



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	30 JUN 2009	Avskv.
Sak: 07/486	Dok. 8	
Arkivkode	512.1	

Dato: 25.6.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200700466-36
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peter Sollie

Arkivkode: 512.1

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN- HAAKON VII's GATE 1

Plan- og bygningsetaten har 11.6.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området foreslås omregulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, ambassade, bevertning og allmenntilgjengelig formål (konferanse)). Maksimalt bruksareal over terreng er satt til BRA=13.800 m². Planforslaget innebærer at Thiis-gården kan påbygges med en ny tilbaketrukket etasje med samme fotavtrykk som den eksisterende toppetasjen. Tårnfasadene videreføres i påbygget opp til ny gesims. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlsgate 1. De kan også se planforslaget på følgende steder:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
 - Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
 - Opplysningsvesenetsvesen i bydel Sentrum (v/ bydel St. Hanshaugen), Akersbakken 27.
- Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: www.pbe.oslo.kommune.no.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **17.8.2009**.

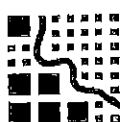
Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksframstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et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

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Hildegunn Hølmekvakk

Vedlegg



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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

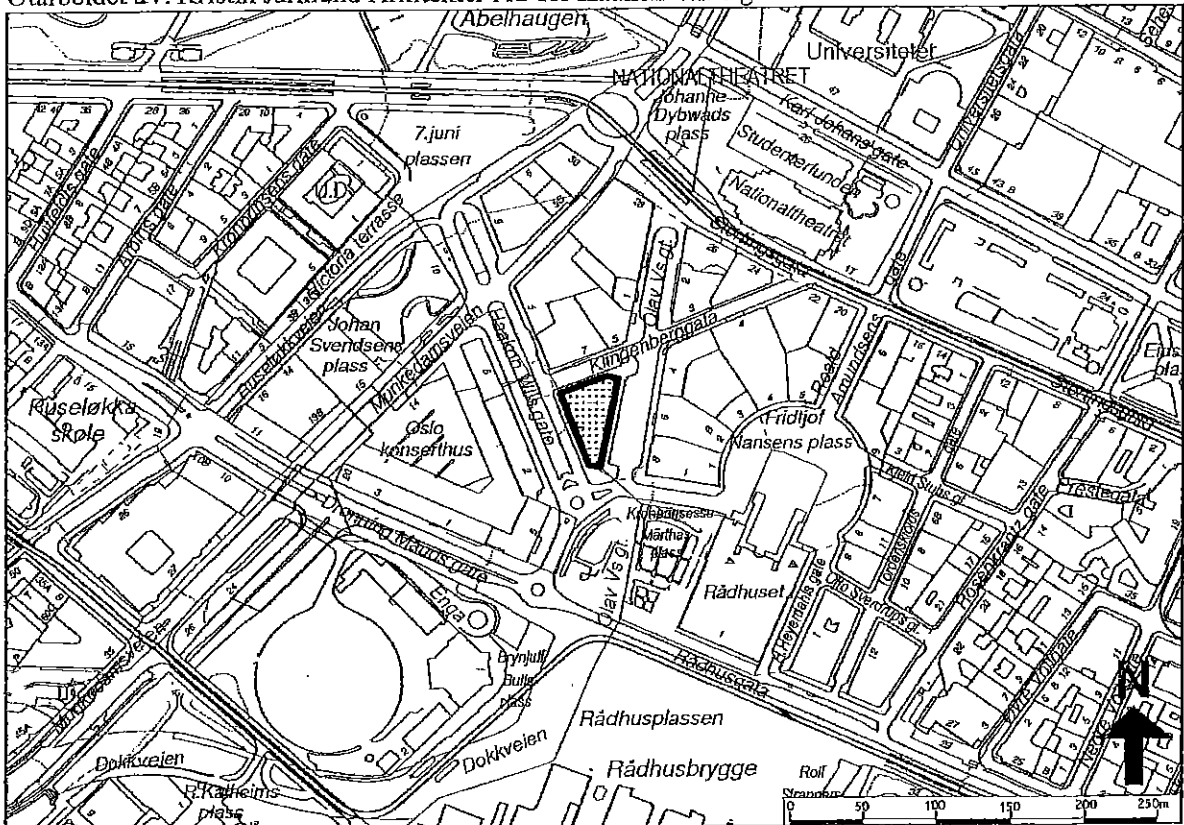
Haakon VII's gate 1 (Thiis-gården), Vika Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås omregulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, ambassade, bevertning og allmenntilgjort formål (konferanse)). Maksimalt bruksareal over terreng er satt til BRA=13.800 m². Planforslaget innebærer at Thiis-gården kan påbygges med en ny tilbaketrukket etasje med samme fotavtrykk som den eksisterende toppetasjen. Tårnfasadene videreføres i påbygget opp til ny gesims. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 29/6..... til: 17/8-09

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

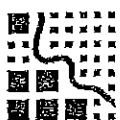
Utarbeidet av: Kristin Jarmund Arkitekter AS for Haakon VII's gate 1 ANS.



Bydel: Sentrum (St.Hanshaugen)
Gnr./bnr.: 209/128

Saksnummer: 200700466
Dokumentnummer: 29

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Valbs gate 1, 0187 Oslo
www.pbc.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

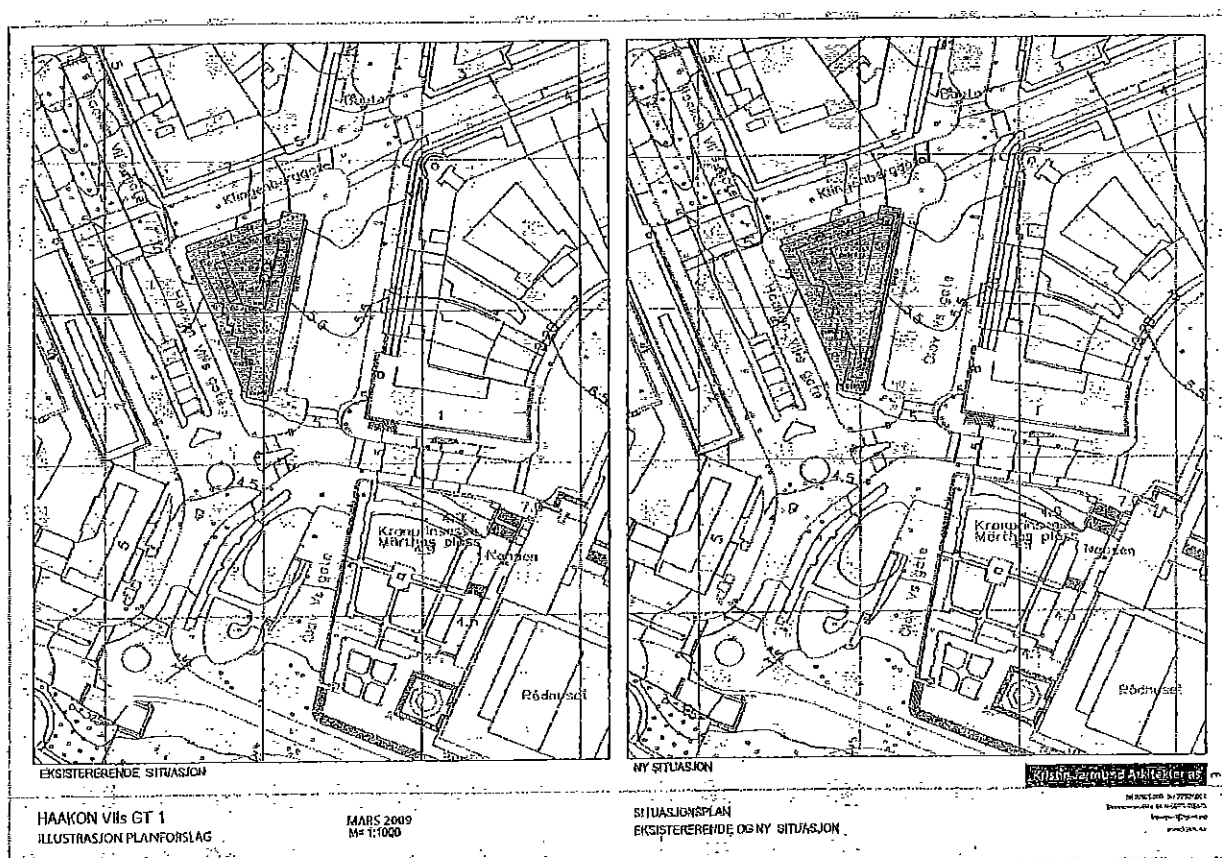
Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelsene	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	11
Planbestemmelser	side	12
Vedtak om offentlig ettersyn	side	13

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser
4. Gjeldende reguleringsbestemmelser
5. Illustrasjoner (Fotomontasjer)
6. Fasader og snitt

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500



Forslagsstillers planbeskrivelse

Haakon VII's gate 1, Oslo

Reguleringsplan

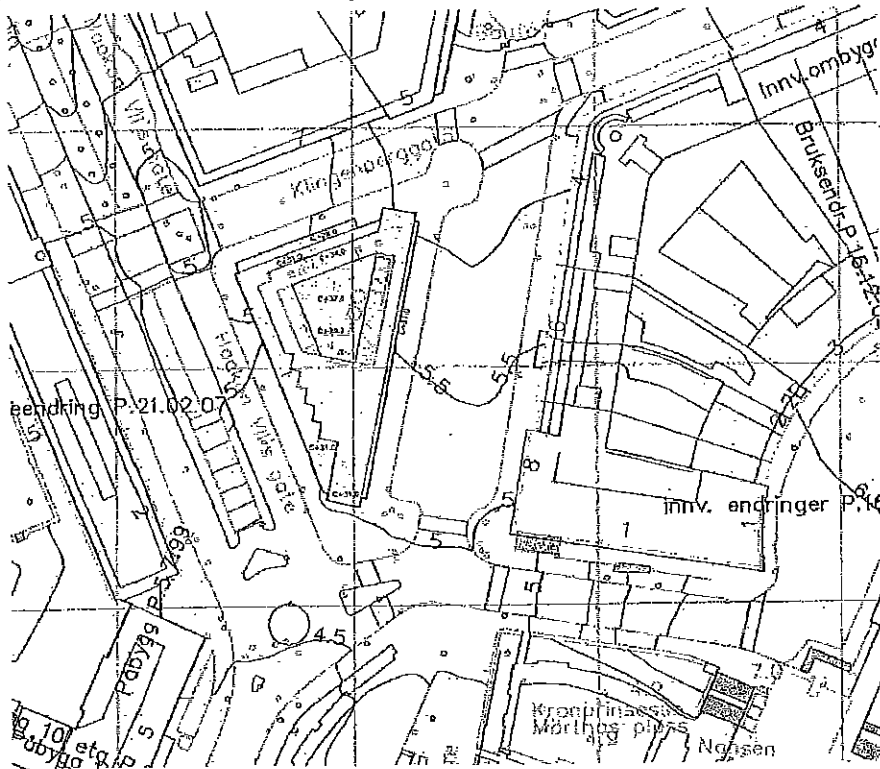
Utarbeidet av: Kristin Jarmund Arkitekter AS for forslagstiller Haakon VII's gt. 1 ANS, for eiendommen Haakon VII's gt 1, Gnr/Bnr 209/128

