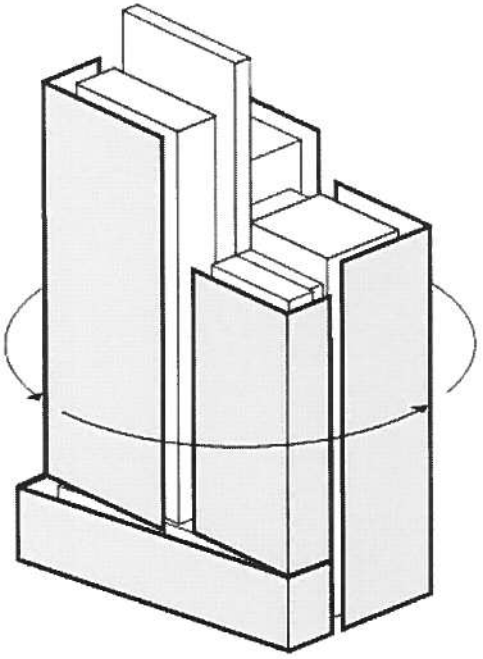
Add/



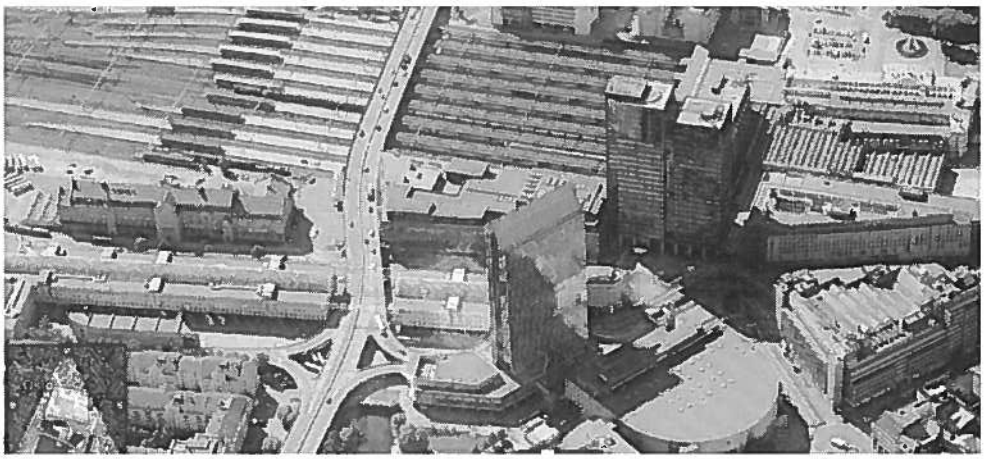
Take out/



Wrap around/



VEDLEGG 2 Stedsanalyse Bilder

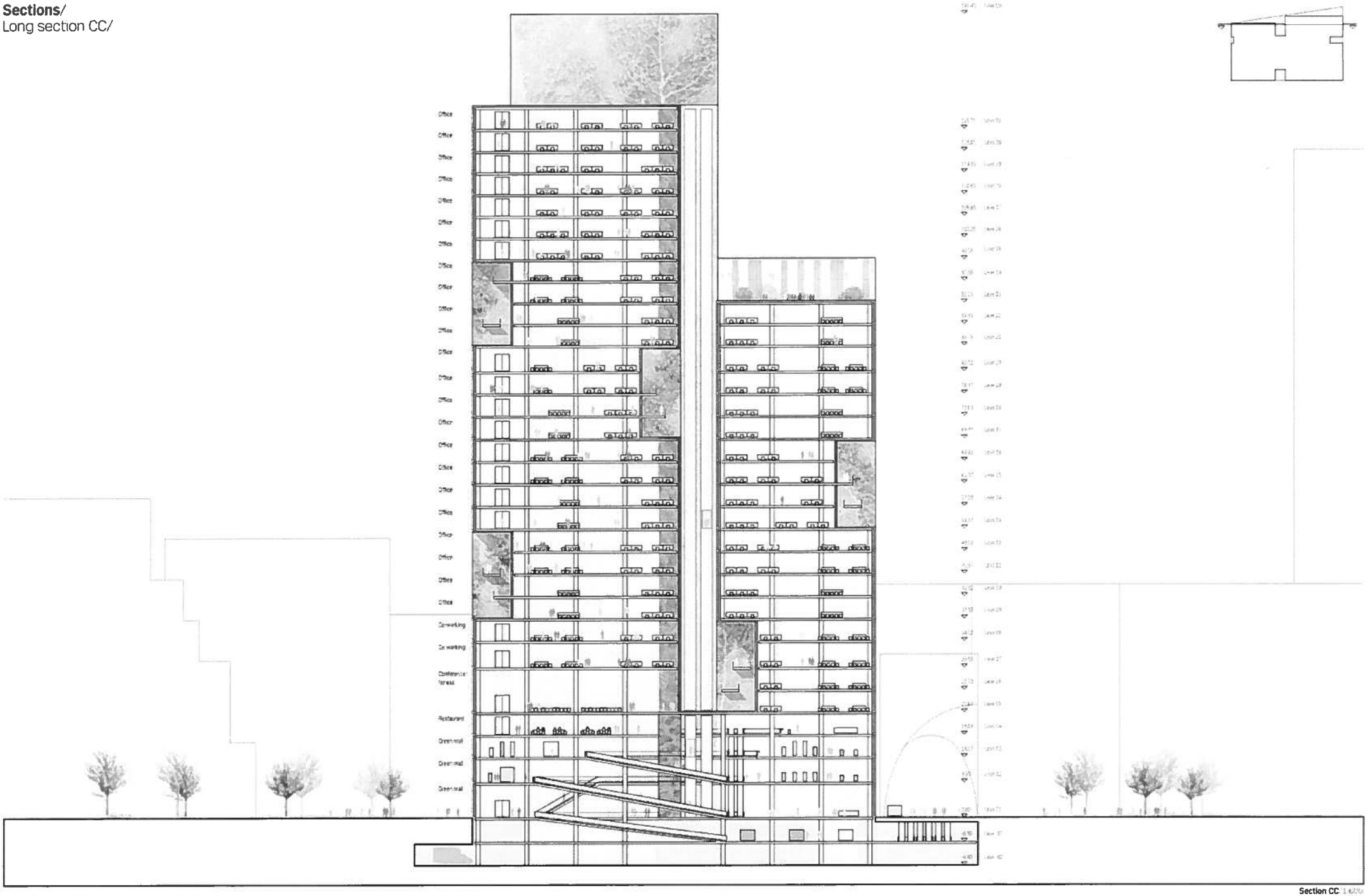


Figur Skråfoto, kilde 1881.no. Posthuset