

Bydel St Hanshaugen
v/bydelsdirektør Tone Frønes
Pb 6999 St Olavs plass
0130 Oslo

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	28 APR 2009	Avskv.
Sak: 07/230	Dok. 3	
Arkivkode	512	

BER OM UTTALELSE TIL BYGGESØKNAD TEATERGT 9, KEYSERS GT 6 & 8

For ovennevnte adresser er det under behandling en ny reguleringsplan som antas å være ferdig behandlet og vedtatt i løpet av mai/juni 2009. Både reguleringsplanen og den byggesøknaden som kommer som følge av den, har som formål både nyoppføring av bygning og endring/oppgradering av bestående bygninger for regjeringskvartalet. Bygningene vil derfor være kategori offentlige bygg.

Statsbygg har hatt forhåndskonferanse med PBE for å klarlegge hvilken måte søknaden om oppføring /endring/oppgradering skal innsendes, hva den skal inneholde og hvilken behandling den vil få. I forhåndskonferansen fikk vi oppgitt at Bydel St Hanshaugen skal uttale seg om denne byggesøknaden fordi dette er et offentlig bygg. Byggesøknaden er nå innsendt, slik at den kan tas opp til behandling så raskt som mulig etter at reguleringsplanen er vedtatt. De dokumentene dere får som vedlegg vil derfor være de samme som er innsendt med søknad om rammetillatelse.

Søknaden som sendes inn samsvarer med planforslagets alternativ 1. (Tilsvarende alternativ A i den offentlige høringen). Bydelens innvendinger i høringsuttalelsen, er i hovedsak imøtegått i det reviderte reguleringsplanforslaget samt byggesøknaden. Høyden på heistårnet er redusert med drøye 2 meter og fått en slankere form. Dette bidrar også til et klarere grensesnitt mellom ny og eksisterende bebyggelse i prosjektet. Høy arkitektonisk kvalitet på utforming av bygning og plass bidrar til å øke plassens attraktivitet for allmennheten.

Ansvarlig søker ber på vegne av Statsbygg om bydelens uttalelse til byggesøknaden. Frist for uttalelse er 4 uker etter mottatt varsel. Da tiltakshaver er avhengig av at byggingen kan starte sommeren 2009, ber vi om en rask tilbakemelding. Benytt gjerne E-post. Hvis det er spørsmål til saken, kan disse rettes til undertegnede.

Dato 2009-04-24

Rambøll
Engebrets vei 5
Pb 427 Skøyen
NO-0213 OSLO

T +47 22 51 80 00
F +47 22 51 80 01
www.ramboll.no

Vår ref. GLROSL



Méd vennlig hilsen



Grethe Lill Ryeng

Saksbehandler/ansvarlig søker

D 22 51 81 93

M 92 47 19 24

grethe.lill.ryeng@ramboll.no

Vedlegg:

Forslagsstillers planbeskrivelse

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling av planforslag til bystyret

Situasjonskart med inntegnet bygning

Snitt, fasader og oppriss

Estetisk redegjørelse

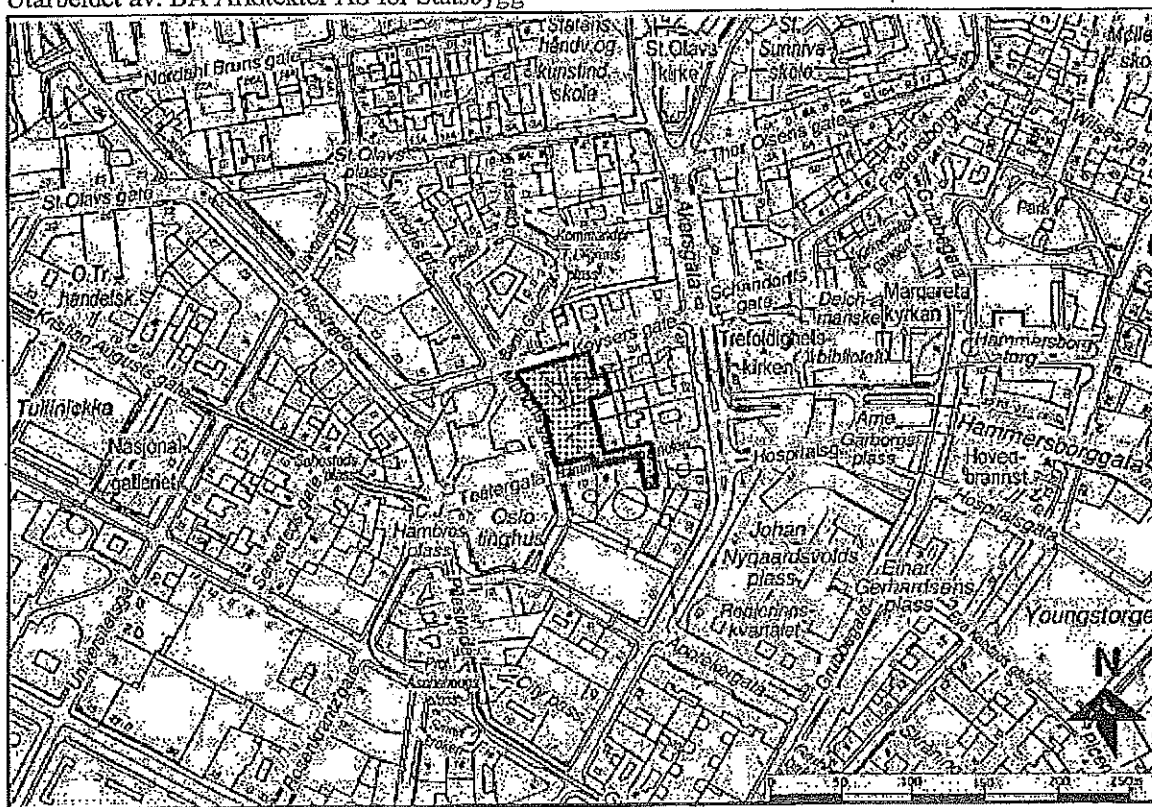


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Keysers gate 6 og 8, Teatergata 9, Sentrum Planforslag til bystyret Reguleringsplan

Området foreslås omregulert til byggeområde for offentlig bygning (kontor), byggeområde for offentlig bygning (kulvert) under terreng, og spesialområde – bevaring (offentlig bygning (kontor)). Hensikten er å tilrettelegge for statlig administrasjon i eksisterende og ny bebyggelse. Bygningskomplekset vil representere regjeringsbygg 6 (R6). Nybygg kan oppføres i inntil 12 etasjer + inntrukket toppetasje og oppbygg. Videre legges det tilrette for kulvertforbindelse til regjeringsbygg 5. En av de eksisterende bygningene er foreslått fredet av Riksantikvaren. Maksimal BRA over terreng er 15900 m². Det er utarbeidet et alternativ 2 med høyder under 28 m.
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget Alternativ 1

Utarbeidet av: BA Arkitekter AS for Statsbygg



Bydel: St. Hanshaugen
Gnr./bnr.: 208/366, 363, 677

Saksnummer: 200608340
Dokumentnummer: 93
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

INNHOOLD**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark alternativ 1	side	3
Faktaark alternativ 2	side	4
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	6
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	11
Plan- og bygningsetatens vurdering	side	12
Forminsket plankart alternativ 1	side	17
Planbestemmelser alternativ 1	side	18
Forminsket plankart alternativ 2	side	20
Planbestemmelser alternativ 2	side	21
Forslag til vedtak	side	23

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
 2. Samrådsinnspill
 3. Forhåndsuttalelser
 4. ~~Bemerkninger ved offentlig ettersyn~~
 5. Risiko- og sårbarhetsanalyse
 6. Forslagsstillers supplerende beskrivelse/illustrasjoner
-

Utrykte vedlegg

1. Plankart alternativ 1, i målestokk 1:500.
2. Plankart alternativ 2, i målestokk 1:500.

FAKTAARK - Alternativ 1

Forslagsstiller: Statsbygg
Konsulent: BA Arkitekter AS

Eieropplysninger

Gnr. 208 bnr.363 Statsbygg
Gnr. 208 bnr.366 Statsbygg
Gnr. 208 bnr.677 Statsbygg

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	3 265 m ²
Areal for hvert formål:	
Byggeområde for offentlig bygning (kontor):	2 238 m ²
Byggeområde for offentlig bygning (kulvert) under terreng:	337 m ²
Spesialområde – bevaring (offentlig bygning (kontor)):	690 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: 6 200 m² BRA
Under terreng: ~~2 000 m² BRA~~

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: 9 700 m² BRA
Under terreng: 2 000 m² BRA ekskl. kulvert i Teatergata / R5

Utnyttelse m. m.

Maksimalt bruksareal – BRA: 15 900 m²
Arealer under terreng medregnes ikke, heller ikke tenkte plan i glassoverdekkete lysgårder.
Bebygget areal (fotavtrykk) BYA: 2097 m²

Parkering

Parkering skal vær i henhold gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
Plasser på terreng: 0 stk.
Plasser i parkeringsanlegg: 14 stk.
Plasser for sykkelparkering: 100 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling ved oppstart av planarbeidet

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 27.12.2006 i Dagsavisen og 23.12.2006 i Aftenposten.
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 22.12.2006.

FAKTAARK - Alternativ 2

Forslagsstiller: Statsbygg
Konsulent: BA Arkitekter AS

Eieropplysninger

Gnr. 208 bnr.363 Statsbygg

Gnr. 208 bnr.366 Statsbygg

Gnr. 208 bnr.677 Statsbygg

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	3 265 m ²
Areal for hvert formål:	
Byggeområde for offentlig bygning (kontor):	2 238 m ²
Byggeområde for offentlig bygning (kulvert) under terreng:	337 m ²
Spesialområde – bevaring (offentlig bygning (kontor)):	690 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelseOver terreng: 6 200 m² BRAUnder terreng: 2 000 m² BRA**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes**Over terreng: 9 700 m² BRAUnder terreng: 2 000 m² BRA ekskl. kulvert i Teatergata / R5**Utnyttelse m. m.**Maksimalt bruksareal – BRA: 15 900 m²

Arealer under terreng medregnes ikke, heller ikke tenkte plan i glassoverdekkete lysgårder.

Bebygget areal (fotavtrykk) BYA: 2 345 m²**Parkering**

Parkering skal vær i henhold gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Plasser på terreng: 0 stk.

Plasser i parkeringsanlegg: 14 stk.

Plasser for sykkelparkering: 100 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling ved oppstart av planarbeidet

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 27.12.2006 i Dagsavisen og 23.12.2006 i Aftenposten.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 22.12.2006.



TEGNFORKLARING
 PBL § 28 REGULERINGSPLAN

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- Offentlig bygning (kontor)
 - - - Offentlig bygning (kultur) under terreng
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- Bevaring (Offentlig bygning, kontor)
- STREKSYMBOLER M.M.**
- Planens begrensning
 - Byggegrense
 - Grense mellom ulike høyder
 - Existerende eiendomsgrænse
 - Reguleringslinje som oppheves
 - Byggegrense under terreng
 - Avkjørsel

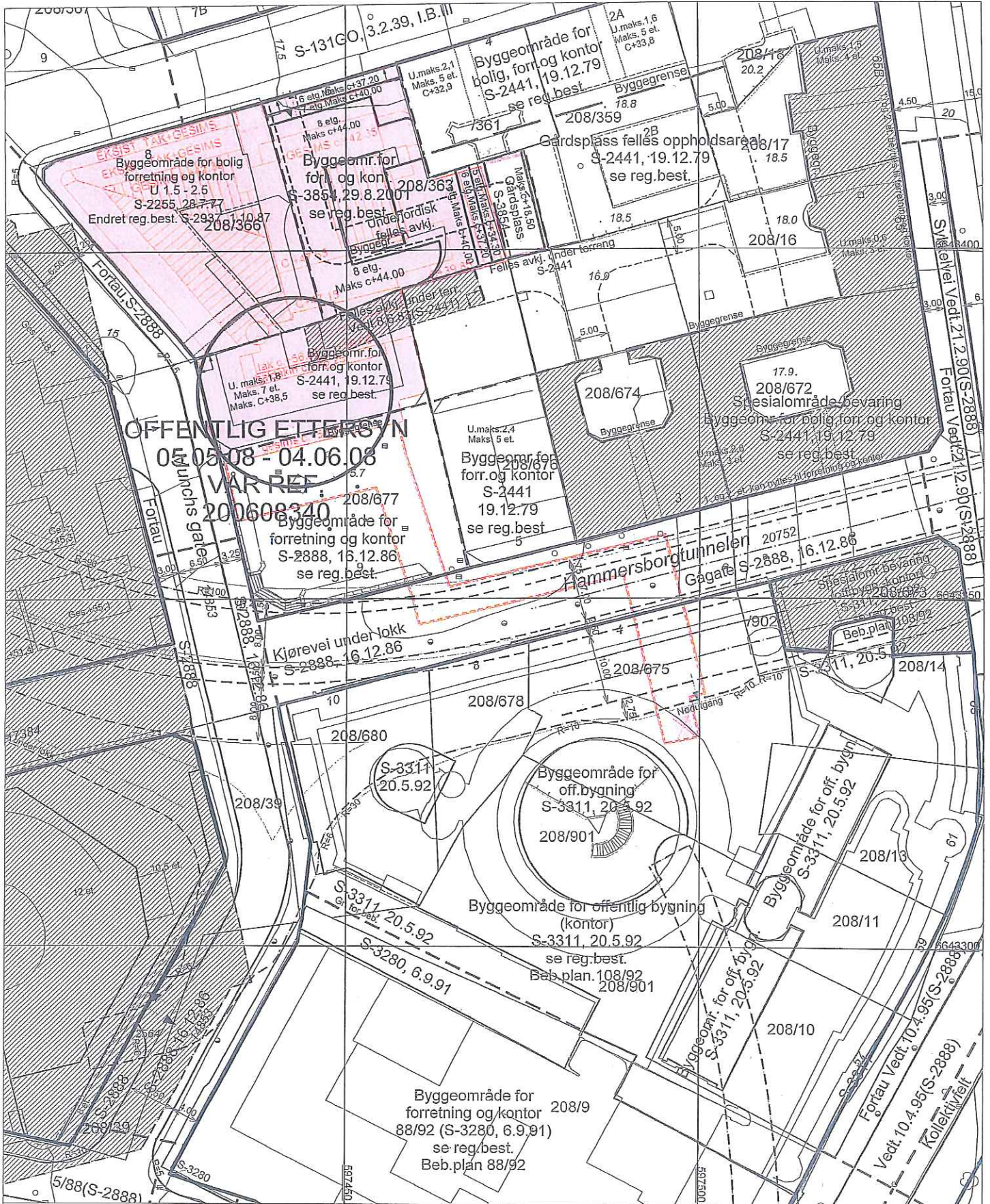


KEYSERST. 6. TEATERGATA 9
 Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 206, bnr. 366 og 677.