Innhold

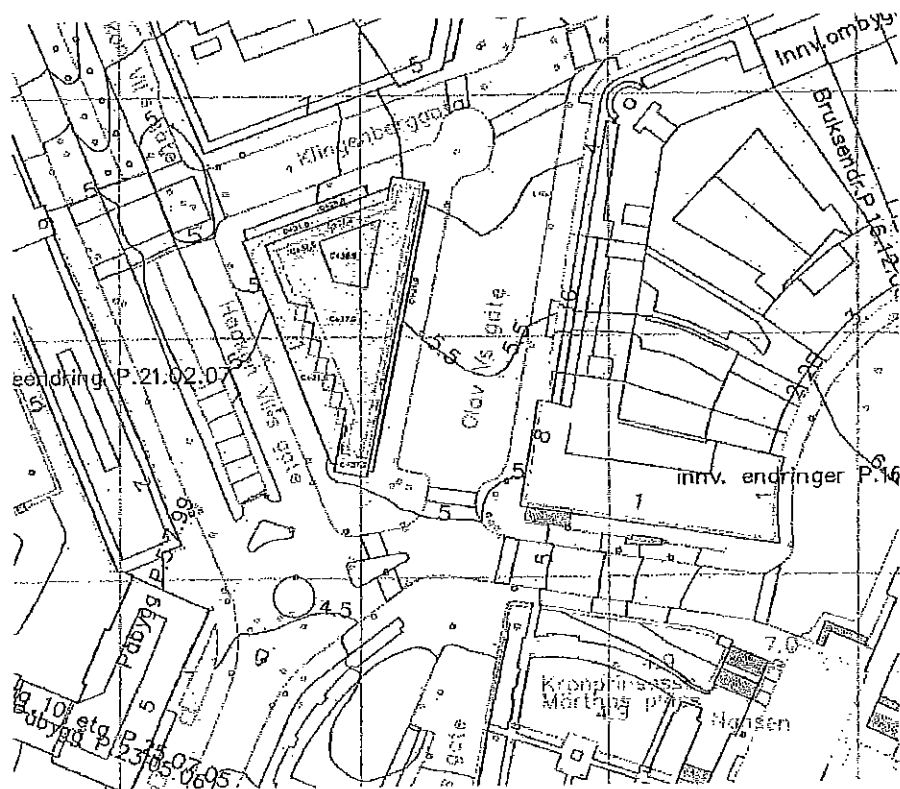
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	6
5. MEDVIRKNING.....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	6
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	11
5.3 Forhåndsuttalelser.....	11
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	15
7. REGULERINGSBESTEMMELSER.....	17
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	19
9. ILLUSTRASJONER.....	20

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Kristin Jarmund Arkitekter AS har på oppdrag fra Haakon VIIIs gate 1 utarbeidet et plansforslag for Haakon VIIIs gate 1, som vil gi mulighet for å påbygge eksisterende bygningsmasse med én etasje. Bakgrunnen for forslaget er som følger:

- Eksisterende toppetasje som huser "Shippingklubben" har et omfattende rehabiliteringsbehov.
- Eksisterende takflate har ett svært uryddig taklandskap med diverse ulike tekniske installasjoner og komponenter som gjennom årenes løp har blitt plassert på takflaten, og som det ønskes en opprydning i.
- Dagens bebyggelse ligger ca én etasje lavere en omkringliggende bebyggelse.
- Byggets eier ønsker å utnytte eiendommen på en så optimal og tidsmessig måte som mulig – både på vegne av bygget som sådan, og byen og miljøet omkring.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen ligger i Oslo sentrum, like ved trafikknutepunktet Nationaltheatret stasjon, sentrumskjernen, Oslo Rådhus, Aker Brygge og det indre havneområdet. Bygningen ligger i et område med stor forretningsaktivitet.

Bygningen utgjør alene et helt kvartal og avgrenses av gatene Haakon VIIIs gate, Olav Vs gate og Klingenberggata. Bygningen er i dag på 10 etasjer + kjeller og oppbygg på tak for tekniske installasjoner.

Eiendommen brukes til forretningsvirksomhet i 1. etasje og kontor-/næringsvirksomhet i de øvrige etasjene. I byggets øverste etasje drives selskapslokalene "Shippingklubben", som også er offentlig tilgjengelige for allmennheten på dagtid..

Planområdets areal er 1389 m², og byggets nåværende areal er på 12824 m² BRA over terreng og 4400 m² BRA under terreng.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Landskap

Vedr. grunnforhold se under tema miljøfaglige forhold.

Planområdets avgrensning ligger i bygningens fasadeliv. Forhold som vegetasjon, grønnstruktur etc. er derfor ikke aktuelle.

Verneinteresser

Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger i et område hvor det er eller har vært mye trafikk. Planområdet er utsatt for trafikkstøy og deler av området ligger i rød sone.

Planforslaget omfatter ikke inngrep i grunnen.

Planområdet er utsatt for luftforurensning fra veitrafikk og vedfyring generelt om vinteren.

Det er god tilknytning til kollektivnettet, og eiendommen har ellers god kapasitet mht parkeringsplasser.

Bygget er tilknyttet fjernvarmenettet.

Området er ikke sterkt utsatt for vind, men bebyggelsen antas, avhengig av vindretning, i noe omfang å være utsatt for vind fra fjorden.

Forhold til Lokal Agenda 21: Det er ingen spesifikke retningslinjer i bydelen vedrørende dette.

Sol- og skyggeforhold: Haakon VII's gate 1 har en gunstig sydorientering i forhold til himmelretningen med hensyn til sol- og skyggeforhold.

Trafikkforhold

Planområdet ligger i en tett bysituasjon med trafikkerte gater på alle sider.

Varelevering og parkering skjer i bygningens underetasjer med atkomst via nedkjørsel i Haakon VII's gate. Bygningen har ca. 90 parkeringsplasser for bil samt 50 plasser for sykkelparkering i underetasjer. 33 % av parkeringsplassene er tilrettelagt for elbil.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen særskilte forhold vedrørende risiko- og sårbarhet utover det som normalt må påregnes i en tett bysituasjon.

Sosial infrastruktur

Beliggenheten i Oslos kommersielle og forretningsmessige sentrum medfører god tilgjengelighet til forretninger, offentlig og private kulturtilbud etc.

Planområdet har en gunstig beliggenhet i forhold til kollektivtrafikk.

Teknisk infrastruktur

Haakon VII's gate 1 har fjernvarmetilknytning.

Forøvrig er det god tilgang på teknisk infrastruktur i hht det som må påregnes i en tett bysituasjon.

Estetikk og byggeskikk

Bygningen blir også kalt Thiis-gården, og ble oppført i 1956 etter tegninger av arkitekt Jarle Berg. Den har et særegent preg og er et typisk eksempel på etterkrigstidens forretningsbygg. Bygningen har et stramt arkitektonisk uttrykk og en fasadekledning av prefabrikerte betongelementer hvorav enkelte har en kunstnerisk utforming, utført av billedhugger Ørnulf Bast.

Tårnmotivet har gjennomhullede fasadeplater utført av billedhugger Ørnulf Bast og langfasadene har tilsvarende tette fasadeplater utført av samme kunstner. Farger er ulike mellomgrå toner (betongfarge). Vinduene har hvite sprosser og omramning i 2.-10. etasje. Glassfelt og inngangsparti på gateplan har omramning i rustfritt stål.

Fjernvirkning: Bygningen utgjør alene et helt kvartal med tre frie fasader, og har en eksponert beliggenhet i bybildet. Bygningen kan ses på lang avstand fra 7. juni plassen, Nationaltheatret, Akershus festning samt fra Aker Brygge. Bygningens eksponerte beliggenhet mot Rådhuset, Rådhusplassen og det indre havneområdet gjør at bygningen er et viktig element i taksilhuetten rundt Rådhuset. Bygningen ligger i umiddelbar nærhet til Rådhuset som er et monumentalt symbolbygg.

Volum (skala + proporsjon): Bygningen har en total høyde på 10 etasjer. Den øverste etasjen er tilbaketrukket fra ytre fasadeliv mot Haakon VII's gate og Klingenberggata. Teknisk rom er plassert på tak og ligger inntrukket på takflaten. Over teknisk rom og ved siden av teknisk rom er det plassert en rekke tekniske installasjoner som tørrkjølere, takhatter, antenner etc. som rager 2-3 meter over teknisk roms kotehøyde.

Bygningens ytre gesimshøyde på c+31.0 samsvarer med, eller er noe lavere enn, tilliggende bygningers ytre gesimslinjer mot Haakon VIIIs gate og Olav Vs gate. Forøvrig er de totale gesimshøydene for tilstøtende eiendommer noe høyere. Sett fra Rådhusplassen/sjøsidens omkranses bygningen av Haakon VIIIs gate 2 mot vest og Solplassen 1 mot øst. Haakon VIIIs gate 2 har en gesimshøyde på c+ 34.0 med et bratt skråtak opp til hovedvolum med øvre gesimis på c+37.0 og et inntrukket teknisk rom på c+40.0. Solplassen 1 har en ytre gesimshøyde på c+38.0 og med et tilbaketrukket teknisk rom på c+ 40.0.

Bygningstype: Bygningen er et typisk forretningsbygg fra etterkrigstiden hvor man eksperimenterte med nye konstruksjoner og materialer. 1. etasje har store vindusflater og inntrukne inngangsparti mot gaten. Over 1. etasje ligger en inntrukket mezzaninetasje og kontoretasjene (3.-9. etasje) er innrammet i et samlende motiv mot gateløpene. Mot Rådhusplassen og Nationalteatret har bygningen et tårnmotiv som strekker seg over 9 etasjer (2.-10. etasje).

Formspråk: Bygningen har et stramt formspråk og en klar struktur. Dette løser seg noe opp i og med tekniske rom og tekniske installasjoner som påbygg på bygningens tak. Bygningen har en ytre gesimshøyde mot tilliggende gateløp, Haakon VIIIs gate og Olav Vs gate, på c+31.0. Mot Olav Vs gate har bygningen et tilbaketrukket volum med gesimshøyde på c+34.0. Dette volumet avsluttes mot sjøsidens og mot krysset Klengenberggata/Olav Vs gate med et høyt og slankt tårnmotiv som strekker seg fra 2.-10. etasje. Mot Haakon VIIIs gate er øverste etasje tilbaketrukket og gitt et karakteristisk "sikk-sakk-motiv". Mot Klengenberggata har bygningen et fremskytende parti (risalitt) med en gesimshøyde på c+28.0. Teknisk rom for Haakon VIIIs gate 1 ligger inntrukket på takflaten og har en høyde på ca. c+37.0. I tillegg er en del øvrige tekniske komponenter og installasjoner plassert på takflaten. Dette skaper et uryddig inntrykk.

Uterom: Bygningen har terrasse i 10. etasje som ligger tilbaketrukket mot Haakon VIIIs gate.

Eksisterende tilbaketrukne etasje mot Haakon VIIIs gate (Shippingklubben) er i dårlig forfatning og har et stort behov for rehabilitering.

Stedsutvikling

Området er dominert av tett kvartalsbebyggelse og utgjør en i utgangspunktet komplett del av bykjernen.

Barns interesser

Bygningen ligger i sentrum av Oslo og det er ingen leke- og oppholdsarealer for barn i området.

Universell utforming

Bygningen har trinnfri atkomst og heis til alle etasjer.

Juridiske forhold

Det foreligger ingen rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler e.l. for planområdet.

Eierforhold

Eiendommen eies av Haakon VIIIs gate 1 ANS.

Interesse motsetninger

Nye tiltak vil kreve ekstra omtanke og hensyntagen i forhold til eksisterende bygnings verneverdi.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål å samordne arealbruk og transportsystem med den hensikt å fremme samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse. Det skal legges til rette for økt konsentrasjon av utbygging i byggesonene i by- og tettstedsområder.

Offentlige- og private servicetilbud bør tilpasses eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004:

I følge kommuneplan 2004 skal det legges vekt på blant annet utvikling av Oslo sentrum, knutepunkter og stasjonsnære områder. Sentrum skal videreutvikles som arena for kultur, handel og næringsvirksomhet, med vekt på både fornyelse og bevaring. Oslos mangfold med de ulike strøkens særpreget og atmosfære må tas vare på og videreutvikles. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende miljø slik at strøkspreget bevares.

Kommuneplan 2008:

Vedtatt 11.06.2008. Denne gir tilsvarende føringer for området som Kommuneplan 2004.

Kommunedelplan 13:

Kommunedelplan 13 er en overordnet rammeplan for byutvikling i indre Oslo. Den har til hensikt å trekke opp retningslinjer for arealplanlegging og gjennomføring. Det aktuelle området ligger nær Nationaltheatret stasjon som er et av byens desiderte knutepunkter i forhold til kollektivdekning, næring, service og kultur.

Gjeldende regulering

Planområdet inngår i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune S-2255, vedtatt 28.07.1977 der eiendommen er regulert til byggeområde for kontor og forretning. Bestemmelsene til planen begrenser bebyggelsen til 5 etasjer og med en maksimal utnyttelsesgrad på $U=2,50$.

Bygningen i Haakon VII's gate 1 ble oppført i 1956 med en høyde på 10 etasjer og en langt større utnyttelse enn den senere vedtatte reguleringsplanen gir rom for. Reguleringsplanens U-gradsbestemmelser og bestemmelser om etasjehøyde er derfor svært misvisende både for denne eiendommen og området for øvrig. Planområdet har i dag en utnyttelsesgrad på $U=3,86$.