sett fra nord, med Oslo Plaza i forgrunnen

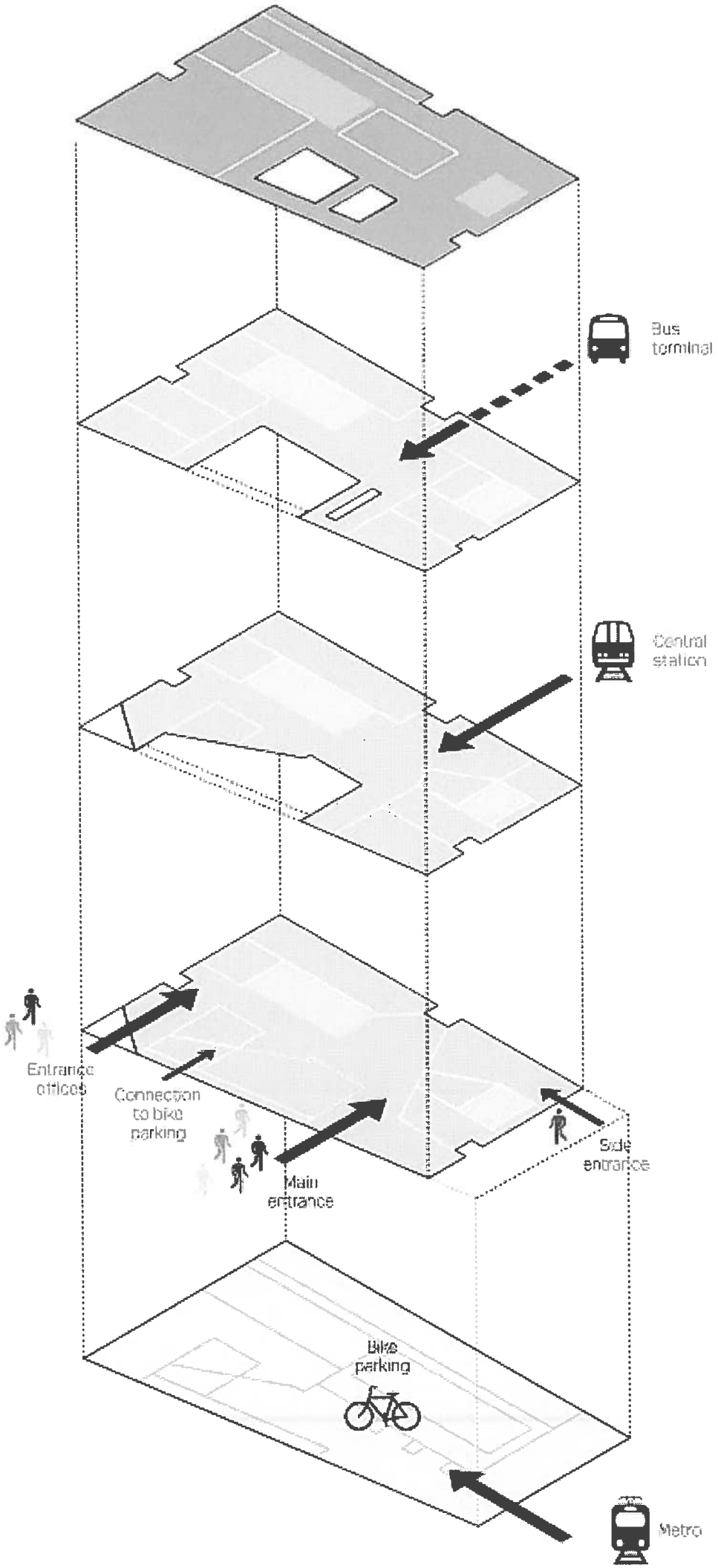
Figur: Skråfoto, kilde 1881.no. Postuset sett fra sør, med Oslo S i forgrunnen

Figur Posthuset sett fra sørvest, Oslo S i forgrunnen.