Planstatus	1259
Reguleringsplan	023-1259-2023-01
Bygningstypen	023-1259-2023-01
Plan	023-1259-2023-01
Navn	023-1259-2023-01
Planstatus	1259
Reguleringsplan	023-1259-2023-01
Bygningstypen	023-1259-2023-01
Plan	023-1259-2023-01
Navn	023-1259-2023-01
Planstatus	1259
Reguleringsplan	023-1259-2023-01
Bygningstypen	023-1259-2023-01
Plan	023-1259-2023-01
Navn	023-1259-2023-01

Oslo kommune
 Byrådgiver og planarbeid

Plan- og Bygningsetaten



OFFENTLIG ETTERSØKNING
 07.05.08 - 04.06.08
VARER
 200608340

Plan- og bygningssetaten

Målestokk 1:500
 Dato 21.04.2009

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer: .
 Referanse: Teatergata 9
 Objektnummer:
 Bruker: TRH
 KDP-BB,KDP-13,KDP-5

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Beskrivelse: **D-1**

Nr.:
 Dato:
 Revidert dato:
 © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

SAKSGANG

Planforslaget ble mottatt av Plan- og bygningssetaten 28.12.2007.

Forslagsstiller ble orientert om mangler i brev 30.01.2008.

Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningssetaten 06.03.2008.

Plan- og bygningssetaten fattet vedtak om offentlig ettersyn på delegert myndighet 24.04.2008.

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn fra 05.05.2008 til 04.06.2008. For organer med innsigelsesrett var høringsfristen utvidet til 18.06.2008, men ble forlenget til 04.07.2008. Det innkom 12 bemerkninger.

Forslaget var til begrenset høring fra 01.12.2008 til 19.12.2008. Det innkom tre bemerkninger.

Etaten har i brev av 08.12.2008 rapportert at saksbehandlingen vil ta mer enn 19 uker fra vedtak om offentlig ettersyn til oversendelse til politiske behandling. Dette skyldes at organer med innsigelsesrett hadde behov for en forlenget høringsfrist, og at forslagstiller har ønsket et omforent forslag som Plan- og bygningssetaten kunne anbefale. Sistnevnte er en prosess som har tatt tid. Planområdet er videre blitt justert og det er utarbeidet en ROS-analyse etterspurt av Statens vegvesen. Endringen av planforslaget utfløste behov for begrenset høring.

Endringer etter offentlig ettersyn

Forslaget er endret etter offentlig ettersyn med:

Til offentlig ettersyn inneholdt planforslaget to hovedalternativer A og B. Samtidig var alternativ A vist med tre underalternativer A1, A2 og A3. Planforslaget er nå begrenset til to alternativer kalt 1 (tidligere A2) og 2 (tidligere B). For begge alternativer er det gjort følgende endringer:

- Ved offentlig ettersyn omfattet planforslaget, i tillegg til selve regjeringsbygget, plassen i forkant av Teatergata 9 og en kulvertforbindelse mellom Teatergata 9 (det nye regjeringskomplekset; R6) og regjeringsbygg 5 (R5). Av sikkerhetsmessige hensyn var kulverten ikke vist spesifikt i planforslaget til offentlig ettersyn og reguleringsområdet var trukket ut i Teatergata. Ved offentlig ettersyn bemerket veimyndighetene at utstrekning for kulverten burde vises på plankartet og omtales i bestemmelsene. Statens vegvesen ba videre om en ROS-analyse for forholdet mellom Hammersborgtunnelen og kulverten. På bakgrunn av dette, og en ny sikkerhetsvurdering, er planområdet endret slik at det utenfor eiendommene gar./bnr. 208/363, 208/366 og 208/677 (i Teatergata og under R5) begrenses av kulvertens areal. Kulverten er således eksakt regulert inn under terreng, med plassering/kotehøyder angitt i reguleringskartet, og formålet offentlig trafikkområde er tatt ut av reguleringen. Reguleringene S-2888 og S-3311 gjelder som i dag over/rundt kulverten.
- ROS-analyse etterspurt av Statens vegvesen er utarbeidet, og forelagt Statens vegvesen ved begrenset høring.
- Keyzers gate 8 er varslet fredet, og Riksantikvaren hadde ved offentlig ettersyn bemerkninger til avgrensning av formålet spesialområde bevaring samt bestemmelsen til dette formålet. På bakgrunn av dette er formålet spesialområde bevaring utvidet til også å gjelde gårdsrommet til Keyzers gate 8, og bestemmelsens §8 er strammet inn.
- Maks BRA er endret fra 5700m² til 5900m², men dette er en følge av endringer i bestemmelsene om hvilke areal som skal regnes med i BRA, og ikke et resultat av at prosjektet som sådan har fått økt volum.
- Det er lagt inn bestemmelse om overvannshåndtering.
- Feil i nummerering av bestemmelser er rettet opp.

For alternativ 1 har man lagt seg på et forslag som i hovedsak tilsvarende alternativ A2 (til offentlig ettersyn). Dette vil si at det ikke kan etableres ett påbygg i bakkant på Keyzers gate 6 med maks gesims k 52,95. Maks høyde for dette området vil være 47,15. Det er videre gjort noe endringer i kart og bestemmelser vedrørende:

- Høyder: - Maks gesims er erstattet med maks høyde.
 - Maks høyde for nybyggets hovedvolum er endret fra k 52,95 til k 53,35.
 - Maks høyde for nybyggets toppetasje er endret fra k 56,25 til k 56,95.
 - Maks høyde for heis og trappeoppbygg er endret fra k 60,35 til k 58,20, og lagt inn i kartet.
- Reguleringsbestemmelse vedrørende utforming på nybygg er spisset noe.
- Det er lagt til at det kan etableres publikumsrettede funksjoner i form av bevertning/forretning i 1. etasje.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet på ca 3 265 m² ligger i sentrum, i et område med høy tetthet. Det utgjør vestre del av kvartalet som avgrenses av Keysers gate, Munchs gate, Teatergata og Akersgata, og omfatter eiendommene Keysers gate 6 og 8 og Teatergata 9, samt arealer under Teatergata og R5. Reguleringsområdet er del av en kvartalsstruktur fra 1860-tallet, men ligger i en overgangssone mellom gammel kvartalsbebyggelse og nyere bygninger i 10 – 12 etasjes høyde. Det er etablert flere tunge offentlige institusjoner i dette sentrumsområdet. På planområdet er det en blandet bygningsmasse, og en åpen plass på hjørnet Teatergata/Munchs gate.

Planområdet omfatter 4 reguleringsplaner, men er i hovedsak regulert til byggeområde for forretning og kontor. Bebyggelsen står i hovedsak tom. Keysers gate 8 er varslet fredet. Arealene under Teatergata ligger i et eksisterende p-hus, men arealet over/rundt er regulert til offentlig veiareal – gågate og kjørevei under lokk.

Planområdet eies av Statsbygg, med unntak av arealene under Teatergata. Eiendommene foreslås omregulert for å tilrettelegge for utvidelse av kontorer til regjeringskvartalet.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet består i dag av tre eiendommer som foreslås omregulert til byggeområde for offentlig bygning – kontor, byggeområde for offentlig bygning (kulvert) under terreng, og spesialområde – bevaring (offentlig bygning (kontor)). For arealene rundt kulvert gjelder bestemmelsene i S-2888 (Teatergata) og S-3311 (Regjeringsbygg 5). Samlet BRA for de tre eiendommene skal ikke overskride 15 900m². For lysgårder som glassoverdekket skal ikke tenkte plan over plan en medregnes i BRA. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. Bygget i Teatergata 9 skal rives og erstattes med nytt bygg. Keysers gate 6 og 8 skal til dels ombygges og restaureres. Bygget på Keysers gate 8 er varslet fredet og reguleres til bevaring. Nåværende lysgårder i Keysers gate 6 og 8 foreslås glassoverdekket. Det nye regjeringsbygget (R6) skal knyttes sammen med regjeringsbygg 5 (R5/Teatergata 10 m.fl.) med en underjordisk kulvert under Teatergata. Eksisterende avkjørsel fra Keysers gate opprettholdes, samtidig etableres en avkjørsel fra Munchs gate og en fra Teatergata. De to nye avkjørselene skal ha begrenset bruk. All varelevering og renovasjon skal skje via kulvert.

Statsbygg fremmer et forslag, alternativ 1, som muliggjør byggehøyder på inntil 43 m. På bakgrunn av bystyrets prinsippvedtak om at det for reguleringsforslag for bygninger med høyde over 28 m skal utarbeides et alternativt forslag med maksimal byggehøyde 28 m, er det utarbeidet to alternativer. Begge alternativene er basert på forslagstillers arealbehov.

Alternativ 1 (forslagstillers hovedalternativ):

Foreslått nybygg i Teatergata 9 får et fotavtrykk som er noe større enn det for eksisterende bygning, da byggegrensene trekkes noe frem på eksisterende plass. Likevel opprettholdes plassen i hovedsak. Nybygget foreslås med et hovedvolum med maks høyde på k 53,35, som tilsvare 12 etasjer. Over her foreslås takterrasse, en begrenset toppetasje, k 56,95, samt tillegg for heisoppbygg, k 58,20. Det kan bygges under deler av plassen på Teatergata 9. Over deler av eksisterende bebyggelse i Keysers gate 6 og 8 foreslås en skrå takskive av glass med gesims maks 0.6 m over eksisterende møne på Keysers gate 8 og stigende innover til maks kote 47,5 over Keysers gate 6 og 8. Reguleringen åpner for et trapphus over Keysers gate 8, k 58,20. (Det vises til illustrasjoner på s 32 i forslagstillers planbeskrivelse.) I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om høy arkitektonisk kvalitet på bygninger og utomhusanlegg. BRA er 15 900m².

Alternativ 2:

Foreslått nybygg holdes under 28m, maks k 42,2 som tilsvare åtte hovedetasjer. Bygningene kan ha glassoverdekket lysgård, men den skrå takskiven foreslått over deler av eksisterende bebyggelse på Keysers gate 6 og 8 i alternativ 1 utgår. Byggegrense utvides, i forhold til nåværende, å legger til rette for et nybygg som dekker plassen langs Munchs gate. Eksisterende plass blir vesentlig redusert. (Det vises til illustrasjoner på s 33 i forslagstillers planbeskrivelse.) I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om høy arkitektonisk kvalitet på bygninger og utomhusanlegg. BRA er 15 900m².

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 7 forhåndsuttalelser.

Samferdselsetaten viser til tidligere uttalelse og forutsetter at planforslaget klarlegger hvordan foreslått omregulering vil påvirke trafikken på tilstøtende veinett mht. trafiksikkerhet og fremkommelighet.

Brann- og redningsetaten bemerker at bygningene trolig vil falle under Brann- og eksplosjonsvernloven §13 og bli registrert som særskilte brannobjekter.

Byantikvaren gjør oppmerksom på at Riksantikvaren har varslet fredning av Keysers gate 8. Det forutsettes at bygningen behandles som fredet inntil fredningsforskriften er vedtatt.

Norges Handicapforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i planlegging av alle tiltak.

Tilsvaret fra forslagstiller

Samferdselsetaten: Reguleringsforslaget medfører liten endring i forhold til gjeldende regulering mht. trafikkforhold. Det legges til rette for avkjørsel til parkering som i dag via Keysers gate 6. Varelevering og renovasjon utføres via kulvert fra nåværende varemottak i regjeringsbygg R5.

Det er gjennomført møte Brann- og redningstjenesten (OBRE) for gjennomgang av prosjektet.

Byantikvaren: Keysers gate 8 behandles som fredet, og tiltak planlegges i samarbeid med Riksantikvaren.

Norges Handicapforbund: Universell utforming er en sentral føring fra tiltakshaver.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 05.05.2008 til 04.06.2008 (18.06.2008 for høringsinstanser med innsigelsesrett) kom det inn 12 bemerkninger. Det er ikke kommet innsigelse til planforslaget, men Statens vegvesen har i e-post av 26.06.2008, til Plan- og bygningsetaten, varslet at de har innsigelse dersom deres merknadene ikke blir tatt til følge.