Pågående planarbeid

Følgende kommunedelplaner er under arbeid:

- KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Se ovenstående beskrivelse for gjeldende regulering.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene er til orientering gitt på bakgrunn av planinitiativ lagt fram for Plan- og bygningsetaten i Planforum 29.05.2007, og som omfattet forslag om påbygging på eiendommen i to etasjer. Dette er i senere planskisse og foreliggende planforslag redusert til forslag om påbygging i én etasje. Kopi av samrådsinnspillene følger som eget vedlegg,

Liste over samrådsinnspill

1. Gravferdsetaten.

02.03.2007

2. Trafikketaten.	06.03.2007
3. Hafslund Nett.	07.03.2007
4. Undervisningsbygg	08.03.2007
5. Vann- og avløpsetaten.	09.03.2007
6. Helse- og velferdsetaten.	13.03.2007
7. Samferdselsetaten.	14.04.2007
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten.	14.03.2007
9. Byantikvaren.	15.03.2007
10. Bydel St. Hanshaugen	21.03.2007
11. Boligbygg Oslo KF	27.03.2007

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Gravferdsetaten.

Ingen kjente forhold som er av betydning for planinitiativ i dette området.

2. Trafikketaten.

Tiltaket må ikke medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn.

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Oslo kommune (i tillegg må min. 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede).

Adkomstmulighetene i området må sikres.

3. Hafslund Nett.

Det må ikke gjøres inngripen i terreng som medfører endring av overdekningen over Hafslund Netts kabelstikkledning fram til Haakon VII's gate 1.

En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.

I tilknytning til strømforsyning til nye anlegg eller forsterkning til eksisterende, må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett for planlegging av nødvendige tiltak, plassering av nettstasjon etc.

Det er en forutsetning at det inngås overenskomster mellom Hafslund Nett AS og tiltakshaver som sikrer netteier rett til drift, vedlikehold og fornyelse av anleggene.

Nybygging, omlegging og opprustning av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormalen må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

4. Undervisningsbygg

Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold av betydning for planinitiativet.

5. Vann- og avløpsetaten.

VAV har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.

Det gjøres oppmerksom på at utbygger må påregne at det skal utarbeides egen plan som viser håndteringen av overvannet. Lokal overvannshåndtering er ønskelig.

6. Helse- og velferdsetaten.

Helse- og velferdsetaten viser til at planområdet ligger i et område der det er eller har vært mye trafikk. Masser som ligger under og ved veier er ofte forurenset med organiske og uorganiske miljøgifter. Ved eventuelle terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften.

Planområdet er også utsatt for støy for veitrafikk i omliggende gater, og deler av området ligger i rød sone. Dersom det legges lokaler med fasade ut mot Haakon VII's gate av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs lydnivå fra trafikk, jfr. NS 8175 klasse C, må det kreves en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides (for eksempel kontorer eller møterom).

Planområdet er utsatt for luftforurensning om vinteren fra forurensningskilder som vegtrafikken (eksos og veistøv), vedfyring samt generell bakgrunnsforurensning i indre by. Det er derfor viktig å sikre godt inneklima ved å installere partikkelfilter i bygninger (TEK § 8-32.1). Dessuten bør bygningene tilknyttes fjernvarmenettet eller benytte andre miljøvennlige energikilder til oppvarming for å begrense utslipp til luft.

Av samme hensyn er trafikkvekst uønskelig. Den gode tilknytningen til kollektivtrafikk utnyttes og antall parkeringsplasser for ansatte begrenses mest mulig ved å legge til grunn lavest parkeringsnorm ved beregning av antall parkeringsplasser.

7. Samferdselsetaten.

Parkering skal være i hht den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering. Dersom bilparkering ikke kan løses på egen eiendom må det sikres parkeringsmulighet i umiddelbar nærhet. Forholdet forutsettes avtalesfestes gjennom tinglyst erklæring.

Ved en evt. omregulering mtp økt utnyttelse må det redegjøres for hvordan endringen vil påvirke trafikken på tilstøtende veinett mht trafikksikkerhet og framkommelighet. Dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold må belyses.

Samferdselsetaten starter i inneværende år eget planarbeid mtp utarbeidelse av opprustningsplan for Olav Vs gate. Nye løsninger forutsettes avklart gjennom dette planarbeidet. Planleggingen vil skje i samråd med eierne av tiliggende eiendommer.

Samferdselsetaten gjør også oppmerksom på at Haakon VII's gate forbi planområdet inngår i det statlige veinettet, og at det herav er Statens vegvesen Region Øst som er forvaltningsmyndighet for nevnte veilenke.

8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY).

EBY har rollen som kommunens grunneierrepresentant med ansvar for å ivareta eierskapet, utviklingen og forvaltningen av bykassas eiendommer. Kommunen eier bl.a. naboeiendommen med Rådhuset og Rådhusplassen.

Selv om et påbygg i to etasjer ikke utgjør noen vesentlig økning av utnyttelsesgraden i forhold til eksisterende bygg, er økningen betydelig i forhold til dagens regulering. Siden bygningen allerede har 10 etasjer og er eksponert, særlig fra sjøen, og har et monumentalt symbolbygg som Rådhuset som nær nabo, mener EBY at saken må behandles som en reguleringsplan, slik at en kan få fastslått om påbygget vil få konsekvenser for solforholdene i området. Spesielt nevnt er Kronprinsesse Märthas plass og Rådhusplassen.

9. Byantikvaren.

Haakon VIIIs gate 1, kalt Thiisgården, ble oppført i 1956 etter tegninger av Jarle Berg. Fasadeplatene er utformet av billedhugger Ørnulf Bast. Bygningen er typisk for etterkrigstidens forretningsbygg, der man eksperimenterer med nye konstruksjoner og materialer. Utformingen med tårnmotiv mot Kronprinsesse Märthas plass og Rådhuset, de kunstneriske utformede fasadeplatene og den spesielle sikksakk-utformingen av den tilbaketrunkne etasjen (Shippingklubben) mot Haakon VIIIs gate gir bygningen et særegent preg. En påbygning vil etter Byantikvarens vurdering forkludre bygningens arkitektoniske avslutning.

Bygningen er ikke per i dag oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Dette skyldes ikke at bygningen ikke har bevaringsverdi, men at etterkrigstidens arkitektur er et arbeid som skal utføres av Byantikvaren i årene som kommer og at Haakon VIIIs gate 1 vil bli vurdert oppført på Gul liste.

(Forslagstillers anmerkning: bygningen er senere blitt oppført på den gule listen).

Med sin eksponerte beliggenhet mot Rådhuset/Rådhusplassen og det indre havneområdet, vil et toetasjes påbygg innebære en kraftig endring av taksilhuetten rundt Rådhuset. Bygningen er i dag med sine 10 etasjer blant de høyeste i området. Etter Byantikvarens vurdering er det svært uheldig om bygningene i området begynner å konkurrere med Rådhusets monumentale tårn. Denne bygningen er allerede i strid med gjeldende regulering på 5 etasjer.

Byantikvaren fraråder påbygging av Haakon VIIIs 1 gate ut i fra arkitektonisk egenverdi og den eksponerte beliggenheten mot Rådhuset/Rådhusplassen og det indre havneområdet.

10. Bydel St. Hanshaugen

Bydel St.Hanshaugen fastholder tidligere holdning til høyhus som er uttrykt i bydelens høringsuttalelse til høyhusmeldingen. Bydelsutvalget uttaler der at de åpner for noen signalbygg, men er ellers skeptiske til høyhus. De er derfor skeptiske til å anbefale en gradvis økning av høyden på et allerede høyt hus i dette området og ber om at lys/skyggeforhold som følger av påbygget, samt i hvilken grad en høyere bygning vil bidra til mer vind i gatene rundt bygningen blir utredet.

11. Boligbygg Oslo KF

Boligbygg Oslo KF kjenner ikke til forhold av betydning for planinitiativ i dette området.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Gravferdsetaten.

Ingen kommentar.

2. Trafikketaten.

Haakon VIIIs gate 1 har en sentral plassering i umiddelbar nærhet til kollektivtransport.

Til tross for noe økning av andel kontorer så vil til gjengjeld Shippingklubbens aktivitet reduseres slik at det forventes en tilsvarende eller redusert trafikkaktivitet i forbindelse med foreslåtte påbygging av eiendommen. Parkeringsdekningen for Haakon VIIIs gate 1 er ivare tatt ved at det i egen garasje i kjeller allerede i dag er ca. 90 parkeringsplasser hvorav 1/3 av plassene er tilrettelagt for el-bil. Parkeringsnormens krav til hc-parkering er ivare tatt. Det er også 50 plasser til sykkelparkering i underetasje.

Planforslaget vil ellers ikke endre adkomstmulighetene i området.

3. Hafslund Nett.

Planforslaget omfatter ikke inngrep i grunnen.

4. Undervisningsbygg.

Ingen kommentar.

5. Vann- og avløpsetaten.

Overvannshåndtering forutsettes løst lokalt på samme måte som i dag.

6. Helse- og velferdsetaten.

Påbygget er trukket inn fra ytre fasadeliv mot Haakon VII's gate. Det vil bli stilt krav til sikring av støyforhold og luftforhold i hht vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer for dette.

Haakon VII's gate har allerede fjernvarmetilknytning.

7. Samferdselsetaten. Planskissen vil ikke påvirke trafikken på tilstøtende veinett mht trafikksikkerhet og framkommelighet. Dagens situasjon mht trafikkforhold opprettholdes.

Forslagsstiller ønsker en koordinering av arbeidene i forhold til Samferdselsetatens planarbeid mtp opprustning av Olav Vs gate.

Kfr. kommentar til samrådsinnspill fra Trafikketaten i pkt. 2 vedr. parkering og sykkelparkering.

8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

EBYs samrådsinnspill henviser til planinitiativet hvor det var illustrert en påbygning på 2 etasjer. Etter innspill fra bl.a. Byantikvaren og EBY er dette nå redusert i og med planforslaget som gjelder påbygg på kun 1 etasje.

Ingen av bygningene i dette området er i samsvar med reguleringsplanen mht høyder, og det var de heller ikke da de ble oppført. U-gradsbestemmelser og bestemmelser om etasjehøyde er derfor svært misvisende for dette området.

Saken vil bli behandlet som en reguleringssak og konsekvenser for sol- og vindforhold vil bli utredet. (Vedlagte sol- og skyggediagrammer viser for øvrig at ny situasjon vil gi helt marginale endringer i forhold til eksisterende sol- og skyggeforhold i området.) Pga bygningens gunstige sydorientering vil nytt påbygg ikke gi noe skygge til Rådhusplassen og Kronprinsesse Märthas plass i det hele tatt.

9. Byantikvaren.

Byantikvarens samrådsinnspill henviser til planinitiativet hvor det var illustrert en påbygning på 2 etasjer. Etter innspill fra bl.a. Byantikvaren og EBY er dette redusert i og med planforslaget og forutgående planskisse som gjelder påbygg med kun 1 etasje.

Forslagsstiller ønsker å ivareta bygningens arkitektoniske egenverdi og foreslåtte påbygg vil i utførelse og formspråk respektere eksisterende bygnings arkitektur. Det vil også bli stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at søknad om rammetillatelse skal legges fram for Byantikvaren for uttalelse før behandling.

Bygningens ytre gesimshøyde samsvarer eller er noe lavere enn tilliggende bygningers ytre gesimslinjer mot Haakon VII's gate og Olav Vs gate. Forøvrig er de totale gesimshøydene for tilstøtende eiendommer noe høyere. Etter vår mening vil ikke et påbygg, som nå er redusert til én etasje ifht. planinitiativet, innebære en nevneverdig endring av taksilhuetten rundt Rådhuset. Heller ikke vil det konkurrere med Rådhusets monumentale tårn.

Bygningen vil med nytt påbygg fremstå med et renere og roligere uttrykk sett fra indre havneområde og vil få en arkitektonisk helhetlig avslutning mot himmelen som inkluderer tekniske rom og installasjoner innenfor et sluttet volum. Totalhøyden vil være i overensstemmelse med omkringliggende bygg.

10. Bydel St. Hanshaugen.

I forhold til planinitiativet er påbyggets høyde i planskisse/planforslag redusert til en etasje.

Bygningen vil med dette få en total høyde på 11 etasjer og er således ikke å regne som et høyhus. Lys- og skyggeforhold for ny situasjon er vist i vedlagte sol- og skyggediagram. Nytt påbygg vil ikke i nevneverdig grad påvirke sol-/skygge-/vindforhold på stedet.