Sections/
Long section CC/



Section CC: 1:600



Plan 04

Restaurant
Canteen
Cafe
Kitchen

Plan 03

Shops
Cafe

Plan 02

Shops

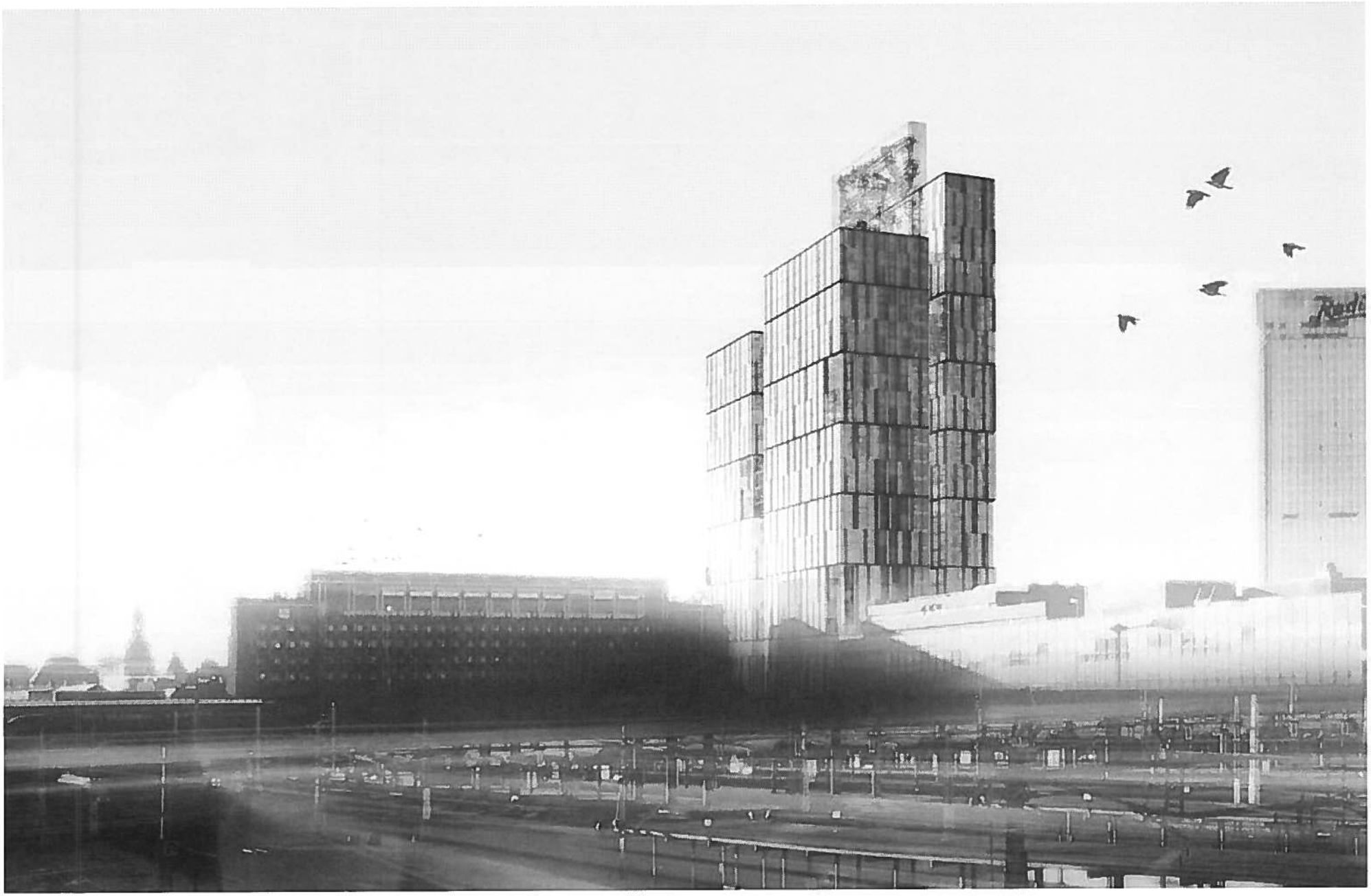
Plan 01

Shops
Foodstall

Plan U01

Ice storage
Bike parking
Changing rooms
Technical rooms

posten



View from southside.