Bydel St. Hanshaugen. Bydelsutvalgets vedtak: "1. Bydelsutvalget anbefaler planforslaget, alternativ A. Imidlertid mener bydelsutvalget at en bør vurdere å utarbeide et nytt alternativ A, med redusert høyde og klarere utformingskrav i bestemmelser, både for bygningsmasse og plassen. 2. Plassen fremstår i dag som et viktig "pusterom", og et vesentlig element i bylandskapet, noe som er viktig og opprettholde. Bydelsutvalget mener det er viktig at plassen blir tilgjengelig for allmennheten. 3. Nybygget i alternativ A foreslås med en hovedgesims på K 52,95 (12et.) og bydelsutvalget mener at også heis- og trappeoppbygg bør holdes innenfor denne gesimshøyde. Bydelsutvalget mener det er viktig med høyt fokus på grensesnittet mellom ny og gammel bebyggelse."

Byantikvaren fraråder sterkt høyhus i planområdet og anbefaler at videre planlegging i området baseres på bebyggelse med samme høyde som eksisterende, dvs. alt B. Videre bør konsekvensene for bylandskapet av det foreslåtte høyhuset illustreres bedre før saken oversendes til politisk behandling. Byantikvaren er kritisk til at målestokken på høyhus ved C.J. Hambros plass og langs Pilestredet skal danne premiss for skalaen i kvartalene nærmest Hammersborg og Akersryggen. Høyhusbebyggelse opp mot dette sterke landskapsdraget vil svekke den rollen dette landemerket har i bylandskapet i Oslo, og vil også ha en negativ virkning på bygningene på Hammersborg. Forholdet til bygningen i Keysers gate 8 forutsettes avklart med Riksantikvaren. Det foreslås følgende formulering i § 6 Spesialområde bevaring: *Alle tiltak på den fredete bygningen må være i tråd med fredningsbestemmelsene og må forelegges antikvariske myndigheter og avklares i medhold av kulturminneloven.*

Vann- og avløpsetaten. Alternativ A vil berøre hovedledningene i Teatergata, som er anlagt i forbindelse med Henrik Ibsen ringen og tilpasset tunnelen, og som ikke kan omlegges i annen trase. Det må avsettes plass i bygget for hovedledningene.

Samferdselsetaten har store problemer med å lese og forstå reguleringsplanen når det gjelder byggverk og byggegrense under terreng. Plassering av kulvert må vises dersom det skal kunne tas stilling til denne. Generelt ønskes det ikke etablert byggverk under kommunal vei. Dersom det likevel skulle godtas, må det tinglyses en erklæring på eiendommen som fraskriver Samferdselsetaten alt ansvar for skade som måtte oppstå som følge av plasseringen under kommunal vei. Avtalen må være klar før byggetillatelse. Det må tas høyde for at offentlige ledninger og kabler skal kunne anlegges. Minimum overdekking må være 3-4m. Det skal ikke anlegges avkjørsel fra offentlig gågate, og avkjørsel fra Teatergata må derfor fjernes. Det kan tillates kjøring i form av varelevering eller andre nødvendige kjøring til visse tider av døgnet.

Statsbygg har i ettertid vært i kontakt med Samferdselsetaten ved Utredningsseksjonen. Samferdselsetaten uttaler at dersom kulverten anlegges så dypt som planlagt har de ingen kommentarer til den. Når det gjelder adkomstforholdene fra offentlig trafikkområde - gågate, ønsker de ikke at det skal legges opp til det. Slik Statsbygg foreslår skal det anlegges pullerter som begrenser adkomsten, og kjøring skal kun skje i spesielle situasjoner for på- og avstigning mot inngangen. Dette skal ikke være adkomst til noen form for parkeringshus. Dersom ovennevnte er riktig, kan Samferdselsetaten tillate en slik begrenset adkomst her. Trafikketaten sier det bør komme frem i reguleringsbestemmelsenes §8 at 5% av det totale antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Helse- og velferdsetaten. Fasader mot trafikkerte gater er noe støybelastet, og for lokaler av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs lydnivå må det sikres at grenseverdier ikke overskrides. Området har til tider høy luftforurensning. Antallet parkeringsplasser bør begrenses. Det må legges til rette for sykkelparkering. Plan- og bygningsetatens uttalelse (s. 10 i etatens saksfremstilling) vedrørende forurenset grunn støttes.

Hafslund fjernvarme AS. Tiltaket utfører krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl. §66a.

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Ved lang anleggsfase der mange berøres av støy, bør reguleringsbestemmelsene inneholde et punkt om støy i anleggsperioden der det henvises til T1442, tabell 4 og 6. For

å sikre forsvarlig håndtering av mulig forurenset masse, bør dette punktet tas inn i reguleringsbestemmelsene med henvisning til Forurensningsforskriften kap 2. Det bør i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at alt overvann fra tak, grunn og harde flater skal håndteres lokalt. Det forutsettes at avbøtende tiltak som foreslått i risiko- og sårbarhetsanalyse følges opp ved utbygging av planområdet. Statens vegvesen region øst (SVRØ). For §9 Parkering bør teksten endres, da den ikke er i overensstemmelse med faktaark og tekst i §7 Avkjørsel. §11 Offentlig trafikkområde bør endres, da bestemmelsene i S-2888 bør tas inn i stedet. Utforming og krav til kulvert bør omtales i egen paragraf. Det forutsettes at reguleringen av Hammersborgtunnelen til offentlig trafikkområde ikke er endret. Det må foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg forholdet vegtunnel - kulvert, både i anleggs- og driftsfase for R6. Det må tas inn i reguleringsplanen en rekkefølgebestemmelse om godkjenning fra SVRØ av byggeplan i Hammersborgtunnelens influensområde før rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Riksantikvarens viser til at Byantikvaren, som regional kulturminnemyndighet, har avgitt uttalelse til planforslaget. Riksantikvarens uttalelse begrenses derfor til forhold som berører Keyzers gate 8. Dersom det tas tilstrekkelig hensyn til arkitekturen, materialbruken og detaljutformingen i fasadene på Keyzers gate 8 vil det kunne oppføres et høyt bygg i Teatergata 9 uten at kulturminneverdien til Keyzers gate 8 reduseres. En glassoverbygging av gårdsrommet i Keyzers gate 8 kan aksepteres under forutsetning av at glassoverdekningen ikke går ut over takflatene som vender mot offentlig gate og har en takvinkel som er så lav at glassflaten ikke kan sees fra gatenivå i tilstøtende kvartaler/områder. Gårdsrommet i det fredete bygget skal ha en utforming som klart viser at det opprinnelig har vært et uterom. Porten mot Munchs gate skal utformes som en kopi av original port, gitt at opprinnelig utforming kan dokumenteres. For gatefasadene, gårdsfasadene og de tre første etasjene i Keyzers gate 8 vil kulturminnemyndighetene ikke kunne tillate vesentlige endringer ut over tilbakeføring på dokumentert grunnlag. Interiøret i de øvrige etasjene har liten kulturminnefaglig verdi og vil ikke bli underlagt strenge verneverdier. § 6 Spesialområde bevaring, er i for liten grad avstemt den restriktive holdningen til endringer som vil følge av en fredning etter kulturminneloven § 15. Dette gjelder i særlig grad bestemmelsene om at det tillates påbygg, modernisering og større endringer mot lysgård. For fasadene mot gate og gårdsrom vil kun tilbakeføringer og mindre vesentlig endringer kunne aksepteres. Endringer i fasaden "tilpasset det bevaringsverdige miljøet" vil ikke kunne tillates. For interiørene i 1 til 3 etasje vil ombygging måtte baseres på en tilbakeføring til opprinnelig eller eldre dokumentert situasjon. Kun mindre vesentlig endringer som ikke reduserer kulturminneverdiene kan aksepteres. 4. til 6. etasje kan tillates ombygd og modernisert. Gårdsrommet tillates ombygd, men skal gis en utforming og materialbruk som tydelig formidler rommet som et uterom. I tillegg til selve bygningskroppen i Keyzers gate 8 bør også gårdsrommet reguleres til bevaring da det høyst sannsynlig vil inngå i fredningen. Bestemmelsen om at alle meldings og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak, bør endre til; forelegges kulturvernmyndigheten.

Teatergata til hovedinngang på plassen med utkjøring til Munchs gate. Innkjøring og avkjøring skal kontrolleres med fysisk sperre (senkepullert) av hensyn til sikkerhet. Etter høringsperioden bekrefter Samferdselsetaten (e-post 01.09.2008) tillatelse til en begrenset adkomst som beskrevet i planforslaget. All varelevering til regjeringsbygg R6 vil skje via underjordisk kulvert fra varemottak i regjeringsbygg R5. Innkjøring til et begrenset antall parkeringsplasser under terreng er fra Keysers gate 6.

Traffikketaten. Parkeringskjeller har kapasitet for 12 biler og 100 sykler. Forslagsstiller har ingen motforestillinger til at 5% av antall parkeringsplasser reserveres for forflytningshemmede og at dette sikres i reguleringsbestemmelser.

Helse- og velferdsetaten. Det bekreftes at Norsk Standard NS 8175 blir lagt til grunn for innendørs lydnivå fra trafikk. Prosjektet har 12 parkeringsplasser og 100 plasser for sykkelparkering. Inneklima vil bli sikret i henhold til teknisk forskrift TEK § 8-32.1. Miljøvennlige energikilder uten utslipp til luft benyttes til oppvarming. Det er foretatt prøveboringer for registrering av forurenset grunn og eventuelle forurensete masser vil bli behandlet i henhold til gjeldende regler.

Fylkesmannen i Akershus. Regjeringsbygg R6 skal oppfylle Statsbyggs miljøklasse 1. Dette innebærer at Fylkesmannens uttalelse og referanse til Grønn stat etterkommes i gjennomføringen av prosjektet, med det anses ikke nødvendig å ta med bestemmelse om behandling av forurensning i grunnen i det dette behandles iht egen forskrift; Forurensningsforskriftens kap 2. Alt overvann fra tak, grunn og harde flater skal håndteres lokalt ved fordrøyning. Det anses ikke nødvendig med egen bestemmelse om anleggsstøy, da dette reguleres av Oslo kommune, støvforskrifter.

Statens vegvesen, Region Øst - Stor Oslo distrikt. Det bekreftes at Statsbygg vil utføre en risiko- og sårbarhetsanalyse for konstruksjonsmessige og sikkerhetsmessige forhold mellom vegtunnel og kulvert i anleggs- og driftsfase. Det anses ikke å være uoverensstemmelse mellom § 9 (endret til §8) og § 7 / faktaark. Forslagsstiller aksepterer at følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene: § 11 Offentlig trafikk-område bør endres og erstattes med bestemmelsene i S-2888. Utforming og krav til kulvert bør omtales i egen paragraf i reguleringsbestemmelsene. Forslag til rekkefølgebestemmelse på at "byggeplan i Hammersborgtunnelens influensområde skal være godkjent av SVRØ før rammetillatelse /igangsettings-tillatelse kan gis", er uklar og vil få en ny formulering i samråd med Statens vegvesen og Plan- og bygningsetaten.

Riksantikvaren. Uttalelse er i samsvar med retningslinjer avtalt i møter med Riksantikvaren. Nye innredningselementer og teknisk infrastruktur (ventilasjon mm.) som er nødvendig for kontorbruk utformes i samråd med Riksantikvaren.

Begrenset høring

Ved utsendelse på begrenset høring fra 01.12.2008 til 19.12.2008 kom det inn 3 bemerkninger.

Statens Vegvesen Region Øst påpeker at et kritisk område i forhold til Hammersborgtunnelen er hvilke sikringstiltak som blir gjort for å unngå skade på tunnelen under arbeidet med å forankre spuntingen til fjell. Vegvesenet godtar teksten som nå er satt inn i § 12 om godkjenning av tiltak i Hammersborg-tunnelene influensområde og regner med å få oversendt materiell som vil vise dette når prosjektet er nærmere detaljert. Det som er vesentlig er å få tilstrekkelig beskrivelse av det som skal opparbeides av konstruksjoner i direkte kontakt med tunnelen, konkret er det graveplan og spuntplan som vegvesenet er opptatt av å godkjenne.

Oslo kommune, Samferdselsetaten har ingen kommentarer til den begrensede høringen.

Sentrumsparkering KS setter seg ikke i mot at prosjektet gjennomføres, men peker på det som er fremhevet vedrørende prosjektets mulige innvirkning på grunnvannstanden. Det vises til ROS-analysen pkt. 4 siste avsnitt der det fremgår at det ikke kan utelukkes at grunnvannstanden vil bli drenert, eller at det kan oppstå grunnvannsinntrenging i forbindelse med sprengning og nedsetting av spunt – jf. ROS-analysen pkt 5. Det tas forbehold om at skader og ulemper som eventuelt måtte oppstå som følge av arbeidene vil være Statsbyggs ansvar og utbedret uten kostnad for Sentrumsparkering KS. Dette gjelder også for mulige skader og ulemper enn det som måtte følge av innvirkning på grunnvannstanden rundt parkeringshuset.

Forslagsstillers tilsvaer

Statens Vegvesen Region Øst og Sentrumsparkering KS bemerkninger fra tas til følge.