11. Boligbygg KF.

Ingen kommentar.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Kunngjøring om igangsatt planarbeid ble foretatt den 13.11.2007 i Aftenposten og Dagsavisen. Innkomne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

5.3 Forhåndsuttalelser

På bakgrunn av forlagsstillers brev av 10.12.2007 til berørte instanser og parter, med redegjørelse for igangsatt planarbeid, innkom forhåndsuttalelser som følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser

1. Oslo kommune, Byantikvaren	14.03.2008
2. Oslo kommune, Samferdselsetaten	19.12.2007
3. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten	21.12.2007
4. Oslo kommune, Helse- og velferdsetaten	02.01.2008
5. Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF	02.01.2008
6. Oslo kommune, Bydel St. Hanshaugen	04.01.2008
7. Oslo kommune, Brann- og redningsetaten	22.01.2008
8. Viken Fjernvarme AS	10.12.2007
9. Oslo Handelstands Forening	18.12.2007
10. Klingenberggaten 5 AS	21.11.2007
11. Vika Eiendomsforvaltning AS	06.12.2007
12. Klingenberggaten 5 AS og Klingenberggaten 7 DA	27.12.2007
13. Solplassen 1 AS	03.12.2007
14. Hotel Continental AS, Stortingsgaten 24/26	21.12.2007
15. TOTAL E&P NORGE AS	21.12.2007
16. Shippingklubben, Haakon VII's gate 1	03.12.2007

Sammendrag av kunngjøringsinnspillene/forhåndsuttalelsene

1. Oslo kommune, Byantikvaren.

Det fremheves at byggets arkitekt – Jarle Berg - sine byggverk i Oslo inntar en sentral posisjon i byen. Thiisgården er skapt som et selvstendig monumentalbygg hvor det framskutte hjørnet der Olav V'gt. og Haakon VII's gate møtes har en markant monolittisk karakter. Den arkitektoniske løsningen fremstår som som velavveid og avbalansert, med den lave toppetasjens som en harmonisk avslutning. Et hvert påbygg utover dagens situasjon vil bryte med bygningens velavveide proporsjoner og redusere betydningen av gården.

Byantikvaren fastholder på bakgrunn av dette at et påbygg på eiendommen er utilrådelig.

2. Oslo kommune, Samferdselsetaten

Samferdselsetaten refererer til etatens kommentarer ved kommunalt samråd av planinitiativet, jfr. brev datert 14.03.07. Kfr. kap. 5.1 Samrådsinnspill.

Samferdselsetaten understreker samtidig viktigheten av at eventuell ny bebyggelse ikke forringer ferdels- og rekreasjonskvalitetene for tilgrensende gaterom. Sett i lys av pågående planarbeid i regi av Samferdselsetaten er de særlig opptatt av konsekvensene for den viktige fotgjengeraksen Olav Vs gate. Det må lages sol-/skyggediagram som viser før- og ettersituasjonen. Aktuelle tidsvalg for framstilling av nevnte skisser er hhv. 24. juni kl. 15 og 22. mars kl. 15.

3. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Ingen kommentarer.

4. Oslo kommune, Helse- og velferdsetaten

Helse- og velferdsetaten viser til sitt brev datert 10.12.07; *I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet."* Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Helse- og velferdsetaten viser også til bemerkninger om støyforhold og luftkvalitet i samrådsinnspill datert 13.03.2007. Kfr. kap. 5.1 Samrådsinnspill.

Saken berører ifølge etaten ikke temaet forurenset grunn.

5. Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg, Oslo KF, har ingen spesielle kommentarer til de beskrevne planene.

6. Oslo kommune, Bydel St. Hanshaugen

Bydel St.Hanshaugen viser til sin uttalelse i forbindelse med planinitiativet, og de vil uttale seg når planforslaget foreligger.

7. Oslo kommune, Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten gjør oppmerksom på at planarbeidet må ta hensyn til forhold som kan påvirke OBREs muligheter for å utføre innsats i bygningen ved brann e.l. Det vises til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK). I tillegg er etatens retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap i Oslo kommune vedlagt. Spesielt viktig er forhold knyttet til kjørbare adkomst og tilgang på sløkkevann.

Planforslaget innebærer påbygging av én etasje slik at det blir totalt 11 etasjer. Det vil i denne sammenheng (i byggesaken) stilles skjerpede krav om innvendig tilrettelegging for rednings- og sløkkeinnsats i forhold til dagens situasjon i bygget.

En påbygging vil også forutsette at rømningsikkerheten fra de nye etasjene blir tilfredsstillende ivaretatt jfr. TEK. Bygget er oppført i 1956 og det antas at det vil kunne være vanskelig å gjennomføre preaksepterte løsninger. Det anbefales derfor at sprinkleranlegg velges/vurderes som brannsikringstiltak i bygget for å muliggjøre alternative strategier for bl.a. rømningsikkerhet. Sprinkleranlegg er allerede installert i byggets kjelleretasjer.

Bygningen er registrert som særskilt brannobjekt i hht. Brann- og eksplosjonsvernloven § 13. Dette innebærer at OBRE vil føre tilsyn med brannsikkerhet i driftsfasen. OBRE stiller gjerne opp for å gi sine innspill til brannsikkerhetstenkning i prosjektet.

8. Viken Fjernvarme AS

Viken Fjernvarme AS opplyser om at tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl § 66a. Det må foreligge avtale om tilknytning med Viken Fjernvarme før igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekreftelse fra Viken Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

9. Oslo Handelstands Forening

Oslo Handelstandsforening viser til at det også foregår planarbeide for en større opprustning av gate- og fortausarealet i Olav Vs gate. De foreslår at en eventuell utbygging av Thiis-gården tidsmessig må sees i sammenheng med dette, slik at de ulemper byggevirkosomhet vil påføre næringsdrivende og brukere av strøket blir begrenset så mye som mulig.

10. Klingenberggaten 5 AS

Klingenberggaten 5 AS ønsker en presentasjon av planene så snart som mulig.

11. Vika Eiendomsforvaltning AS, Klingenberggaten 7 DA

Vika Eiendomsforvaltning AS ønsker på vegne av Klingenberggaten 7 DA mer informasjon om hva planene går ut på og om tidsperspektiv. De er usikre på om påbyggingen vil ha negativ påvirkning for deres eiendom.

12. Klingenberggaten 5 AS og Klingenberggaten 7 DA

Klingenberggaten 5 AS og Klingenberggaten 7 DA skriver at de synes det er positivt at deres "nabo" ønsker å forskjønne området med oppgradering av Thiisbygget, men er samtidig opptatt av konsekvenser for deres eiendommer. De er opptatt av utsikt, sol- og lysforhold for sine eiendommer og ber om at det utarbeides en fotomontasje slik at de lettere kan se konsekvensene av det vurderete påbygg. Sikt/fotopunkter må avtales nærmere før igangsettelse. De spør også om hvordan taket er tenkt utformet og om det er utarbeidet soldiagrammer. De ønsker et møte for å gjennomgå planene i detalj.

13. Solplassen 1 AS

Solplassen 1 AS ønsker å få tilsendt tegninger som viser påbygningen med beskrivelse av nåværende høyde og høyden etter påbygning sett i forhold til deres bygg (Kronprinsesse Märthas plass 1).

14. Hotel Continental AS, Stortingsgaten 24/26

Hotel Continental AS ønsker en nærmere redegjørelse med tanke på sol og lysforhold, da de har en del av sine suiter i 8. etasje. De ønsker også et møte.

15. TOTAL E&P NORGE AS

TOTAL E&P NORGE AS, leietakere i 6. etasje i Haakon VIIIs gate 1, er opptatt av hvordan ombyggingsarbeidene gjennomføres og varigheten av disse. Inntil nærmere informasjon blir gitt vil de reservere sine rettigheter.

16. Shippingklubben

Shippingklubben, leietaker i Haakon VIIIs gate 1, forutsetter at driften kan holde frem uforstyrret inntil leiekontrakten utløper 31.12.2008.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspillene/forhåndsuttalelsene

1. Oslo kommune, Byantikvaren.

Forslagstillers oppfatning er at en utbygging iht. planforslaget vil ivareta, videreføre og forsterke det eksisterende byggets arkitektoniske kvaliteter. Byggets opprinnelige monumentalitet har gjennom årene også blitt noe svekket, i og med oppføring av senere omkringliggende og høyere bebyggelse. I og med planforslaget og muligheten for høydeøkningen, vil noe av byggets opprinnelige monumentale uttrykk i bybildet kunne reetableres.

2. Oslo kommune, Samferdselsetaten

Ny bebyggelse vil ikke forringe ferdsels- og rekreasjonskvalitetene for tilgrensende gaterom. Haakon VIIIs gate 1 har en god orientering i forhold til himmelretningen og sol- og skyggediagram viser at ny situasjon vil gi helt marginale endringer i forhold til sol- og skygge i f.eks. den viktige fotgjengeraksen Olav Vs gate. Kfr. vedlagte sol-/skyggediagram som illustrerer dette i før- og ettersituasjon.

3. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Ingen kommentarer.

4. Oslo kommune, Helse- og velferdsetaten

Kommentarer fra Helse- og velferdsetaten er ivaretatt i Planforslaget. Kfr. kommentarer til samrådsinnspill.

5. Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Ingen kommentarer.

6. Oslo kommune, Bydel St. Hanshaugen.

Kfr. kommentarer til samrådsinnspill.

7. Oslo kommune, Brann- og redningsetaten.

Forslagsstiller vil ivareta krav til brannsikkerhet og rømningsikkerhet i hht gjeldende forskrifter og i samråd med OBRE i den videre prosessen.

8. Viken Fjernvarme AS

Haakon VII's gate 1 er i dag tilknyttet fjernvarmeanlegg.

9. Oslo Handelstands Forening

Forslagsstiller ønsker en koordinering av arbeidene i forhold til opprustning av gate- og fortausarealet i Olav Vs gate slik at ulemper som byggevirksomheten vil påføre næringsdrivende og brukere av strøket blir begrenset så mye som mulig.

10. Klengenberggaten 5 AS

Klengenberggaten 5 har fått tilsendt ytterligere informasjon om planene.

11. Vika Eiendomsforvaltning AS, Klengenberggaten 7 DA

Vika Eiendomsforvaltning AS har fått tilsendt ytterligere informasjon om planene.

12. Klengenberggaten 5 AS og Klengenberggaten 7 DA

Fasadeopprikk langs tilliggende gateløp er utarbeidet og utsendt og viser høydeforholdene i eksisterende og ny situasjon. Disse illustrasjonene viser også en mulig takutforming.

13. Solplassen 1 AS

Solplassen 1 AS har fått tilsendt ytterligere materiale, bl.a. fasadeopprikk mot tilliggende gateløp som viser høydeforholdene i eksisterende og ny situasjon.

14. Hotel Continental AS, Stortingsgaten 24/26

Sol- og skyggediagrammer er utarbeidet og følger som vedlegg til Planforslaget. Disse viser at det vil bli helt marginale endringer i forhold til dagens situasjon når det gjelder sol- og skygge både for gateplan og for tilliggende bygningers fasader.

15. TOTAL E&P NORGE AS

Forslagsstiller vil informere leietakere og andre involverte om gjennomføring og varighet av eventuelle ombyggingarbeider i god tid før arbeidene blir igangsatt.

16. Shippingklubben

Problemstillingen er uaktuell.

Generelt vil forhold vedrørende fremdrift, drift av bygningen under evt. byggearbeider, møter med naboer og leietakere ivaretas og avklares i den videre prosessen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Vi gjør oppmerksom på at etter samrådsinnspill er planinitiativets forslag om påbygg på to etasjer nå redusert til påbygg på en etasje i det foreliggende planforslaget og den forutgående planskissen.

Bakgrunn, overordnet begrunnelse og intensjoner:

Da bygget ble oppført på slutten av 1950-tallet, framsto det – som Byantikvaren også beskriver det – som et flott, helhetlig og tidstypisk kontorbygg, med monumentale kvaliteter og høy arkitektonisk egenverdi. Disse kvalitetene har bygget fortsatt.

I og med de 50 årene som siden da har gått, har den omkringliggende bygningsmassen imidlertid både blitt mer omfattende og høyere. I tillegg har stadig nye tekniske krav og behov ført til et rotete og uryddig taklandskap, med diverse tekniske installasjoner og nye takoppbygg. Det er forslagsstillers oppfatning at dette har ført til en svekkelse av byggets tidligere omtalte kvaliteter. Den foreslåtte påbygningen i én etasje vil etter forslagsstillers vurdering reestablere byggets opprinnelige arkitektoniske og monumentale kvaliteter, samtidig som de videreføres, og også muliggjør en mer tidsmessig og fornyet utnyttelse av eiendommen.