KORO (Kunst i offentlige rom) skal på statens vegne ivareta kunstprosjektet i byggeprosjektet R6. Grunnlaget for kunstprosjektet skal være at kunsten skal spille en markant rolle i R6. Plassen foran Teatergata 9 er valgt som ramme for et permanent kunstprosjekt. KORO mener det vil bidra til den vedvarende offentlige bruken av plassrommet som Oslo kommune etterlyser. De ønsker at kunstneres oppdragsområde, i tillegg til plassen skal omfatte takterrassen på nybygget. KORO påpeker at Oslo i dag har svært få "rene" plasser og for at kunstprosjektet i R6 skal bli vellykket er det avgjørende at ikke ulike interesser støter i mot hverandre. Plassen skal dels være ansikt utad for departementene og dels arena for et kunstverk med den nødvendige respekt for ro og rom for publikums bevegelse det medfører. De mener kunstprosjektet i seg selv vil bidra til aktivisering av plassen. KORO er negative til at det skal fastsettes spesifikke utformingskrav til plassen, og mener det kan være uheldig at det åpnes for næringsvirksomhet i 1. etasje. Kunstutvalget mener nybygget foran plassen bør få en fasade uten nedtrapping. De mener en renskåret og klar utforming av fasaden tjener regjeringskvartalet som helhet og best binder R6 sammen med de øvrige regjeringsbyggene. Arkitekturen og den arkitektoniske konteksten vil inngå i kunstnerens arbeidsgrunnlag og bygningsutformingen er derfor heller ikke uvesentlig her.

Tilsvarende fra forslagstiller

Bydel St. Hanshaugen. Plassen er arena for et kunstprosjekt som gjennomføres som del av byggeprosjektet. Plassen blir fullt tilgjengelig for publikum.

Hovedgesims mot plassen er i det reviderte planforslaget foreslått med gesimshøyde c+53,35. I tillegg er det foreslått et mindre areal til kaffestasjon med gesims c+ 56,95. Det er krav om heis til alle etasjer for universell tilgjengelighet. Innvendig høyde i heissjakt krever 4 m over øverste stopp. Planforslaget til offentlig ettersyn har tatt høyde for heismaskinrom i tillegg, men dette utgår i det reviderte planforslaget. Høyde på heistårn kan derfor reduseres fra c+ 60,35 til c+58,20 dvs. 2,15 m og samtidig få en slankere utforming. Dette vil også bidra til et klarere grensesnitt mellom ny og eksisterende bebyggelse i prosjektet. Byantikvaren. Bebyggelse i planområdet har i dag byggehøyder tilsvarende 8 etasjer og skiller seg klart i høyde og karakter fra kvartalets øvrige bebyggelse som består av bygårder i 3 – 4 etasjer. Planområdet ligger således i en grensesone mellom den gamle kvartalsbebyggelsen fra 1870-tallet og høybebyggelsen fra 1990-tallet langs Teatergata og Munchs gate. Bebyggelsen i planområdet vender seg mot Munchs gate og Teatergata og oppleves som en del av det nye bygningsmiljøet med plassdannelsen mellom Munchs gate og Teatergata som et felles byrom. Plassen oppleves som et pusterom mellom de høye bygningene. I dagens situasjon oppleves kontrasten mellom bebyggelsen i planområdet og den lavere bebyggelsen i Østre del av kvartalet mot Akersgata bare i fjernvirkning fra Hammersborg med Ditten-kvartalet og Tinghuset som bakgrunn. I dagens situasjon kan kvartalet mellom Munchs gate og Akersgata ikke tilbakeføres til 1870-tallets struktur. Det nye regjeringsbygget R6 får sin hovedfasade mot plassen og tar plassen i besittelse som hovedinngang og som arena for et kunstprosjekt. Det kreves en estetisk verdig fasade som hovedvegg i plassrommet. Nabobygget CJ Hambros plass 2 og Tinghuset er viktige referanser for den nye fasaden mot plassen. Nybygget eksponeres i smal profil mot Hammerborg med høyde som bakenforliggende bebyggelse CJ Hambros plass og Tinghuset, med regjeringsbygg R5 og Borgarting lagmannsrett på hver flanke. Prosjektet er bearbeidet med hensyn til utforming av taklandskap og sammenstilling av høybygg (Teatergata 9) i forhold til eksisterende bygninger (Keysers gate 6-8). Illustrasjonene er oppgradert. Reguleringsforslaget gir ingen føringer i forhold til fremtidige høyder i den østre delen av kvartalet. Alternativt planforslag B vil markere seg i fjernvirkning med en bredside i 8 etasjer og vil medføre at det åpne plassrommet lukkes og privatiseres. Utviklingen av prosjektet gjennomføres i samråd med Riksantikvaren.

Vann- og avløpsetaten. Planforslaget alternativ A vil medføre at det etableres underjordisk kulvertforbindelse mellom nybygget i Teatergata 9 og Sentrum P-hus 3 etasjer under terreng. Hammersborgtunnelen (Henrik Ibsen-ringen) og Teatergatas løp blir ikke endret som følge av planene. Hovedledningen vil fortsatt ligge uendret langs Hammersborgtunnelen og vil bli sikret i nødvendig utstrekning under anleggsarbeidet. Planforslaget alternativ B vil derimot medføre at hovedledningstraseen må føres under bygget.

Samferdselsetaten. Planforslaget medfører at det etableres en kulvertforbindelse under plassdannelsen 3 etasjer under terreng mellom ny bebyggelse i Teatergata 9 via eksisterende parkeringshus under Hammersborgtunnelen til regjeringsbygg R5. Det blir således ikke etablert nytt bygningsareal under Teatergata.

Planforslaget medfører at det etableres kjøreatkomst for kontrollert og meget begrenset trafikk fra

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn og begrenset høring

Bydel St. Hanshaugen og Byantikvaren. Bebyggelsen innenfor planområdet utgjør allerede i dag et brudd med kvartalet for øvrig, som består av lav murgårdsbebyggelse. Planområdet ligger inn mot den nye og vesentlig høyere bebyggelsen i vest og syd, og etaten vurderer at det foreslåtte nybygget kan knytte seg mot denne bebyggelsen i høyde. Bebyggelsen innenfor planområdet er i dag svært tett og kompakt og et brudd i høyder vurderes positivt. I vurderingen av høyder må det tas med at etablering av et høyhus her er med på å trekke høyhus inn i de kvartalene som ikke direkte grenser til Ibsenringen, slik Tinghuset og C.J. Hambros plass 2 gjør. Etaten er likevel ikke enig med Byantikvaren i at høyhuset vil ha store konsekvenser for landskapet i tilknytning til Hammersborg og Akersryggen, se illustrasjoner av fjernvirkning i forslagstillers supplerende beskrivelse/illustrasjoner. Nybygget vil bli synlig fra enkelte områder, men vil ikke stikke seg frem grunnet bakteppet av tilsvarende høy bebyggelse. En forutsetning for dette er at nybygget ikke går vesentlig over bebyggelsen på C.J. Hambros plass 2 (ca k 51) i høyder, og at bygningskroppen holdes "slank". Høyden K 52.95 som er angitt som hovedgesims forholder seg til dette. Det er vesentlig at toppetasje ikke får et stort omfang, og at det ikke tillates andre oppbygg utover det som må til for heis og trapp. Nybygget skaper ikke presidens for videre utvikling av resterende deler av kvartalet. Etaten mener det er vesentlig at bebyggelsen her holdes lav av hensyn til miljøet langs Akersgata og rundt Trefoldighetskirken. Det er laget illustrasjoner for å vise prosjektets fjernvirkninger, se forslagstillers supplerende beskrivelse/illustrasjoner.

I reguleringsbestemmelsene som omhandler utforming av nybygg og plass stilles det kvalitetskrav, slik at etaten mener det kommer tydelig frem at dette er et fokuspunkt som det i byggesaken vil stilles strenge krav til. Etaten ser imidlertid at det er vanskelig nå i reguleringen å låse utformingen ned i detalj.

Samferdselsetaten og Statens Vegvesen. Samferdselsetaten var negative til avkjørsel fra gågate, men etter offentlig ettersyn er forhold rundt avkjørslene avklart slik at Samferdselsetaten kan akseptere planforslaget på dette punktet. Dette innebærer at kjøreatkomst til og over plassen kan aksepteres i et veldig begrenset omfang, men det er vesentlig at dette lar seg utforme som én integrert del av den helhetlige utformingen av plassen, og at det ikke begrenser allmennhetens tilgang til plassen. Videre er planforslaget på bakgrunn av bemerkninger fra Samferdselsetaten og Statens Vegvesen endret etter offentlig ettersyn for å klargjøre forhold rundt kulvert. Kulverten er gjennom koter og avgrensning av planområdet eksakt plassert, og §11 klargjør at dagens gjeldende reguleringer opprettholdes rundt kulverten, i arealene under Teatergata og regjeringsbygg 5.

Trafikketaten. Kravet om parkeringsplasser for orienterings- og bevegelseshemmede er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene §8.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Bestemmelser i forurensningsforskriften gjør det overflødig med bestemmelser i forhold til forurenset grunn i reguleringen. Det er ikke nødvendig å legge inn bestemmelse om støy, da anleggstøy reguleres av Oslo kommunes støyforskrifter. Krav til lokal overvannshåndtering er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene §10.

Riksantikvarens punkter tas til følge, og ivaretas i reguleringsbestemmelsene §5 og §6, med unntak av punkter som omhandler interiøret. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å regulere innvendig i bygninger, utover formål. Detaljer i forhold til det innvendige vil være et forhold i fredningsaken.

For øvrig vises det til etatens vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING ALTERNATIV 1

Overordnede mål

Forslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer med hensyn til formål. Planområdet sett i sammenheng med kvartalet i helhet kunne hatt et boligpotensial, men området ligger i en del av sentrum hvor det er lokalisert flere viktig bygninger, og der regjeringen har samlet mye av sin aktivitet. Kontorer knyttet til regjeringsaktiviteten må sees som en viktig hovedstadsfunksjon, og en utvidelse i samme område kan styrke områdets rolle i denne sammenheng. Planområdets lokalisering gjør at det representerer et naturlig utvidningspotensial for regjeringen, og regulering til offentlig bygning – kontor synes riktig. Med tanke på sikkerhet vurderes det som mindre hensiktsmessig å direkte blande boligformål med det foreslåtte formål. Fravær av bolig er derfor akseptabel.

Landskap

Forslager ligger i et tett bylandskap, i den sentrale bykjernen. Veier, plasser og de ulike bygningenes høyder former landskapet. I denne sammenheng må den eksisterende plassen anses som et vesentlig element, hvor det foreslåtte nybygget i alternativ 1 vil danne en av fire tilgrensende fasader. Opplevelsen av plassrommet endres, i det ett av byggene på plassen blir vesentlig høyere enn dagens situasjon, men hovedtrekkene i miljøet endres ikke i særlig grad.

Verneinteresser

Planområdet, som utgjør den vestre delen av kvartalet, har allerede i dag en bygningstype og struktur som bryter med den østre delen av kvartalet, som er preget av bevaringsverdig murgårdsbebyggelse. Planområdet knytter seg opp mot den betydelig høyere og nyere bebyggelsen i området. Ved offentlig ettersyn har etaten uttrykt at en økning i høyder på deler av bebyggelsen innenfor planområdet, tilsvarende bebyggelsen på CJ Hambros plass 2, ikke vil endre opplevelse av den bevaringsverdig bebyggelsen vest i kvartalet i vesentlig grad, verken visuelt eller estetisk. Byantikvaren har imidlertid i sin bemerkning sterkt frarådet høyhus i planområdet, og anbefalt at en videre planlegging baseres på høydene i alternativ 2, da høyhus vil ha negative konsekvensene for bylandskapet og Hammersborg og Akersryggen. Etaten er klar over at etablering av et høyhus i planområdet trekker høyhus inn i de kvartalene som ikke direkte grenser til Ibsenringen, slik Tinghuset og C.J. Hamros plass 2 gjør, men er ikke enig med Byantikvaren i at høyhuset vil ha store konsekvenser for landskapet i tilknytning til Hammersborg og Akersryggen, se illustrasjoner av fjernvirkning i forslagstillers supplerende beskrivelse/illustrasjoner. På tross av at nybygget vil bli synlig fra enkelte områder, vil det ikke stikke seg frem grunnet bakteppet av tilsvarende høy bebyggelse. Etaten holder således fast ved sin vurdering av at nybygget kan knytte seg mot denne bebyggelsen i høyde.

Keysers gate 8 er varslet fredet, og må med fredningsforslaget behandles som fredet. På bakgrunn av dette mener etaten det er riktig å regulere bygningsmassen og gårdsrommet til spesialområde bevaring, og at det stilles strenge krav til tiltak på bygningen.

Foreslått nybygg på Teatergata 9, og takskive over deler av Keysers gate 6 og 8, i alternativ 1, vil ha innvirkninger på oppfattelsen av den bevaringsverdige bygningen. I dag fremstår eksisterende bygning på Teatergata 9 med omtrent samme farge og høyde som Keysers gate 8, og på tross av en vertikalitet og et skille i fasade, er skillet mellom "ny" og gammel bygning mindre klar. Etaten mener at en bygning som fremstår som betydelig høyere enn Keysers gate 8, kan fremheve denne bedre enn dagens situasjon, men dette stiller store krav til utforming og materialbruk. Etaten mener dette kan ivaretas i byggesaken gjennom at reguleringsbestemmelsene stiller krav om høy arkitektonisk kvalitet, og at det skal markeres en tydelig overgang mellom ny og gammel bebyggelse.

Den skrå takskiven på Keysers gate 6 + 8, som alternativ 1 åpner for gjennom byggehøyder og bestemmelser, synes å kunne gi en markant opprydding på takene. Etaten mener dette vil være positivt, også for opplevelsen av den bevaringsverdige bygningen. Videre kan dette være et arkitektonisk element som bidrar til å binde sammen gammel og ny bebyggelse som skal være del av et kompleks. Reguleringsbestemmelsene sikrer utforming i henhold til Riksantikvarens bemerkninger. Takskiven kan

ikke gå ut over takflateare som vender mot offentlig gate. Taksreven skal starte ved møne, men løsevevet fra det med inntil 0,6 m, og skrå innover bygningsvolumene på Keyzers gate 6 og 8, inntil k 47,50. Takvinkelen skal være tilnærmet lik eksisterende takvinkel i Keyzers gate 8, og slik at takflaten på skiven ikke kan sees fra gatenivå i tilstøtende kvartaler/områder. Dette mener etaten er positivt.

Estetikk og byggeskikk

I overgangen mellom nytt og gammelt, og med plassdannelsen som et brudd i den gamle kvartalsstrukturen, ligger utfordringene og begrensningene til planområdet, i forholdet til bestående bygningsstruktur, bevaringshensyn og nybyggets rolle i byrommet. Viktige elementer er plassdannelsen, fotavtrykk, høyder, uttrykk og materiale. Alternativ 1 gir et markant forskjellig resultat med tanke på høyder og plassrommet, sammenliknet med alternativ 2.

Byrommet/plassen

Planområdet ligger i et område av byen med kompakt bygningsstruktur og den eksisterende plassen på Teatergata 9 ligger trangt og omkranset av relativt høy bebyggelse. Likevel fremstår den som et viktig "pusterom", og et vesentlig element i bylandskapet, som er viktig å opprettholde. Dette sikres i stor grad gjennom byggegrense i alternativ 1, selv om byggeområdet utvides noe i forhold til dagens situasjon.

Intensjonene til forslagstiller er at man gjennom utforming av plass og bygning, i tillegg til bruk skal bidra til å aktivisere plassen. Dette synes tilstrekkelig sikret gjennom bestemmelsene, ved at bygget skal ha en klar henvendelse mot plassen gjennom utforming av første etasje, og åpner for publikumsrettet funksjon i denne etasjen i form av forretning/bevertning. Det er imidlertid lite sannsynlig at slike funksjoner vil opprettes grunnet sikkerhetsaspektet. En god utforming av plassen vil allikevel gjøre den mer attraktiv og innebære en oppgradering i forhold til dagens situasjon.

I reguleringen er det foreslått regulert inn to avkjørsler til plassen. Disse er regulert til å skulle være begrenset til sikkerhetsgrunnet transport og regulert ved fysiske sperrer, jf §7. Etaten mener det er riktig at bruken av disse avkjørselene begrenses dersom de skal kunne etableres. Plassen må i størst mulig grad skjermes for biltrafikk, dersom denne skal kunne fungere som et godt rom både for tilfeldige forbipasserende og brukerne av området.

Reguleringsbestemmelsene setter krav om høy arkitektonisk kvalitet, og at plassen skal gis en utforming som bidrar til å øke dens attraktivitet for allmennheten. Etaten mener nå det kommer tydelig frem at dette er et fokuspunkt som det i byggesaken vil stilles strenge krav til. Etaten ser imidlertid at det er vanskelig nå i reguleringen å låse utformingen ned i detalj.

Plan- og bygningsetaten mener det er vesentlig at plassen er tilgjengelig for allmennheten. Dette er ikke sikret gjennom regulering til offentlig plass, men etaten anser likevel dette godt nok sikret gjennom byggegrenser og regulering til offentlig bygning.

Høyder og utforming

Nybygget i alternativ 1 foreslås med en maks høyde på hovedvolumet på k 53,35 (12et.). Dette representerer et bygg som blir ca 2 m høyere enn bebyggelsen på motstående side av Munchs gate, og som er vesentlig høyere enn øvrig bebyggelse i planområdet og kvartalet. Nybygget er også vesentlig høyere, overkant av 9 m, enn nedtrukket gesimsen på R5. I overgangen mellom den eldre og lavere bevaringsverdige bebyggelsen og den høyere nye bebyggelsen, mener etaten det er akseptabelt med et bygg som knytter seg opp mot høyden til de tilgrensende høye byggene (CJ Hambros plass 2). Imidlertid er høydene for hovedvolumet til nybygget økt med 0,4 m etter offentlig ettersyn, samtidig som toppetasje (k 56,95) og oppbygg for heis og trapp (k 58,20) er høyere enn de tilgrensende høye bygningenes hovedvolum. Etaten har tidligere i prosessen vært tildels kritisk til at bygget blir noe høyere enn de tilgrensende høye bygningene, og har derfor vurdert om nybygget burde vært redusert i høyde, tilsvarende en etasje, men har konkludert med høydene er akseptable. Vesentlig for en slik vurdering er at det ikke etableres andre oppbygg på nybygget og at påbygget på Keyzers gate 6, som dannet en "ryggsekk" på nybygget, er tatt ut av forslaget.

Som beskrevet under "Verneinteresser" mener etaten at kvartalet og tilgrensende foreslått fredet bygning vil kunne tåle en bygning som strekker seg mot omkringliggende bygninger i høyde. Dette vil imidlertid kreve en høy kvalitet i utforming og materialbruk, som også reguleringen stiller krav om.

Høydene i alternativ 1 muliggjør et nybygg som reiser seg rett opp fra plassen og opp til k 53,35. Etaten mener dette kan skape et negativt høydeforhold mellom nybygg og plass. CJ Hambros plass på motstående side av Munchs gate forholder seg i liten grad til plassen. R5 derimot forholder seg til proporsjonene i kvartal og plassen ved at fasaden er trappet ned mot Teatergata. Etaten mener at det for nybygget, som ligger på plassen og som skal ha en klar henvendelse mot plassen, er viktig finne en utforming som knytter det mot plassrommet og den nedtrukkede gesimsen på R5. Dette anses tilstrekkelig sikret gjennom §5 og krav til at bygningen gjennom nedtrapping/utforming skal knytte seg til plassen og regjeringsbygg 5. I den videre prosjekteringen og byggesaken må det sålede jobbes med utformingen/markering av fasaden, også for å se hvordan dette bør gjøres uten at bygget mister vertikaliteten.

Det er positivt at Keyzers gate 6 og 8 får en omsluttende takskive, som skaper et ryddig taklandskap. Takskiven over de to eksisterende bygningsvolumene synes å kunne gi et godt samspill med, men er også kontrasterende til det vertikale skiveelementet som skiller nytt og gammelt. Nybygget fremstår som et løst volum.

Nybygget på Teatergata 9 og eksisterende bygg på Keyzers gate 6 står i ulike kontekster/forholder seg ikke til de samme nabobygg. Etaten mener at dersom det skal gjøres noe med bygg på Keyzers gate 6, så bør det forholde seg til gateløpet det står i. Dette er imidlertid ikke bestemt. Det er viktig at nybygget på Teatergata 9 får stå frem.

Miljøfaglige forhold

Alternativ 1 har en økt byggehøyde i forhold til dagens situasjon, som vil kunne ha innvirkninger på lysforholdene i området, men nybygget vil ha en slik plassering at det trolig ikke vil ha vesentlige konsekvenser for området. Bygget ligger i nordenden av plassen og vil ikke skjerme for sollyset ned på denne. Vest for plassen ligger i dag allerede høye bygninger som skygger for plassen, men den økte høyden for nybygget vil kunne gi noe økt skygge på innenforliggende gårdsrom øst for bygningen. Det er etter offentlig ettersyn foretatt en lokalklimavurdering, som har konkludert med at prosjektet sannsynlig ikke vil endre klimabetingelsene og soltilgangen i området. Etaten mener det er positivt at det i reguleringsbestemmelsene er lagt inn at klimaanalysen skal legges til grunn for gjennomføring av klimatiltak for inngangsparti og plass foran Teatergata 9. Biologisk mangfold er ikke berørt.

Trafikkforhold

Forslaget gir en vesentlig økning i mulig kontorareal, men med god kollektivdekning og ingen økning av antall parkeringsplasser, gjør det sannsynlig at forslaget ikke vil gi en vesentlig trafikkøkning i området. Varelevering forutsettes avvirket ved etablert varemottak for R5.

Hovedinngangen til bygningskomplekset vil være via plassen, knyttet til Teatergata 9, som ligger på hjørnet Munchs gate/Teatergata. I denne sammenheng er det foreslått å regulere inn to avkjørsler til denne plassen. Da Teatergata er gågate vurderes det som vesentlig at denne løsningen ikke fører til økt biltrafikk i gågaten. Det forekommer i dag begrenset kjøring, selv om dette ikke er bestemt gjennom reguleringsbestemmelsene, og Samferdselsetaten har akseptert en begrenset kjøring i Teatergata til Teatergata 9. Videre er det riktig at plassen i størst mulig grad skjerms for biltrafikk, dersom denne skal kunne fungere som et godt rom både for tilfeldige forbigående og brukerne av området. Dette er regulert gjennom §7, som sier at kjøreatkomst over 208/677 skal være begrenset.

Risiko- og sårbarhet

Byggets nye funksjon som regjeringsbygg vil gi noe økt risiko for terror og sabotasje sammenlignet med dagens funksjon. Imidlertid ligger planområdet i et område som allerede i dag er preget av samme type statlige og kommunale funksjoner. Ut i fra etatens vurdering synes det derfor som området som helhet ikke vil få en vesentlig økt risiko. Oslo politidistrikt har utført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for

vurdering av sikkerhetstiltak på oppdrag fra politidirektoratet. Denne analysen er gradert og tilgjengelig etter avtale som beskrevet i vedlagte forenkledde ROS-analyse.

Når det gjelder andre risikoforhold er det vurdert at utbyggingen ikke vil gi økt risiko- og sårbarhet i forhold til dagens situasjon. Eventuelle radon forekomster eller forekomster av forurensning i grunnen vil kunne håndteres i byggesaken.

Når det gjelder risikoforhold knyttet til etableringen av kulvert og forholdet til Hammersborgtunnelen, mener Plan- og bygningsetatens, på bakgrunn av opplysningene i gjennomført ROS-analyse, at dette ikke synes å medføre risiko eller sårbarhetsforhold som ikke kan håndteres i byggefasen.

Sosial infrastruktur

Planområdet med foreslåtte formål som antas å romme mange arbeidsplasser ligger godt lokalisert med tanke på tilgjengelighet og kollektivtilbud. Forslaget gir for øvrig muligheten til å samle flere av regjeringens funksjoner/aktiviteter i samme område.

Teknisk infrastruktur

Etaten mener det er positivt for reguleringen at kulverten, som skal etableres mellom R5 og R6, kan angis eksakt, i plassering, da dette gir en klarere og enklere regulering. Kulverten etableres gjennom eksisterende p-hus, og skal ligge slik at den ikke kommer i konflikt med verken veitunnel eller ledningsnett i grunnen. Det vil likevel være vesentlig at alt arbeide i grunnen, nær teknisk infrastruktur, avklares med de berørte etater. Reguleringsbestemmelsene sikrer at Statens vegvesen godkjenner tiltak i influensområdet til Hammersborgtunnelen før rammetillatelse/tillatelse til tiltak kan gis.

Stedsutvikling

Planområdet ligger i en del av sentrum hvor det er lokalisert flere viktig bygninger for staten, og der regjeringen har samlet mye av sin aktivitet. Etablering av økte areal knyttet til regjeringsaktiviteten vil således representere en utvidelse og videreutvikling innenfor den rolle området har i dag.

Barns interesser

Barns interesser anses ikke berørt av forslaget, da området i dag ikke representerer et areal benyttet av barn og da det ut i fra sin beliggenhet ikke kan anses spesielt egnet for opparbeidelse til slikt areal.

Universell utforming

Med et nybygg og en oppgradering av plassen vil uterom/plassen, samt størst mulig grad av bygningsmassen, kunne gjøres tilgjengelig for alle. Hvordan mulighetene er for dette i Keysers gate 8, som er varslet fredet er imidlertid ikke helt klare.

Alternativ 1 kan gi en god plass til det tette området, men det er vesentlig at en ved opparbeidelse og eventuelt plassering av installasjoner legger vekt på at plassen skal ha en universell utforming.

Juridiske forhold

Med alternativ 1 synes det vesentlig at man får til en oppjustering av plassen på Teatergata 9, slik at denne plassen kan fungere som et godt "pusterom" mellom den høye og tette bebyggelsen. Særlig dersom man skal tillate en vesentlig økt høyde på nybygget. Etaten mener det er vesentlig at dette er en plass som er tilgjengelig for alle, men anser dette godt nok sikret gjennom byggegrenser og regulering til offentlig bygning.

Interessemotsetninger

Under reguleringsprosessen har det ikke framkommet interessekonflikter i forhold til foreslått fredede bygningen i Keysers gate 8, for alternativ 1. Det har imidlertid framkommet interessekonflikter i forhold til andre verneinteresser, jfr. Byantikvarens bemerkninger knyttet til fjernvirkninger.

Atkomst til parkeringskjeller foreslås via Keysers gate 6, og dagens avkjørsel opprettholdes. Nabo-eiendommene har en avtalefestet rett til å benytte denne atkomsten, selv om en slik bruk anses som lite realistisk da det forutsetter omfattende sanering og ny utvikling i det bevaringsverdige kvartalet. Etaten vurderer likevel at det kan oppstå interessemotsetninger dersom slik sambruk skulle bli aktuell, grunnet sikkerhetsmessig hensyn, da atkomsten vil gå under bygning benyttet av regjeringen.

Andre forhold

Med nybygget på Teatergata 9 vil tre av fasadene mot plassdannelsen være nye. Den siste i Teatergata 5 gjenstår imidlertid som en relativt tung og lukket fasade på tross av vinduer. Plan- og bygningsetaten mener det er negativt at man ikke har kunnet ta stilling til denne eiendommen nå samtidig.