Vi har i arbeidet med planforslaget stilt opp følgende overordnede førende premisser:

- Respekt for byggets eksisterende kvaliteter.
- Et påbygg skal uttrykke seg med et tidsmessig uttrykk, samtidig som det skal tilstrebes en helhet og gjensidig berikelse mellom nytt og eksisterende
- Høyder på omkringliggende bebyggelse skal hensyntas.

Detaljert begrunnelse, form og uttrykk:

Planforslaget legger til rette for et nytt påbygg som tar utgangspunkt i nåværende bygningsform, og ytterliv for eksisterende bygnings øverste inntrukne etasje foreslås videreført i nytt påbygg. I og med at eksisterende bygnings hovedvolum allerede er noe tilbaketrasket fra bygningens ytterste gesimslinjer mot tiliggende gateløp, vil disse ytre gesimslinjene bli oppretholdt og fortsatt flukte med naboeiendommenes ytre gesimslinjer mot Haakon VII's gate, Olav Vs gate og Klingenberggata. Disse samsvarer også godt med høyder på omkringliggende bebyggelse.

Teknisk rom og installasjoner foreslås lagt inn i en helhetlig, rolig og avsluttet form som er tilbaketrasket på takflaten mot Klingenberggata og med et mindre areal enn i dag. Maksimal kotehøyde er c+39.9. Perspektivstudier viser at volum for teknisk rom på tak ved en slik plassering vil bli svært lite synlig på avstand, sett fra bl.a. indre havneområde, Rådhusplassen og Nationaltheatret. Totalhøyden tilsvarer omtrent den høyden teknisk rom inkludert tekniske installasjoner på tak har i dag og samsvarer eller er noe lavere enn tiliggende bebyggelses totalhøyder.

Eksisterende tilbaketrasket toppetasje mot Haakon VII's gate og Klingenberggata har stort behov for rehabilitering. Konstruktivt sett er det ikke mulig å bygge på eksisterende toppetasje. Det er således naturlig – og også en fordel arkitektonisk sett – å se rehabilitering av denne etasje og påbygning under ett.

Planforslaget forutsetter at et nytt påbygg å viderefører eksisterende toppetasjes karakteristiske sikksakkmotiv i fasade mot Haakon VII's gate i den nye toppetasjen.. I tillegg er det vist en forsterking av "sikksakkrekken" ved å innarbeide ytterligere ett hakk i denne. (dette er mulig dersom eksisterende toppetasje i sin helhet erstattes av et nybygg). Nytt påbygg foreslås primært utført i glass for å gi det et lett uttrykk.

Eksisterende bygnings tilbaketrakne hovedform langs Olav Vs gate, med sine slanke og høye tårnmotiv mot sjøsiden og Nationaltheatret, foreslås avsluttes mot himmelen med et lett og samtidig stramt påbygg i en etasje som understreker tårnmotivenes fremtredende og sterke form og rolle både i forhold til bygningen selv og til bybildet generelt. Påbygget er foreslått med en innramming i samme

materiale og i samme ytterliv som eksisterende fasade for å understreke og styrke tårnmotivene, samtidig som påbyggets fasade foreslås noe inntrukket og utført i glass for at bygningens øverste gesimslinje bevares.

Den økede høyden vil også føre til at tårnmotivet mot sjøsiden vil komme opp på tilnærmet samme høyde som bygningsmassen på Olav V's gt. 8. Dette vil skape en bedre balanse på portalmotivet mot Rådhusplassen fra Olav V's gate, nettopp dannet av bebyggelsen Haakon VII's gt 1 og Olav V's gt. 8. I ny situasjon vil dagens ytre gesimshøyde på c+ 31.0 mot tilliggende gater således beholdes, og nytt påbygg får en høyde som er i overensstemmelse med omkringliggende bebyggelses høyder på ca. c+38.0. Tekniske rom og installasjoner vil innpasses i ny takform/volum slik at nåværende rotete uttrykk på tak blir ryddet opp i.

Bygningen vil med nytt påbygg fremstå med et renere og roligere uttrykk sett fra indre havneområde og vil få en arkitektonisk helhetlig avslutning mot himmelen som inkluderer tekniske rom og installasjoner innenfor et sluttet volum.

Arealbruk:

Planområdet totalt er på 1389 m².

Ny bebyggelse representerer en økning på ca. 835 m² BRA i forhold til eksisterende situasjon.

Formål/bruk:

Arealbruk vil være kontor-/næringsvirksomhet som i dag, evt. med mulighet for konferansearealer eller serveringssted.

"Shippingklubben" i byggets toppetasje representerer en tradisjonsrik funksjon både i bygget og i bybildet. Byggets eier er derfor opptatt av at denne funksjon i en eller annen form og utstrekning beholdes, og også at den offentlige tilgjengeligheten opprettholdes. I og med nye tekniske og bygningsmessige krav og forskrifter, vil det være svært vanskelig å opprettholde denne funksjonen innenfor de nåværende bygningsmessige og tekniske begrensninger. Planforslaget vil imidlertid gi mulighet for en reetablering og revitalisering av Shippingklubben.

Sol- og skygge, vind og miljø:

Bygget vil med nytt påbygg få en total høyde på 11 etasjer og er således ikke et høyhus. Haakon VII's gate 1 har en god orientering i forhold til himmelretningen og sol- og skyggestudier viser at ny situasjon vil gi helt marginale endringer i forhold til sol- og skygge, vind og miljø. Dette gjelder både for gateplan og for fasader for tilliggende bygninger. Se vedlagte sol- og skyggediagram.

Støy:

Kravene i teknisk forskrift til innendørs støynivå vil ivaretas i den videre prosjektering. En påbygning vil imidlertid både være inntrukket noe fra ytre fasadeliv samt ligge høyere og dermed med større avstand til aktuelle støykilder. Dette vil gi noe bedre forhold med hensyn til støy enn i eksisterende bygning.

Parkering:

I hht gjeldende parkeringsnorm for bil ved næring og offentlig virksomhet for Oslo sentrum er veiledende norm følgende:

Forretning/Detaljhandel: Maksimum 2 parkeringsplasser/1000 m².

Kontor: Maksimum 1,6 parkeringsplasser/1000 m².

For dagens situasjon betyr dette: 21 parkeringsplasser.

Nytt påbygg utløser krav om 1-2 parkeringsplasser i tillegg.

I bygningen er det i dag ca. 90 parkeringsplasser i underetasjer hvorav 1/3 av plassene er tilrettelagt for el-bil. Parkeringsnormens krav til hc-parkering er ivaretatt og det er også 50 plasser til sykkelparkering i underetasje. Parkeringsnormen er således mer enn oppfylt både for bil- og sykkelparkering. Omplussing av tekniske installasjoner antas å ville legge beslag på en del av arealet

som i dag benyttes til parkeringsplasser. Det vil likevel bli opprettholdt tilstrekkelig plass i p-kjelleren for det antall nye parkeringsplasser som det foreslåtte påbygget utløser i hht. gjeldende parkeringsnorm. De fleste parkeringsplassene er leid ut gjennom langvarige husleiekontrakter til leietakere som har hatt kontorer i bygningen i mange år.

Adkomst til varelevering og parkering vil skje via nedkjørsel i Haakon VII's gate som i dag.

Vurdering av alternativer

Tidligere innsendte planinitiativ, saksnummer 200700466, viste en mulig påbygning på 1-2 etasjer ved at eksisterende bygning ble "skjøvet oppover" gjennom en videreføring/kopiering av bygningens underliggende fasadeliv og utforming. Dette forslaget innebar en økning av høyden i det ytre fasadeplanet. Gesimslinjene fluktet dermed ikke lenger m. ed tilliggende bebyggelses gesimslinjer og bygningen hadde fortsatt kun en inntrukket toppetasje.

Dette alternativet er helt forlatt i foreliggende planforslag Etter tilbakemeldinger og samrådsinnspill i forbindelse med planinitiativet er foreslått mulighet for påbygning nå således redusert til kun én etasje. Som tidligere redegjort for er det i plansforslaget også vektlagt at en eventuell økning av byggets etasjehøyde skal uttrykke seg som en tydelig påbygning, samtidig som ny og opprinnelig bygningsmasse også sammen skal utgjøre en helhet.

Det har i arbeidet med planforlaget vært arbeidet med flere varianter i forhold til utforming og utstrekning av et påbygg i én etasje. Det foreliggende planforslaget er representert imidlertid det alternativet som etter vår vurdering gir den beste løsningen.. Illustrasjoner av ulike alternative utforminger er imidlertid vedlagt som illustrasjoner.

Det har også vært vurdert et alternativ som kun omfatter påbygning av den delen av toppetasjen som ligger mot Klingenberggata og Haakon VII's gt. Dette vil imidlertid begrense utbyggingsomfanget så sterkt (kun ca 4-500m²), at det anses som økonomisk uforsvarlig å realisere av huseier. Det vil også skape en ubalanse i bygningmassen, ved at denne vil uttrykke seg lavere mot Olav V's gate, enn mot Haakon VII's gt. og Olav V's gt. Forslagstiller har derfor ikke ansett det som aktuelt å arbeide videre med et dette alternativet.

7. REGULERINGSBESTEMMELSER

Nedenstående punkter er å betrakte som utkast/forarbeid til forslag til formelle reguleringsbestemmelser.

§1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med planbegrense på plankart datert

§2. Reguleringsformål

Området reguleres til spesialområde bevaring; forretning, kontor, ambassadebevertning og allmennyttige formål (konferanse)..

§3. Spesialområde bevaring

Bygningen tillates påbygget med én etasje under forutsetning av at alle fasader direkte ut mot omkransende gater beholdes opp til nåværende gesims. Påbygget må underordne seg det opprinnelige og karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk og farger. Alle melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§4. Grad av utnyttning, høyder og plassering

Innenfor området kan det oppføres bebyggelse med % BRA = 984 %. Dette gjelder for bebyggelse over terreng.

Bebyggelsens tillatte høyder er vist med påførte cotehøyder og byggegrenser på plankart.

Mindre tilbaketrukne takoppbygg med maks 15 % av takflate og maks 2.0 m høyere enn ovennevnte kan tillates. Takoppbygg skal plasseres tilbaketrukket mot Klingenberggata.

§5. Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Eksisterende inntrukne toppetasje mot Klingenberggata og Haakon VII's gate tillates revet. Den karakteristiske "sikkaksakkformen" i fasaden mot Haakon VII's gate skal i så fall videreføres i denne etasjen. Nytt påbygg skal holdes innenfor eksisterende fasadeliv mot Haakon VII's gate.

Påbygg og takelementer skal utformes bevisst med hensyn til fjernvirkning og høyereliggende omkringliggende bebyggelse. Det skal benyttes virkemidler som avdemper høydene. Takene skal være tilnærmet flate.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig.

§6. Trafikkforhold

Nye tiltak skal ikke føre til økning av antall parkeringsplasser i forhold til det antall parkeringsplasser som allerede eksisterer på eiendommen.

§7. Miljøfaglige forhold

Det skal utredes for sol- og siktforhold for omkringliggende bebyggelse i forbindelse med innsending av rammesøknad.

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og mål. Planforslaget vil bidra til byforbedring og revitalisering i et viktig område i byen.

I følge kommunedelplan for indre Oslo må innpassing i den bevaringsverdige bygningsmassen i bykjernen kunne aksepteres for å styrke sentrumsfunksjonen.

Natur- og ressursgrunnlaget

Ingen konsekvenser.

Landskap

Ingen konsekvenser.

Verneinteresser

Kulturminner.

Haakon VII's gate 1 står oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Bygningen er et typisk eksempel på etterkrigstidens forretningsbygg og har en eksponert beliggenhet.

Planforslaget foreslår å bevare Haakon VII's gate 1 med unntak av eksisterende toppetasje som foreslås erstattet med nytt påbygg som viderefører eksisterende etasjes karakteristiske formspråk. Det foreslås også å fjerne deler av eksisterende tekniske rom og installasjoner på tak. Dette erstattes med nytt teknisk rom med redusert volum som ligger tilbaketrukket og hvor alle tekniske installasjoner skjules innenfor et sluttet volum.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget har ingen konsekvenser for luftforurensning, trafikkstøy eller lokalklima.

Sol- og skyggestudier viser at planforslaget på grunn av sin gunstige beliggenhet i forhold til himmelretningene kun har helt marginale konsekvenser for sol- og skyggeforhold.

Trafikkforhold

Planforslaget har ingen konsekvenser for trafikkforhold. Avkjørselsforhold og varelevering forblir uendret og parkeringskapasiteten er tilstrekkelig.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget har ingen konsekvenser mht risiko- og sårbarhet.

Sosial infrastruktur

Ingen konsekvenser.