ALTERNATIV 2

På bakgrunn av bystyrets prinsippvedtak om at det for reguleringsforslag med bygninger over 28 m skal utarbeides et alternativt forslag med maksimal byggehøyde 28 m, har forslagstilleren utarbeidet et alternativ 2. Dette alternativet er også basert på forslagstillers arealbehov, og tillater samme maks BRA som alternativ 1. Dette gir derfor en bygningsmasse med større fotavtrykk, som medfører en delvis nedbygging av eksisterende plass. Etaten mener dette er negativt. Alternativ 2 har maks høyder, for nybygget, tilsvarende bebyggelsen på Teatergata 9 i dag, og høydene isolert sett synes uproblematisk. Imidlertid beslaglegger forslaget større deler av plassen gjennom en utbygging langs Munchs gate, og fører til at tettheten og følelsen av trange gateløp i området forsterkes. I tillegg reduseres og "lukkes" plassen. Etaten mener dette totalt sett gir negative endringer i bylandskapet, samtidig med at plassen mister sin funksjon. Etaten stiller seg derfor negativ til en regulering, som åpner for en delvis nedbygging av plassen på Teatergata 9.

I forhold til verneinteressene synes det klart at alternativ 2 gir færre endringer i forhold til dagens situasjon, gjennom at høydene ikke endres i vesentlig grad, og ved at den skrå "takskiven" over Keysers gate 6 og 8 er tatt ut. Imidlertid vil også en ytterligere gjenbygging langs Munchs gate gi en markant endring av gateløpet som Keysers gate 8 ligger i. Dette kan være negativt for opplevelsen av Keysers gate 8 i gatemiljøet.

Med et nybygg langs Munchs gate vil det som blir igjen av plassen på Teatergata 9 og vestfasaden for bygningen på Teatergata 5 sannsynlig få enda mindre sol enn i dag.

Konklusjon

Formål er i hovedsak i tråd med overordnede planer. Etablering av økte areal knyttet til regjeringsaktiviteten vil representere en utvidelse og videreutvikling innenfor den rolle området har i dag, og regulering til offentlig bygning – kontor synes riktig. Fravær av bolig er akseptabelt, da sikkerhetsperspektivet gjør det lite hensiktsmessig med en direkte blanding. På bakgrunn av verneinteresser og varsel om fredning synes det riktig å regulere bygningsmassen og gårdsrommet på Keysers gate 8 til bevaring.

Med en høyde tilsvarende bebyggelsen på Teatergata 9 i dag, og uten den skrå takskiven, kan det synes som alternativ 2 vil gi færre endringer i forhold til verneinteressene. Imidlertid beslaglegger alternativ 2 store deler av den eksisterende plassen, da man også med dette har tatt utgangspunkt i forslagstillers arealbehov. Etaten mener dette er negativt.

Byantikvaren stiller seg sterkt negativ til høydene i alternativ 1, men Plan- og bygningsetaten mener at prosjektet nå har fått en utforming som gjør at høydene foreslått for nybygget i alternativ 1 kan aksepteres. Nybygget vil knytte seg opp mot øvrig høy bebyggelse i Munchs gate, og etaten mener en bygning som fremstår som betydelig høyere enn Keysers gate 8 vil fremheve denne bedre enn dagens situasjon. Takskiven som foreslås over Keysers gate 6 og 8 anses som et positivt grep for å skape et samlende arkitektonisk element mellom de tre bygningene i planområdet og bidra til et ryddig taklandskap. Reguleringsbestemmelsene skal sikre en utforming i tråd med Riksantikvarens bemerkninger. Etaten er positiv til at plassen, gjennom byggegrense i alternativ 1, opprettholdes, og at bygningen skal ha en klar henvendelse mot plassen.

Det er vesentlig at plassen er tilgjengelig for allmennheten. Etaten anser dette godt nok sikret gjennom kart og bestemmelser og regulering til offentlig bygning.

Etaten mener at de foreslåtte avkjørlene til plassen kan aksepteres da bruken er begrenset gjennom bestemmelse.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1.

Alternativ 1
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KEYSERS GATE 6 og 8, TEATERGATA 9
Gnr. 208. Bnr. 363/366/677

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP3-200608340-1 og revidert 18.11.2008.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for offentlig bygning (kontor)

Byggeområde for offentlig bygning (kulvert) under terreng

Spesialområde – bevaring (offentlig bygning (kontor))

§ 3 Utnyttelse

Maksimalt bruksareal for planområdet BRA = 15 900 m².

Bygningene kan i tillegg ha glassoverdekket lysgård på 210 m². For lysgårder som glassoverdekkes skal ikke tenkte plan medregnes i BRA.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen og kulvert skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

Baldakin på Teatergata 9 kan utkrages maksimum 2,50 m utover byggegrense mot syd.

§ 5 Utforming

Bygninger og utomhusanlegg skal ha høy arkitektonisk kvalitet hva angår utforming og materialbruk.

Nybygg i Teatergata 9 skal ha et klart vertikalt preg. Inngang skal være fra plassen og bygget skal ha en klar henvendelse mot denne, i sin utforming av første etasje. Bygningen skal gjennom nedtrapping/utforming knytte seg til plassen og regjeringsbygg 5 (R5). Det tillates et begrenset takutspring over k 53,35, på toppetasjen. Det skal markeres en tydelig overgang mellom nybygg og eksisterende bebyggelse i Keysers gate 8.

Det kan etableres publikumsrettede funksjoner i form av bevertning/forretning i første etasje.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Over eksisterende bebyggelse på Keysers gate 6 og 8 tillates det etablert en skrå takskive av glass med gesims maks 0,6m over eksisterende møne på Keysers gate 8 og stigende innover til maks kote 47,5 m over Keysers gate 6. Gesims for glasskiven skal skilles fra eksisterende møne over Keysers gate 8. Takvinkelen skal være tilnærmet lik eksisterende takvinkel i Keysers gate 8, og slik at glassflaten ikke kan sees fra gatenivå i tilstøtende kvartaler/ områder.

Utenfor byggegrense på gnr 208 bnr 677 skal det etableres plass. Plassen skal gis en utforming som bidrar til å øke dens attraktivitet for allmennheten.

På plassen kan det etableres element for å ta opp terrengfall og faste kunstneriske element. Det skal i området etableres dekke og/eller plantekummer som gir grunnlag for vegetasjon.

Klimaanalysen skal legges til grunn for gjennomføring av klimatiltak for inngangsparti og plass foran Teatergata 9.

§ 6 Spesialområde bevaring

For fasadene mot gate og gårdsrom tillates kun tilbakeføringer til opprinnelig utseende og mindre vesentlig endringer. Gårdsrommet tillates ombygd, men skal gis en utforming og materialbruk som tydelig formidler rommet som et uterom. Porten mot Munchs gate skal utformes som en kopi av original port, gitt at opprinnelig utforming kan dokumenteres.

Det tillates glassoverbygging av gårdsrommet i Keyzers gate 8 forutsatt at denne ikke går ut over takflatene som vender mot offentlig gate og har en takvinkel som er så lav at glassflaten ikke kan sees fra gatenivå i tilstøtende kvartaler/områder.

For alle meldings og søknadspliktige tiltak skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

§ 7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Eiendommene (gnr./bnr. 208/363, 208/366 og 208/677) får avkjørsel fra Keyzers gate via nedkjøringsrampe i Keyzers gate 6 til parkering i kjeller. Atkomsten er regulert til felles avkjørsel for kvartalet.

Eiendommene (gnr./bnr. 208/363, 208/366 og 208/677) får begrenset kjøreatkomst fra Teatergata, over 208/677, frem til hovedinngang, og med utkjøring til Munchs gate. Kjøreatkomsten vil være begrenset til sikkerhetsbegrunnet transport og skal kontrolleres med fysisk sperre.

Varelevering og renovasjon skal skje via kulvert fra regjeringsbygget R5.

§ 8 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. 5% av parkeringsplassene skal reserveres for orienterings- og bevegelseshemmede. Parkering på terreng tillates ikke.

§ 9 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen med utforming av plassen på Teatergata 9 skal vise terrengbehandling med overflater, vegetasjon, kjøreareal, tiltak for overvannshåndtering, fysiske sperrer, faste utsmykningselement og andre bygningsmessige element.

Utomhusplan skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

Utomhusarealer med plassen på Teatergata 9 skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 11 Byggeområde for offentlig bygning (kulvert)

Det tillates etablert kulvert under terreng som vist i plankart, som forbindelse mellom regjeringsbygg R6 og regjeringsbygg R5. For øvrig gjelder bestemmelser i regulering S-2888 og S-3311.

Statens vegvesen skal godkjenne tiltak i influensområdet til Hammersborgtunnelen før rammetillatelse/tillatelse til tiltak kan gis.

§ 12 Rekkefølgebestemmelse

Før midlertidig brukstillatelse for byggeområdet og/eller spesialområdet gis skal kulvert mellom bebyggelsen på planområdet og regjeringsbygget R5 være ferdig opparbeidet.

Alternativ 2

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KEYSERS GATE 6 og 8, TEATERGATA 9 Gnr. 208. Bnr. 363/366/677

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP3-200608340-2 og revidert 18.11.2008.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for offentlig bygning (kontor)

Byggeområde for offentlig bygning (kulvert) under terreng

Spesialområde – bevaring (offentlig bygning (kontor))

§ 3 Utnyttelse

Maksimalt bruksareal for planområdet BRA = 15 900 m².

Bygningene kan i tillegg ha glassoverdekket lysgård på 210 m². For lysgårder som glassoverdekkes skal ikke tenkte plan medregnes i BRA.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen og kulvert skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

Over de maks angitte høyder kan det etableres et heisoppbygg i Teatergata 9 med høyde maks k 43,70.

§ 5 Utforming

Bygninger og utomhusanlegg skal ha høy arkitektonisk kvalitet hva angår utforming og materialbruk.

Det skal markeres en tydelig overgang mellom nybygg på Teatergata 9 og eksisterende bebyggelse i Keysers gate 8.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 6 Spesialområde bevaring

For fasadene mot gate og gårdsrom tillates kun tilbakeføringer til opprinnelig utseende og mindre vesentlig endringer. Gårdsrommet tillates ombygd, men skal gis en utforming og materialbruk som tydelig formidler rommet som et uterom. Porten mot Munchs gate skal utformes som en kopi av original port, gitt at opprinnelig utforming kan dokumenteres.

Det tillates glassoverbygging av gårdsrommet i Keysers gate 8 forutsatt at denne ikke går ut over takflatene som vender mot offentlig gate og har en takvinkel som er så lav at glassflaten ikke kan sees fra gatenivå i tilsøtende kvartaler/områder.

For alle meldings og søknadspålydende tiltak skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

§ 7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Eiendommene (gnr./bnr. 208/363, 208/366 og 208/677) får avkjørsel fra Keysers gate via nedkjøringsrampe i Keysers gate 6 til parkering i kjeller. Atkomsten er regulert til felles avkjørsel for kvartalet.

Eiendommene (gnr./bnr. 208/363, 208/366 og 208/677) får begrenset kjøreatkomst fra Teatergata, over 208/677, frem til hovedinngang, og med utkjøring til Munchs gate. Kjøreatkomsten vil være begrenset til sikkerhetsbegrunnet transport og vil bli kontrollert med fysisk sperre. Varelevering og renovasjon skal skje via kulvert fra regjeringsbygget R5.

§ 8 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. 5% av parkeringsplassene skal reserveres for orienterings- og bevegelseshemmede. Parkering på terreng tillates ikke.

§ 9 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise terrengbehandling med overflater, vegetasjon, kjøreareal og tiltak for overvannshåndtering. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 11 Byggeområde for offentlig bygning (kulvert)

Det tillates etablert kulvert under terreng som vist i plankart, som forbindelse mellom regjeringsbygg R6 og regjeringsbygg R5. For øvrig gjelder bestemmelser i regulering S-2888 og S-3311. Statens vegvesen skal godkjenne tiltak i influensområdet til Hammersborgtunnelen før rammetillatelse/tillatelse til tiltak kan gis.

§ 12 Rekkefølgebestemmelse

Før midlertidig brukstillatelse for byggeområdet og/eller spesialområdet gis skal kulvert mellom bebyggelsen på planområdet og regjeringsbygget R5 være ferdig opparbeidet.

FORSLAG TIL VEDTAK

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr.1, jf. 27-2 nr.1 reguleringsplan med reguleringsbestemmelser/reguleringsplan med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Keysers gate 6-8 og Teatergata 9/sentrum, som omreguleres fra byggeområde for forretning og kontor til


- Byggeområde for offentlig bygning (kontor)
- Byggeområde for offentlig bygning (kulvert) under terreng
- Spesialområde – bevaring (offentlig bygning (kontor)).

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. OP3-200608340-1, datert 03.03.2008 og revidert 18.11.2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

26.10.2009

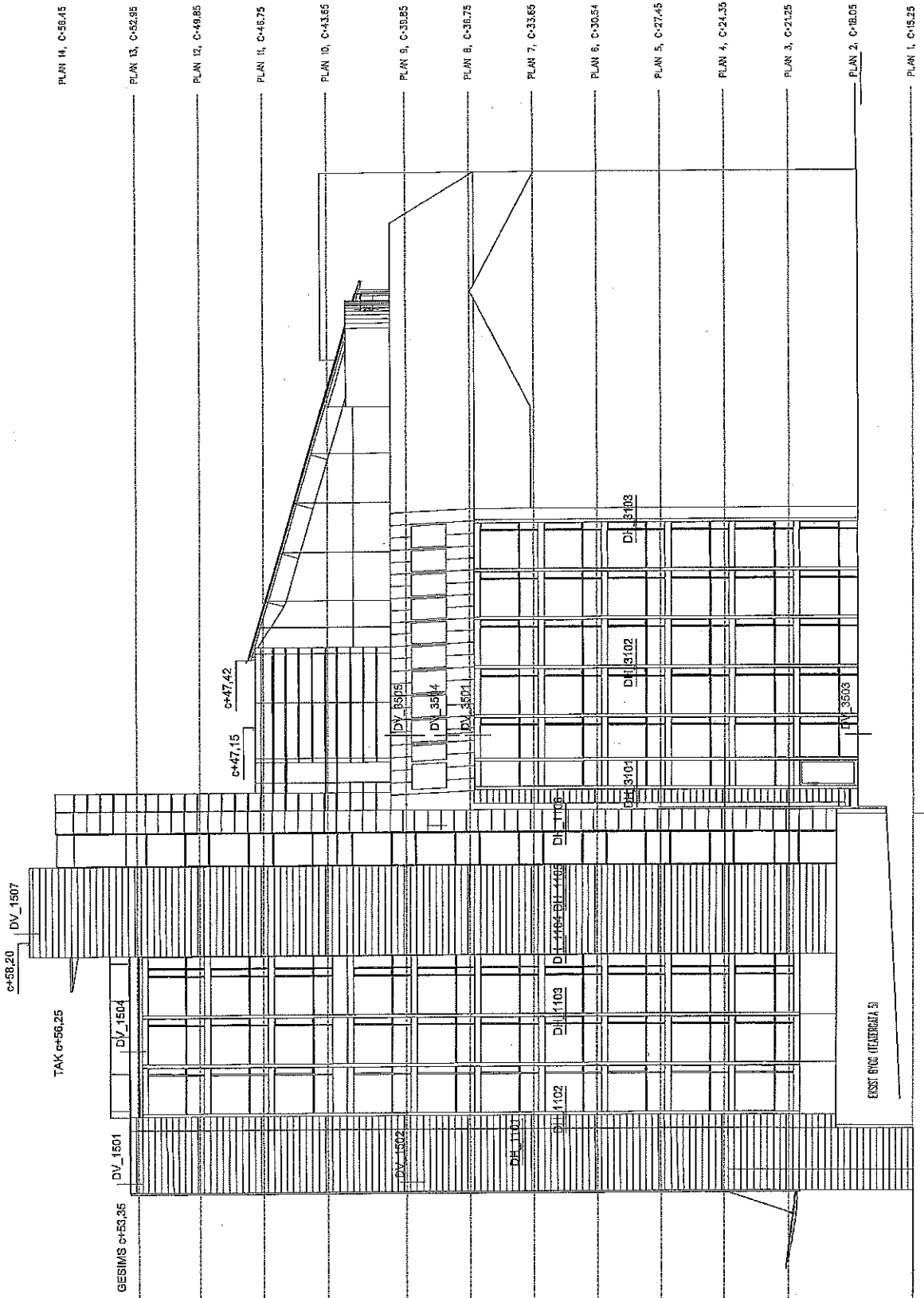

Berit Skarholt
avdelingsdirektør


Edina Midzic
avdelingsleder

Saksbehandler:

Vibeke Arnesen, senioringeniør

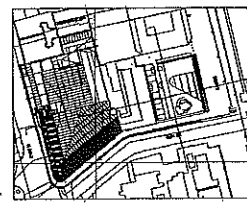
E-25



PLAN 14, C-56,15
 PLAN 13, C-52,95
 PLAN 12, C-49,85
 PLAN 11, C-46,75
 PLAN 10, C-43,65
 PLAN 9, C-39,85
 PLAN 8, C-36,75
 PLAN 7, C-33,65
 PLAN 6, C-30,54
 PLAN 5, C-27,45
 PLAN 4, C-24,35
 PLAN 3, C-21,25
 PLAN 2, C-18,05
 PLAN 1, C-15,25

ST	STAD	PROJEKTERING	BYGGER	BYGGER	BYGGER
746	12289	A 2	40	021	04
746 12289 - A 2 40 021 04 DT G 2612					

- Projektledegruppene
- ARK: BA/BERNARDAS
- RES: MAUS OG BLOK/BERNARDAS
- RES: SVED OG BERNARDAS
- RES: BORO VEG OG BERNARDAS



Først: **RAMMESØKNAD**

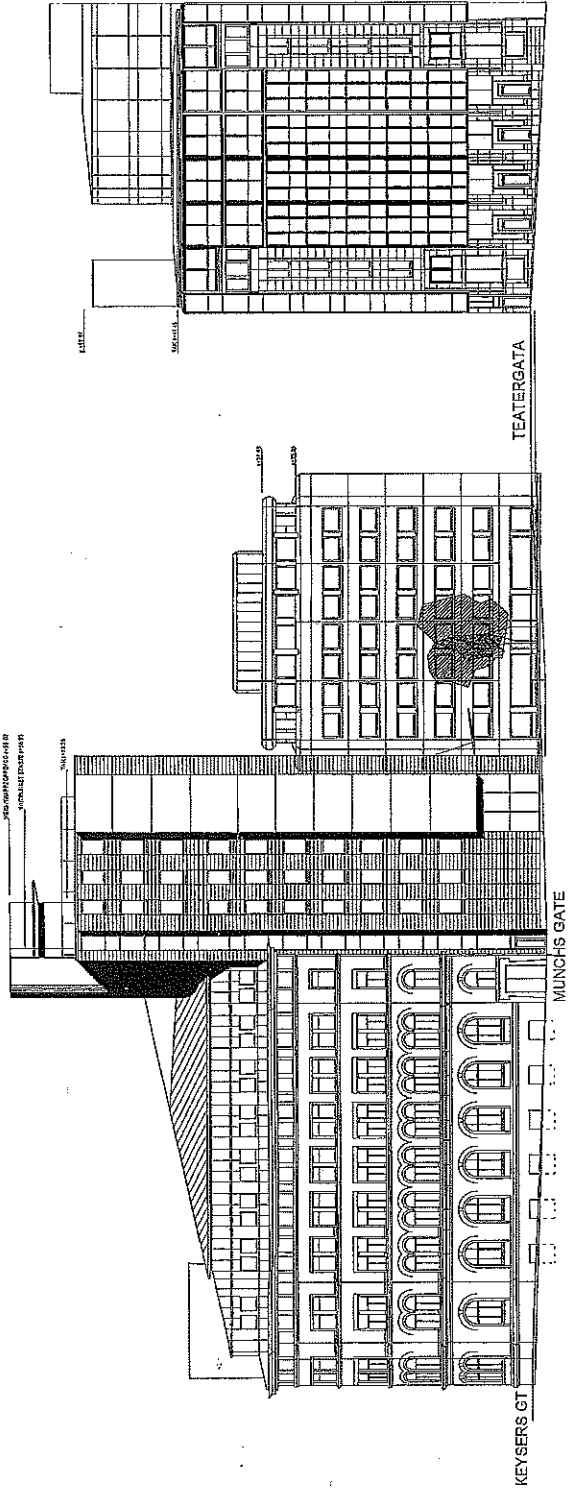
PROSJEKTNR: **11550**

TITTEL: **STATSBYGG**

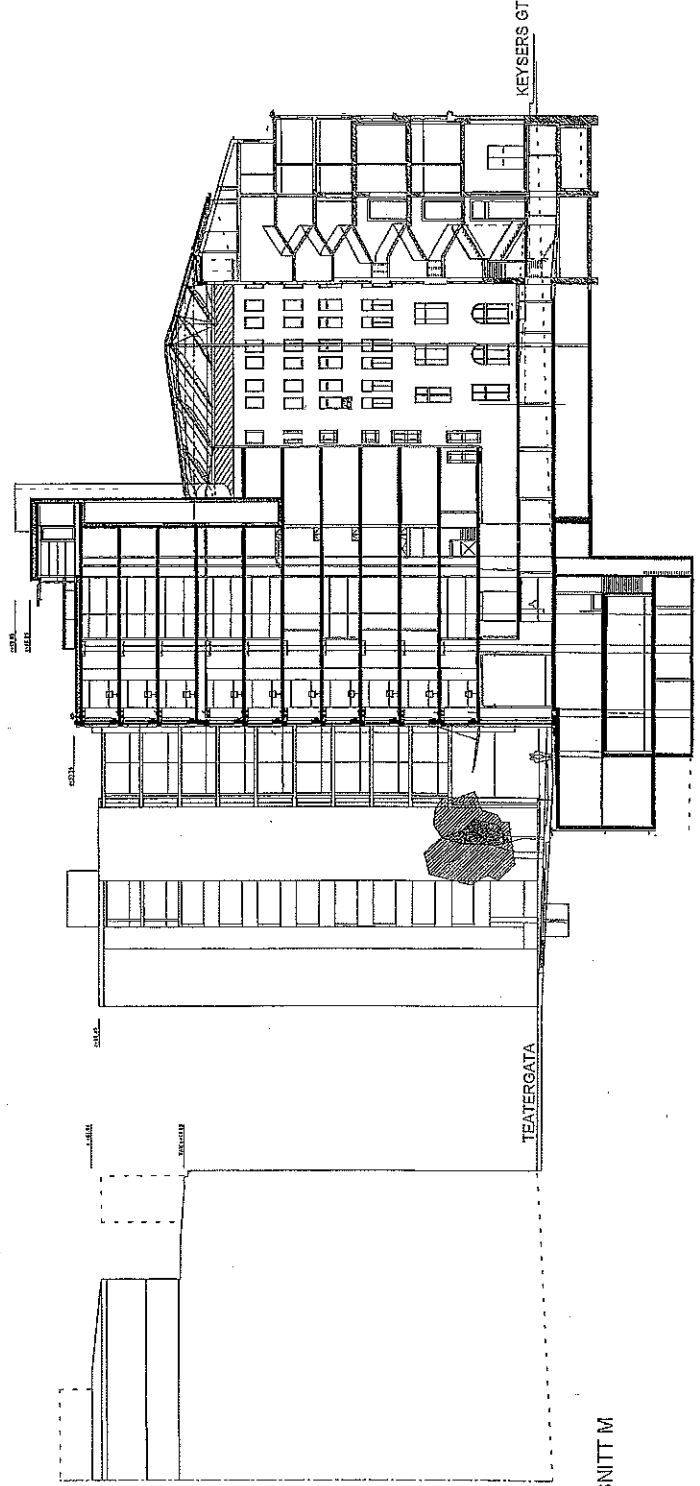
R6 gjennomføring

FASADE ØST

746 12289 - A 2 40 021 04 DT G 2612



SNITT K

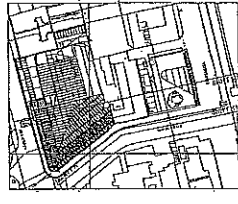


SNITT M

BYGGER: RYBETSE, RYBETSEN
 PROSJEKT NR. 11530
 746 12299, A 2 40 016 04 ... 2612

- Prosjektforfatterskiltning
- AREA ARHITEKTER AS
 - RIV HANG OG BLOM-PARKIE AS
 - BIE SANICO BERGER AS
 - RIV 8088 VVS OG BILDR AS

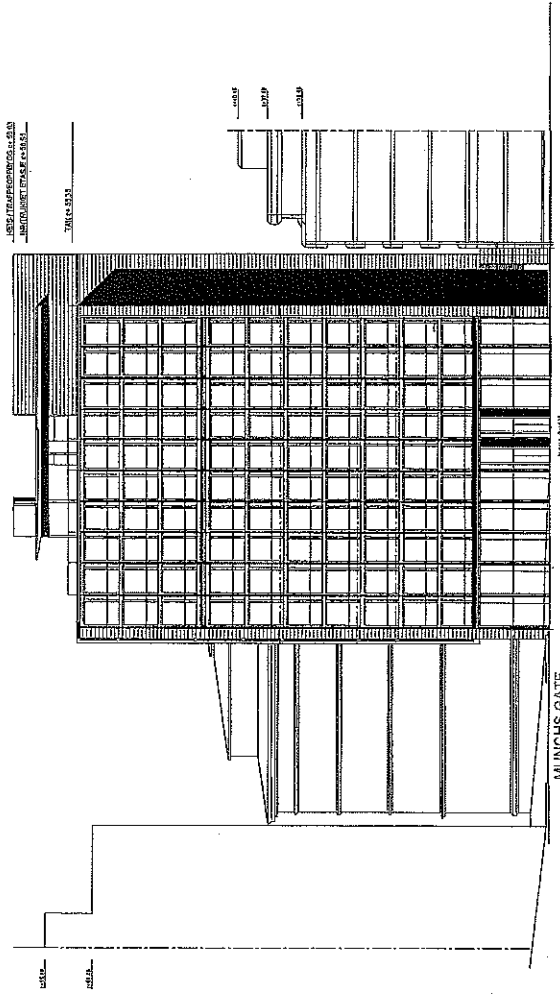
Levelteringsfigur:



Fase: RAMMESØKNAD
 PROSJEKT NR. 11530
 STATSBYGG

Tittel:
 R6 gjennomføring
 SITUASJONSPLAN
 SNITT K & M

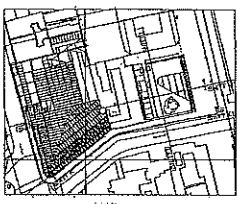
746 12299, A 2 40 016 04 ... 2612



BYGGESTYRETTET I HEDER
 746 12289, A. 2 40 017 04, ... 2612

- Prosjektansvarlig:
- AERA ARKITEKTER AS
 - HUB MILJØ OG LANSKAP AS
 - HEDER SVENNER AS
 - HEN SØRO VVS OG TEKLAP AS

Topografiske figur:



Fase: RAMMESØKNAD

PROJEKT NR. 11530

TITTEL: STATSBYGG

R6 gjennomføring
 SITUASJONSPLAN
 SNITT LL

746 12289, A. 2 40 017 04, ... 2612



R6 – Regjeringsbygg

Rammesøknad – arkitektur / estetisk redegjørelse

April 2009

Bakgrunn

Dette dokumentet er en redegjørelse for estetisk utforming som vedlegg til søknad om rammetillatelse for regjeringsbygg R6.