Teknisk infrastruktur

Haakon VII's gate 1 har fjernvarmetilknytning. Planforslaget medfører derfor ingen konsekvenser.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget rydder opp i dagens noe rotete taklandskap og dette vil ha positive konsekvenser for fjernvirkningen.
 Foreslått nytt påbygg vil gi bygningen en rolig og sluttet avslutning mot himmelen.
 Totalhøyde for Haakon VII's gate 1 vil i planforslaget fortsatt underordne seg eller få omtrent lik høyde som omkringliggende bebyggelse.
 Nytt påbygg er foreslått utført hovedsaklig i glass og i et formspråk av vår tid.

Stedsutvikling

Planforslaget bidrar til å oppfylle målsettingen om en revitalisering og fornyelse av sentrum.

Barns interesser

Planforslaget har ingen konsekvenser med hensyn til barns interesser.

Universell utforming

Planforslaget innebærer påbygg i en etasje. Nytt påbygg vil få en universell utforming. Forslaget får for øvrig ingen konsekvenser for funksjonshemmede, bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Juridiske forhold

Ingen konsekvenser.

Interessenotsetninger

Nye tiltak vil kreve ekstra omtanke og hensyntagen i forhold til eksisterende bygnings verneverdi.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende vedlagte illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, illustrerer planskissen. Hvor tegninger er angitt med "Ny situasjon" angir dette hovedalternativet.

0. Situasjonsskart:

0.1 Eksisterende og ny situasjon 1:1000

1. Fasadeopprikk / gateopprikk

1.1 Opprikk mot Haakon VII's gate, eksisterende og ny situasjon 1:500
 1.2 Opprikk mot Olav V's gt., eksisterende og ny situasjon 1:500
 1.3 Opprikk mot Kronprinsesse Märthas Plass / Rådhusplassen, eksisterende og ny situasjon 1:500

2. Planer og snitt

2.21 Snitt eksisterende situasjon 1:200
 2.22 Snitt ny situasjon 1:200

3. Perspektivtegninger / 3-D illustrasjoner - hovedalternativ

3.11 Gateperspektiv fra Olav Vs gate / Kronprinsesse Märthas plass
 3.12 Gateperspektiv fra Brynjulf Bulls plass
 3.13 Perspektivskisse fjernvirkning fra Nationaltheateret
 3.14 Perspektivskisse fjernvirkning fra Akershus Festning
 3.15 Perspektivskisse fjernvirkning fra 7. Juni-plassen

4. Soldiagrammer:

4.11 Eksisterende og ny situasjon - 22. mars kl. 12.00
 4.12 Eksisterende og ny situasjon - 22. mars kl. 15.00

 4.21 Eksisterende og ny situasjon - 24. juni kl. 12.00
 4.22 Eksisterende og ny situasjon - 24. juni kl. 15.00

5. Perspektivtegninger / 3-D illustrasjoner - alternative vurderinger:

- 5.1 Alternativ 2:
Gateperspektiv sett fra Brynjulf Bulls plass og Olav Vs gate/Kronprinsesse Märthas plass
- 5.2 Alternativ 3:
Gateperspektiv sett fra Brynjulf Bulls plass og Olav Vs gate/Kronprinsesse Märthas plass
- 5.3 Alternativ 4:
Gateperspektiv sett fra Brynjulf Bulls plass og Olav Vs gate/Kronprinsesse Märthas plass
- 5.4 Referanser

ØVRIGE VEDLEGG

Samrådsinnspill*
Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser*
Referat fra oppstartsmøte i Plan- og Bygningsetaten, 29.05.2007*
Faktaark*

Varslingsmateriale*

Andre vedlegg:
Modell i 1: 500.

*tidligere oversendt i forbindelse med planskisse, vedlegges ikke ved oversendelse av planforslag

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR
SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

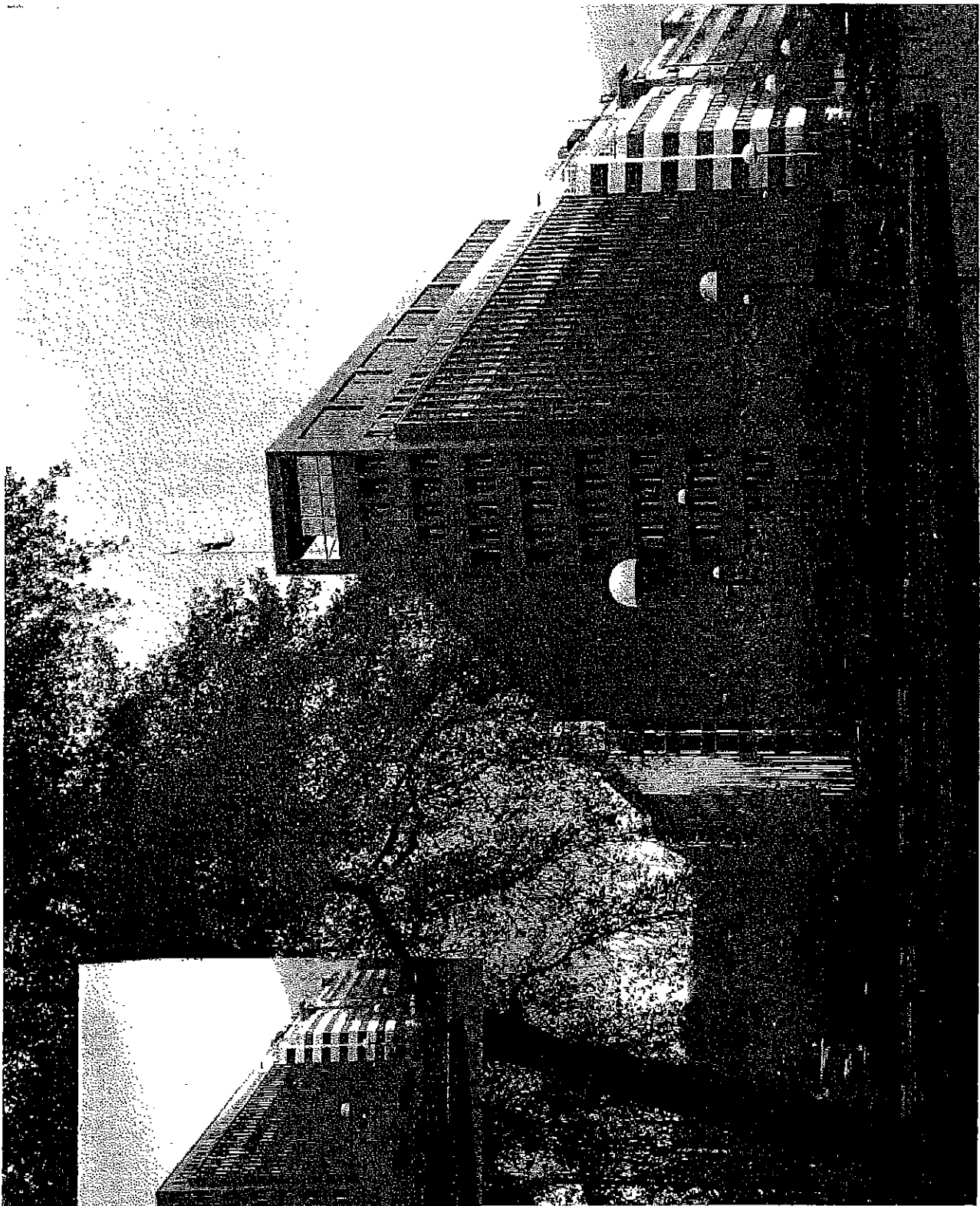
*Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til
bevaringsspørsmålet.*

*Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslags-
stillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe
klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.*

*Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller
byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes
revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.*



EKSISTERENDE SITUASJON



NY SITUASJON



EKSISTERENDE SITUASJON

NY SITUASJON

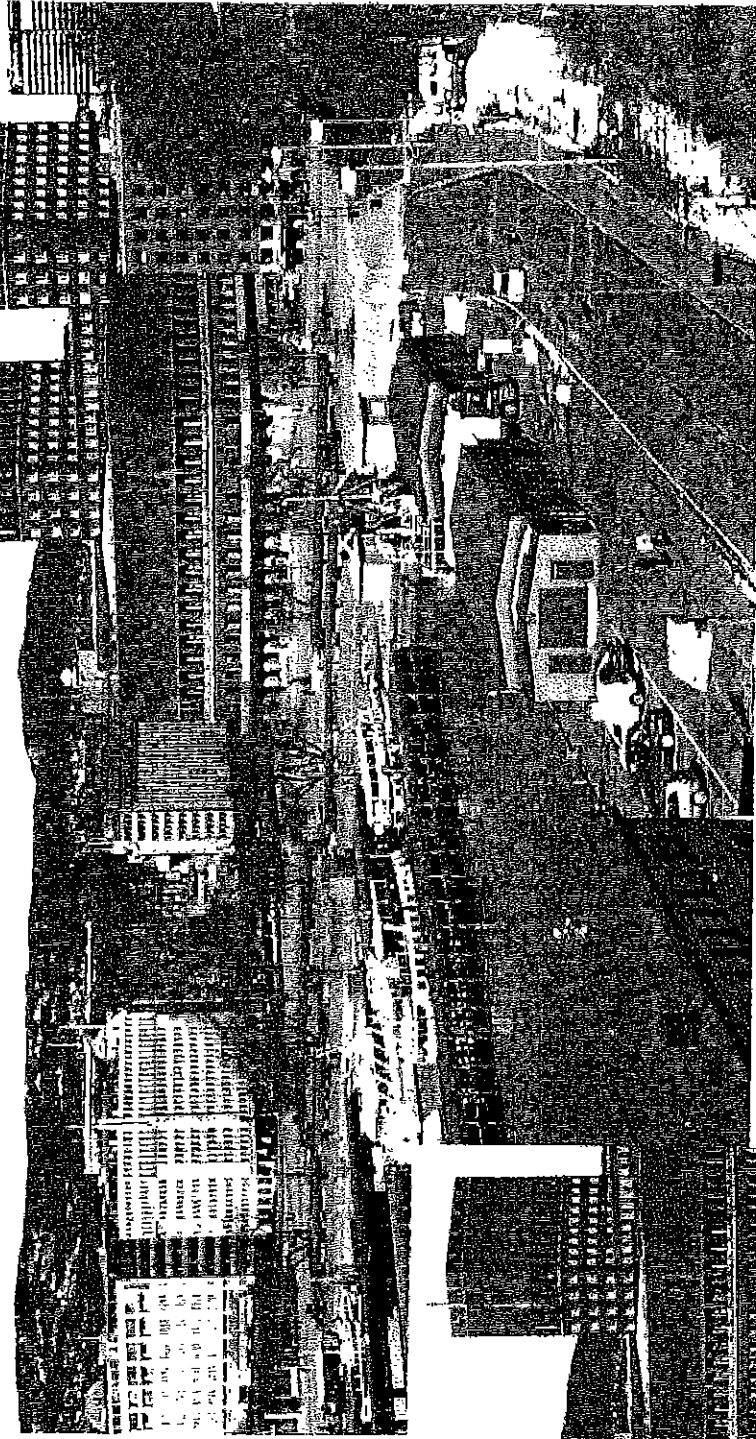
HAAKON VIIS GATE 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

PERSPEKTIVSKISSE F JERNVEKING FRA NATIONALTHEATRET

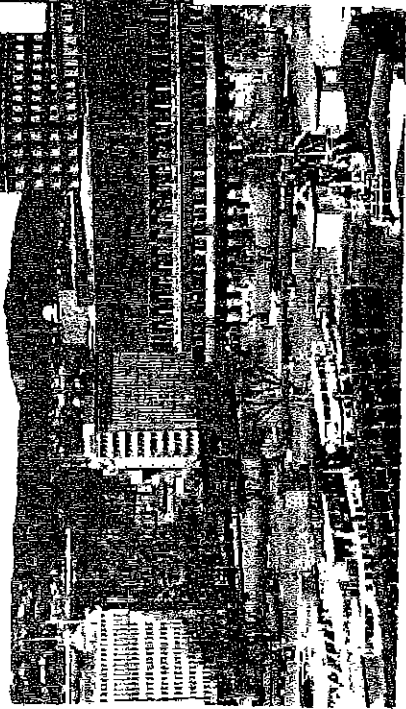
MARS 2009

Kristin Jerumund Arkitektfirma as

med
M 22026560 / M 22026561
Dokumentnr: 41 14571 0550
formos@formos.no
www.formos.no