Søknad om rammetillatelse omfatter 3 eiendommer:

- Keyzers gate 6; kontorbygg i 8 etasjer, ferdigstilt som råbygg i 2001.
- Keyzers gate 8; Statens enkepensionskasse, bygget i 3 etasjer i 1899 med påbygg i 3 etasjer fra 1956.
- Teatergata 9; rives og erstattes med nytt bygg i 12 etasjer.

Mål / intensjoner for estetisk utforming

De tre bygningene samordnes til en felles funksjonshenhet; Regjeringsbygg R6 med ca. 450 arbeidsplasser.

- Keyzers gate 6 beholdes som råbygg, men får nye fasader med utforming som T9.
- Keyzers gate 8 behandles som fredet, fasader og tak rehabiliteres. Ekspedisjonshall og fellesrom / trapper restaureres og 2 kontoretasjer tilbaketøres med opprinnelig romstruktur.
- Nybygget Teatergata 9 knyttes an mot de to eksisterende bygningene med hovedinngang og vertikal infrastruktur som forsyner hele R6.
- Plassen foran nybygget får ny utforming og blir gjenstand for et internasjonalt kunstprosjekt.

Det er en målsetning at de tre bygningene fremstår som et samlet regjeringsbygg R6 med en modernitet, god funksjonalitet og en rolig verdighet. Innenfor denne rammen skal Keyzers gate 8 ivaretas med sitt særpreg og sine antikkvaristiske kvaliteter.

Byrommet

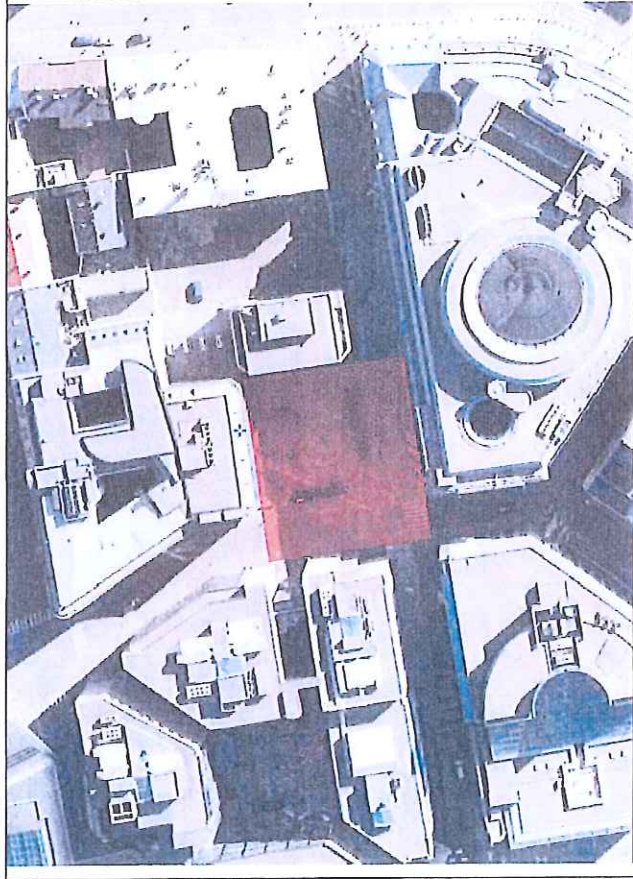
Regjeringsbygg R6 er lokalisert i grensesnittet mellom gjenværende kvartalsstruktur fra 1860-tallet og 1990-tallets høybebyggelse i Ditten-kvartalene. Plassen foran Teatergata 9 er et pusterom mellom de høye bygningene og er derfor et viktig uterom og et nødvendig inngangsparti for Regjeringsbygg R6.

Bygningene som avgrenser plassrommet (Regjeringsbygg R5, Tinghuset, CJ Hambros plass 2 og Teatergata 5) har alle forskjellig høyde, uttrykk og materialbruk. Ingen av disse bygningene henvender seg mot plassen på en aktiv måte. Regjeringsbygg R6 vil få et tydelig og aktivt formål til byrom og plass med sin fasade og hovedinngang for 450 ansatte.

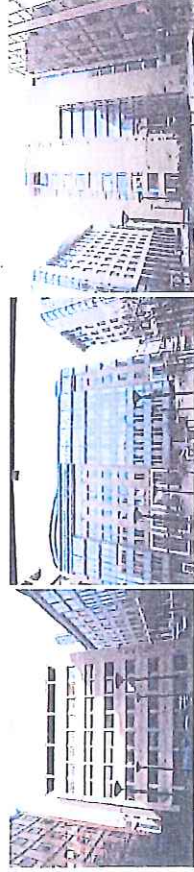
Nybygget Teatergata 9 får en hovedrolle i byrommet og vil beherske dette med sin høyde og klare vertikallitet.



STATSBYGG



Situasjon



Teatergata 5

Regjeringskvartal 9

C.J. Hambros plass 2

Volum og fasader

Regjeringsbygg R6 vil fremstå som tre separate bygninger i fasaderække langs Keyzers gate og Munchs gate, med K6s nyrenessanse-fasade mellom nye, moderne fasader for Keyzers gate 6 og Teatergata 9.

Nybygget Teatergata 9 er formet som vertikale lameller mellom de eksisterende bygningene og plassen foran Teatergata 9. T9s planutforming kommer til uttrykk som en enkel fasadeflate mot plassen og som vertikale veggflater mot Munchs gate.

Taklandskap

Teatergata 6 og 8 har lik høyde og gårdstommene overdekkes med et felles glasstak i en enkel og valmet flate. Glasstaket binder dermed disse to bygningene godt sammen og knytter samtidig de to eksisterende byggene opp mot det nye Teatergata 9.

T9s granitkledd trapperom og heiser er trukket opp over nybyggets hovedtak og danner bakveggen i en takterrasse. Sammen med det valmede glasstaket over K6 og K8 dannes et helhetlig taklandskap for R6.

Fasader

Nybyggets fasade mot Munchs gate har vertikale felt i lys granitt og vertikale glassfelt. Byggets vertikalitet står i god kontrast til, og i god likevekt med, renessansebyggets horisontale linjer. Flatene i lys granitt knytter an mot det gamle byggets detaljer og vindusomramminger.

De nye fasadene i K6 og hovedfasaden i T9 er utformet i glass med et utvendig raster i lys, naturebksert og ekstrudert aluminium. Det presise og solide rasteret har en modul lik de bakerifølgende kontorer og proporsjoner tilsvarende fasadens hovedmål. Dette rasteret gir en assosiasjon til regjeringens høyblokk på Johan Nygaardsvolds plass.

T9s lyse, reflekterende flate er sydvendt og vil spille sol og varierende himmellys til plassen.

Nybyggets fasade mot plassen har en enkel, renskåret flate som strekker seg opp i samme høyde som C.J. Hambros plass 2. Dermed skapes et avgrensens et tydelig byrom der den nye fasaden med sin enkle form og høye kvalitet i detaljeringen står fram som byrommets hovedbygg.

Sarnspill med R5

R5s vertikale karnapp-motiv mot Teatergata er tatt opp i den nye fasaden på Teatergata 9 gjennom matchtabruk, fargebruk og vertikal inndeling. De to byggenes vertikale hovedflater spiller dermed godt sammen og danner derfor de to viktigste veggene i byrommet.

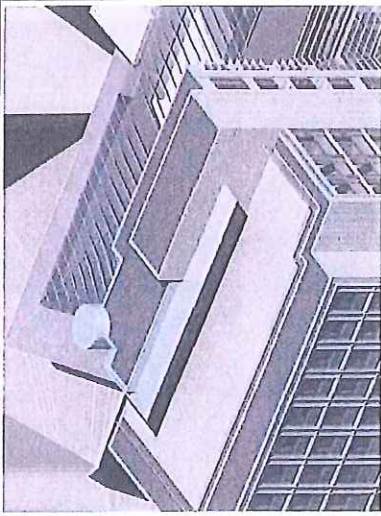
Hovedinngang

Baldakinen over hovedinngangen er i glass og stål og tydeliggjør inngangspartiets doble etasjehøyde. Baldakinen er opphengt i hovedfasadens fulle bredde, og formidler dermed godt forbindelsen mellom plassen og foajeen innenfor. T9s nye fasade med baldakin danner sammen med den nye plassutformingen et tydelig inngangsparti til R6.

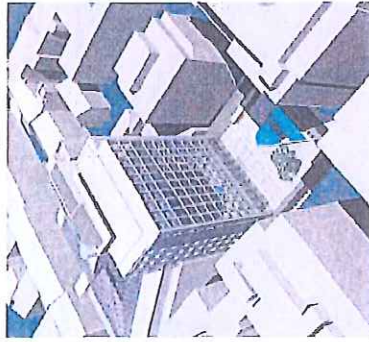
De tre bygningsvolumene og plassen danner en samlet, god løsning for et nytt regjeringsbygg. R6 er byrommets viktigste bygg med en verdig og enkel fasadeflate.



Fra Munchs gate.



Takoppbygg.



Plassrommet.



Inngang.

Materialholdning og detaljer

T9s hovedfasade konstrueres som aluminium- / glassfasade (klart glass) med et utenpåliggende raster av ekstruderte, presise aluminiumsprofiler. Persjennner og åpningsluker er innordnet i fasadens aluminiumsraster og fremstår som godt integrerte fasadeelementer. Denne løsningen gjenfås i de nye fasadene for Keysergate 6.

I vertikale veggfelt mot Munchs gate og øvrige tette fasadefelt, benyttes lys grå, flammert granitt avstemt mot K8s gamle vindusramminger og detaljer. Overgangen mellom T9 og K8 formidles med en tydelig vertikal fuge, en vertikal pilaster og et inntrekket vertikalt glassfelt i nybygget.

K8 rehabiliteres med eksisterende materialer i fasade, vinduer og takflater.

Glasstak over K6 og K8 har lette bærekonstruksjoner i stål og en takflate med glass i aluminiumsprofiler.

Takoppbyggene på T9 viderefører bruken av lys granitt i det tette volumet og aluminium/glass i de åpne partiene.

De nye bygningene får en rolig, moderne materialholdning og detaljering i kontrast og i balanse med K8s nyrenessanse-fasader. Granitten i T9s fasader har referanse til K8s eksisterende fasade.

Plassutforming

Plassen har en klar rektangulær form med samme bredde som byggets fasade, og med beleggt i lys granitt.

Elementer av vannspeil og tregruppe inviterer til opphold og gir plassen viktige kvaliteter. Elementene definerer retninger og bevegelsesmønstre i ulike soner.

Plassdekket har en skjev skåform tilpasset tiliggende høydeforhold, med fall mot hovedinngangen. Plassens flate utformes uten trinn mellom fortausnivå og byggets hovedinngang, og ivaretar krav om universell tilgjengelighet.

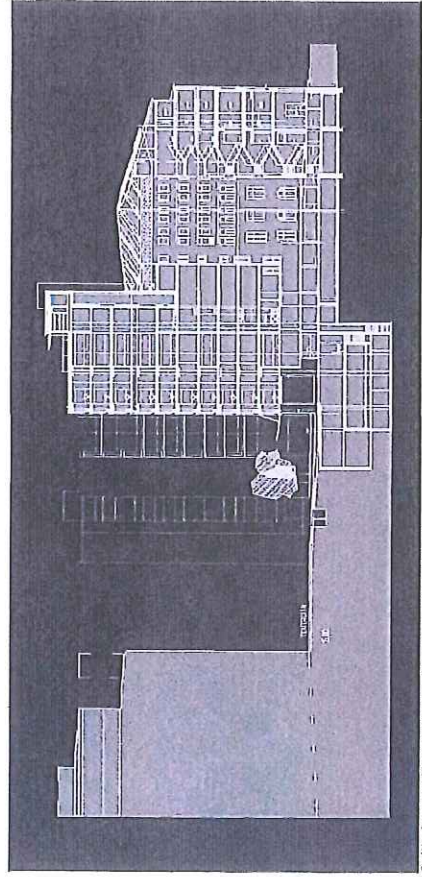
Dekkets belegningsstein i lys granitt har slisser for avvanning i lavbrekk. Fortausareal opparbeides i skifer og brostein i henhold til regjeringskvartalets standard.

Mot Teatergata og Munchs gate etableres rekker av pufferter med regjeringskvartalets standard utførelse i stål. Inn- og utkjøring til plassen kontrolleres med senkepufferter.

En lav vegg for lufttilførsel og luftavkast avgrenser plassdekket mot nabobygget Teatergata 5. Denne lave veggen skjærer samtidig sykkelparkeringen inn mot dette nabobygget.

Plassen er utpekt som arena for et internasjonalt kunstprosjekt som gjennomføres i regi av KORO (Kunst i offentlig rom) på oppdrag fra Statsbygg. Kunstnere er engasjert til en begrenset konkurranse med innlevering av utkast høsten 2009. Den endelige utforming av plassen vil skje i samarbeid med valgt kunstner og etter avklaring med Plan- og bygningssetaten

Utforming av plassen er samordnet med byggets hovedfasade og inngangsparti, og underbygger samtidig plassens og byrommets avgrensning mot tiliggende fasader.



Snitt gjennom Teatergata og plassrom, sett mot vest.