EKSISTERENDE SITUASJON

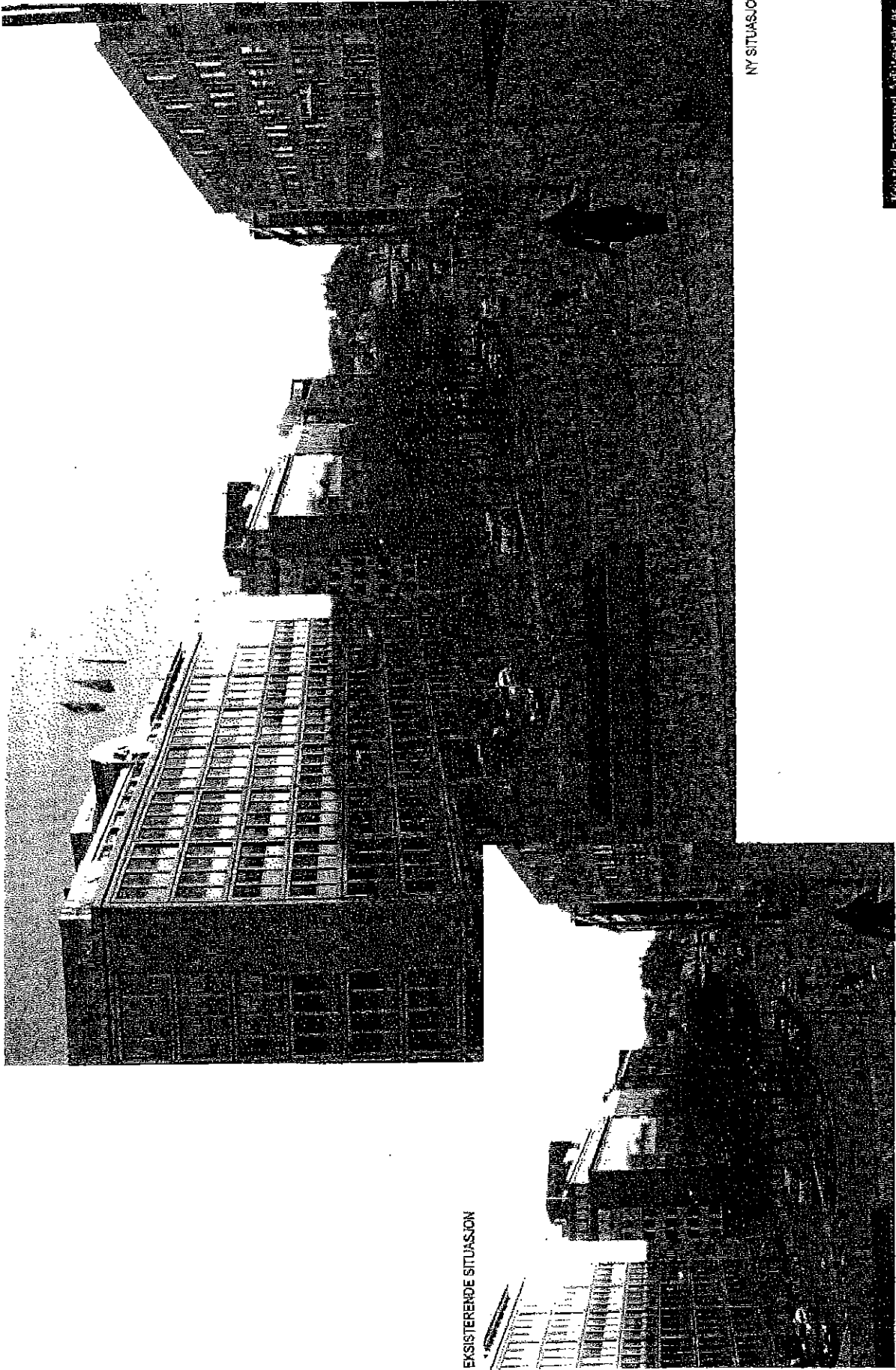


HAAKON VIIS GATE 1
ILLUSTRASJON PLANFØRSLAG

NY SITUASJON

MARS 2009

PERSPEKTIVSKISSE FJERNVIRKNING FRA AKERSHUS FESTNING



EKSISTERENDE SITUASJON

NY SITUASJON

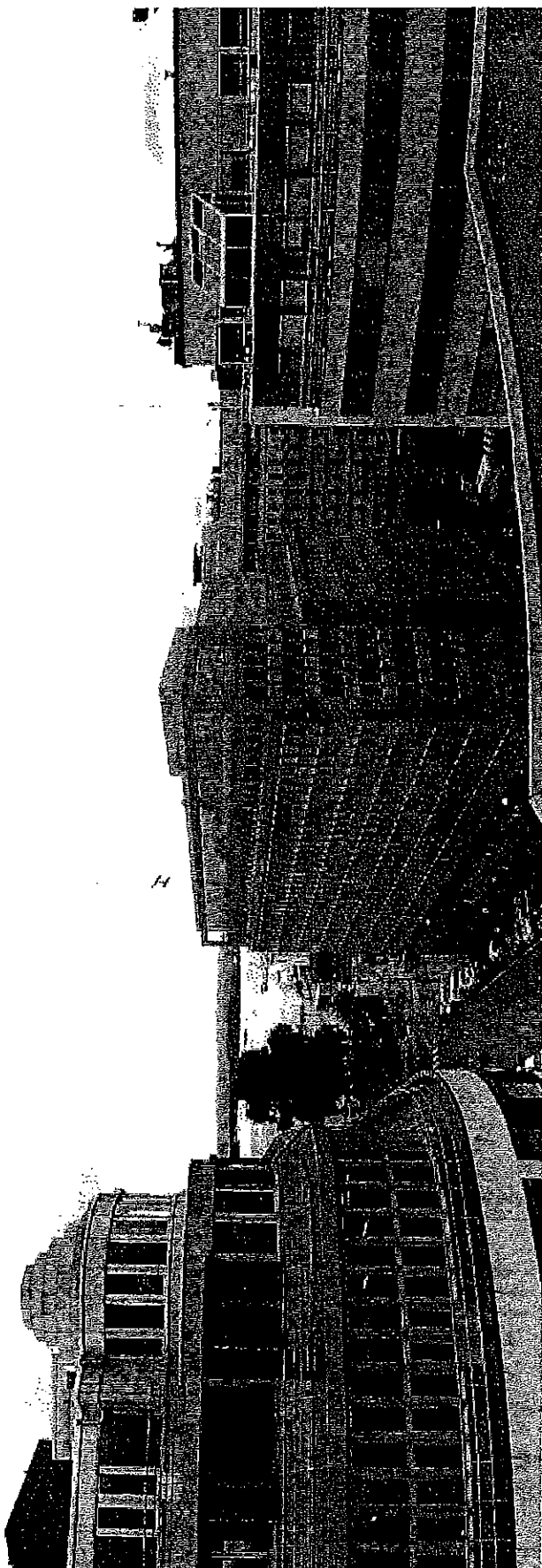
HAAKON VIIS GATE 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

PERSPEKTIVSNISSE FJERNVIRKNING FRA AKERSHUS FESTNING

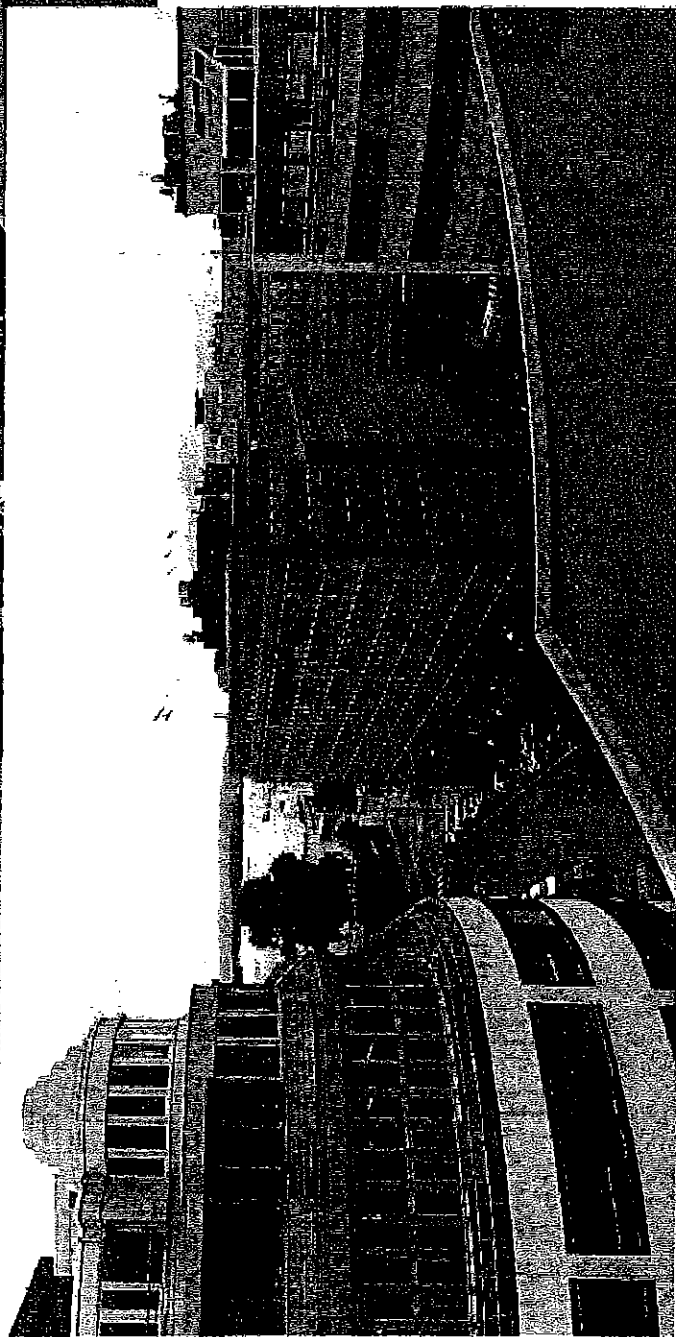
MARS 2009

Kristin Jarvinen Arkitektur AS

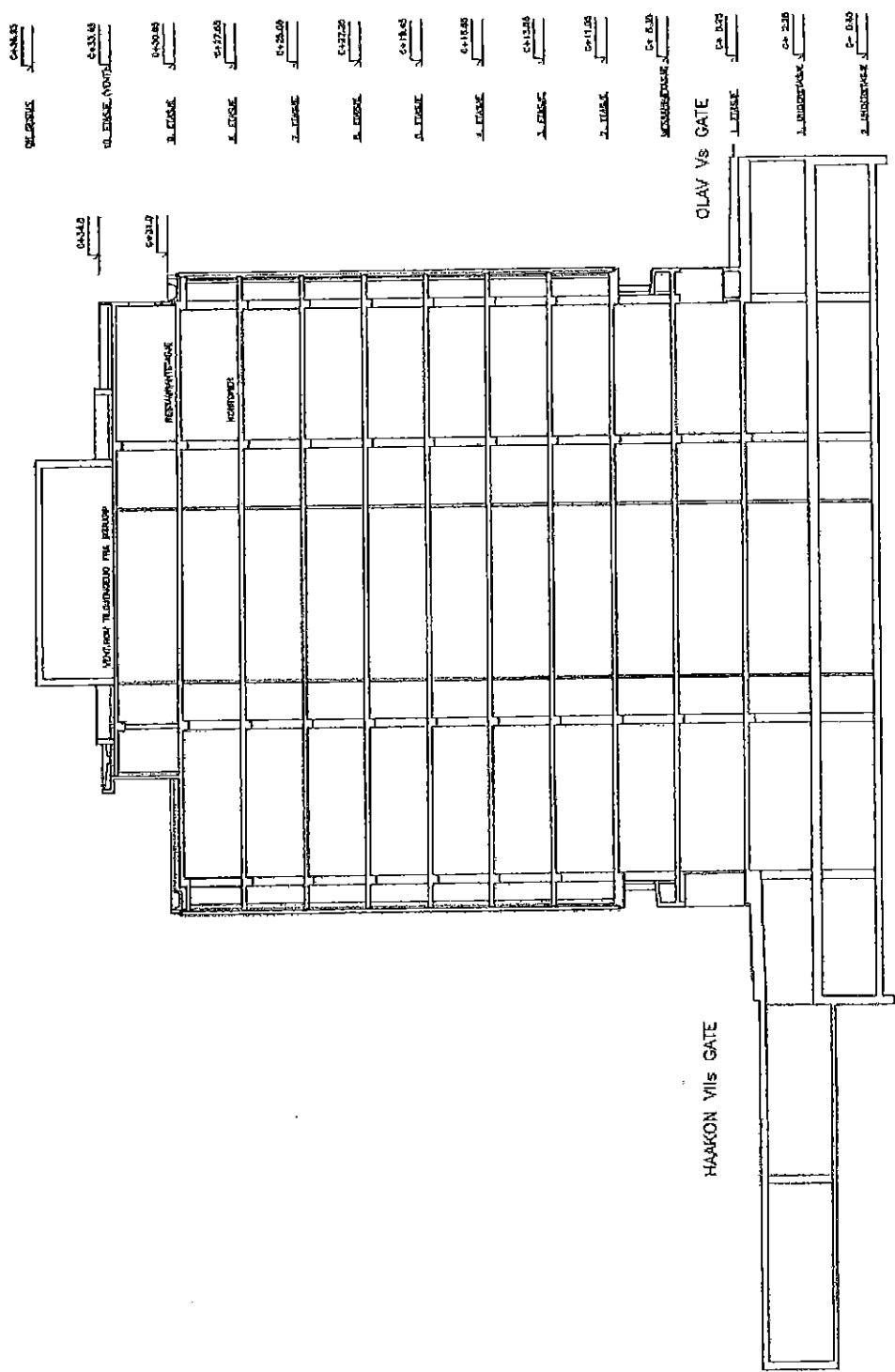
W 2702000 for 27020001
Drammensveien 44 H-0271 ØSLO
kr@kristinjarvinen.no
www.kjarvinen.no

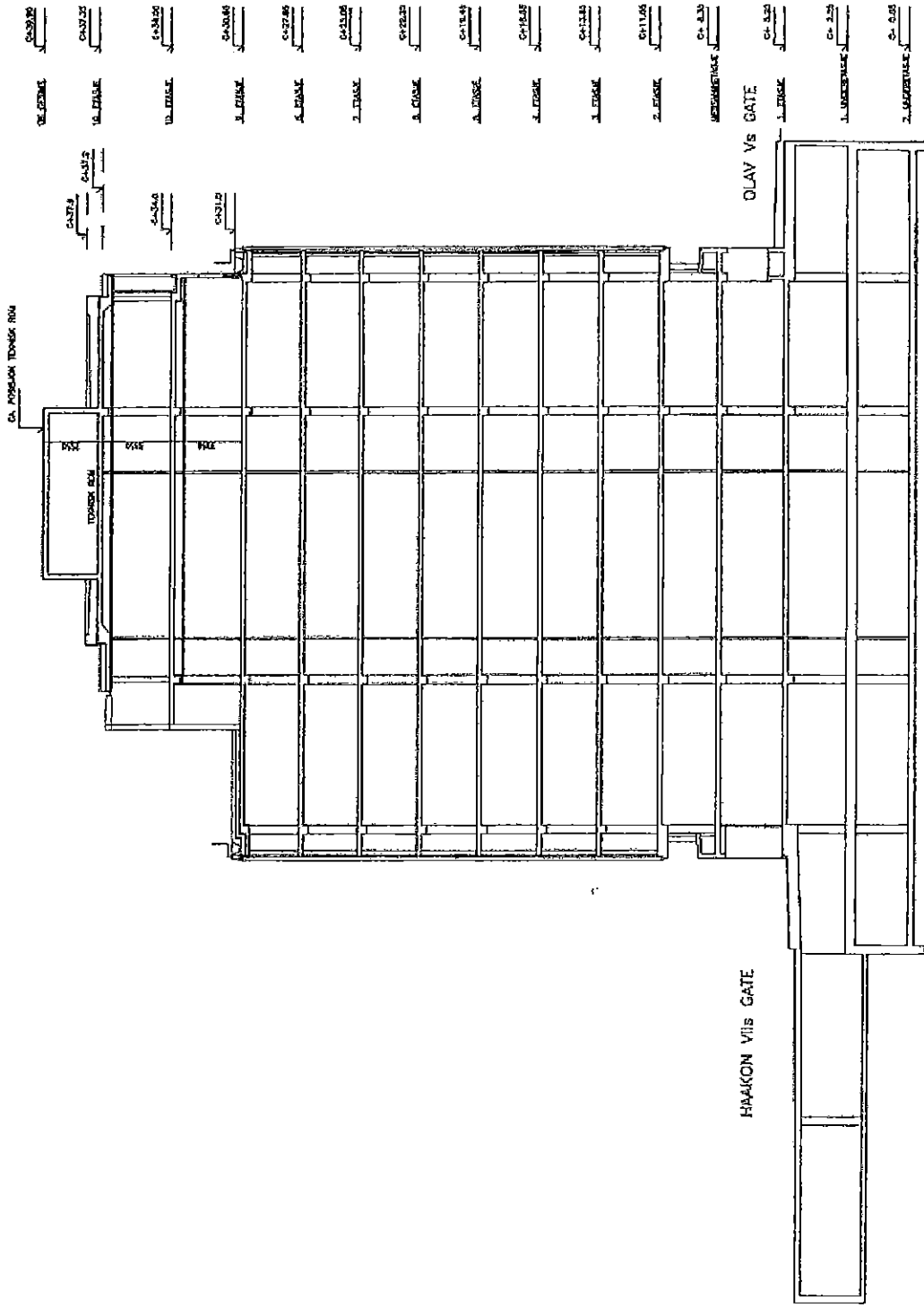


EKSISTERENDE SITUASJON



NY SITUASJON
-M/ EKSISTERENDE VIST SOM SKYGGE I BAKGRUNNEN
(ILLUSTRASJON ER GYLDIG SOM VOLUMSTUDIE,
FOR GYLDIG FASADEFORSLAG, KFR. ØVRIGE
ILLUSTRASJONER)





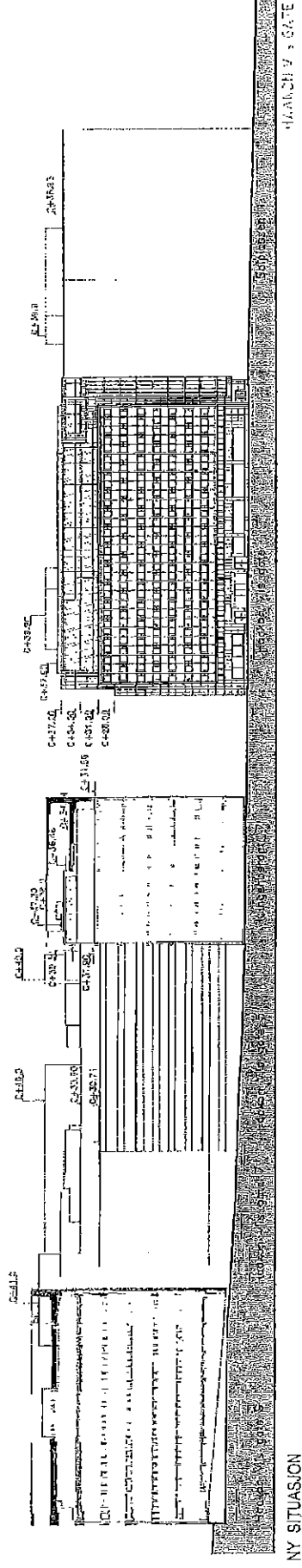
HAakon Vils GT 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

SNITT NY SITUASJON

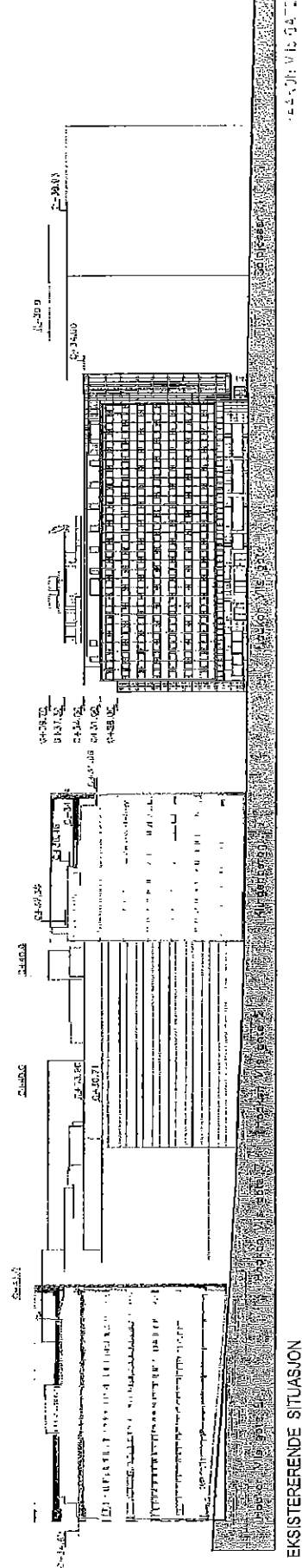
MARS 2009
M= 1:200

Rossette Jordmund Arkitektas mal

Byggesaks nr. 27090/01
Dokumentnr. 44 (1-07) 501.0
rossette@jrc.no
www.jrc.no



NY SITUASJON



EKSISTERENDE SITUASJON

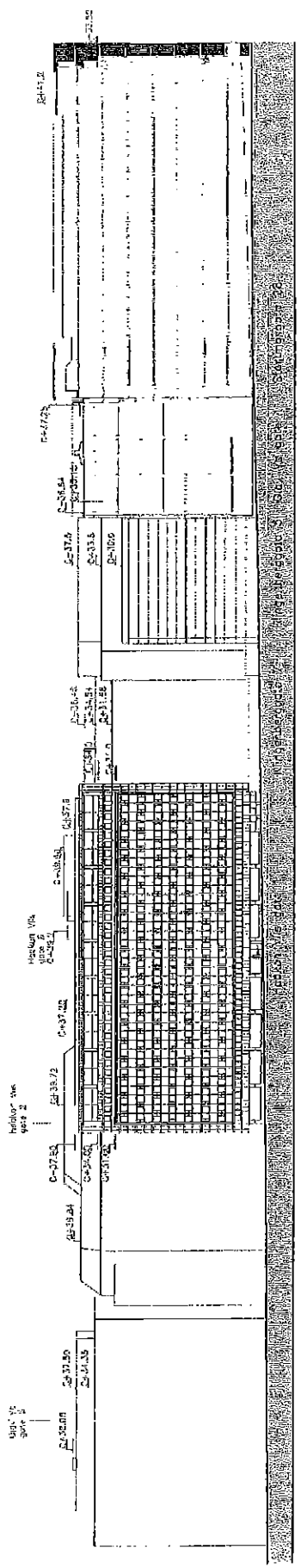
HAAKON VILIS GT 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

MARS 2009
MF 1:750

FASADEOPPRISS MOT HAAKON VILIS GATE
EKSISTERENDE OG NY SITUASJON

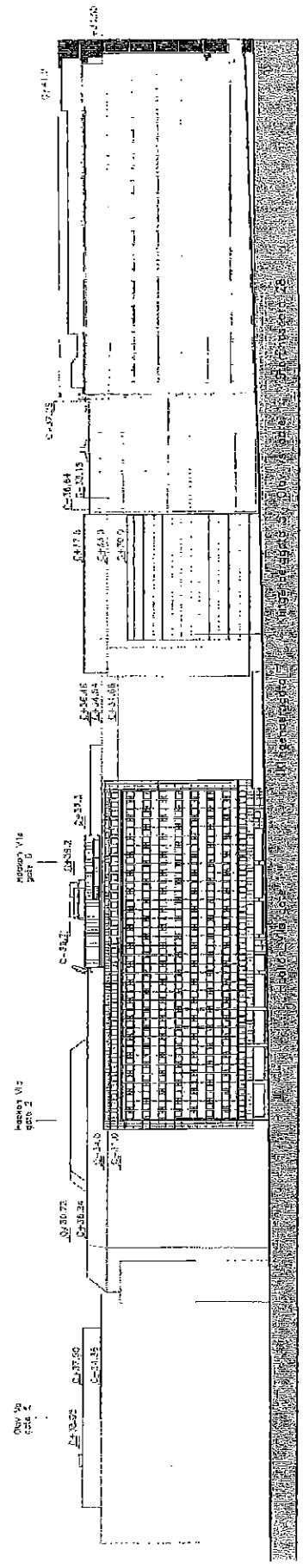
Kristin Jarmund Arkitekter as mba

BA 22926500 BA 22926501
Drammensveien 44, 14271 OSLO
linn@kj@kri.no
www.kj.no



NY SITUASJON

OLAV Vs GATE



EKSISTERENDE SITUASJON

OLAV Vs GATE

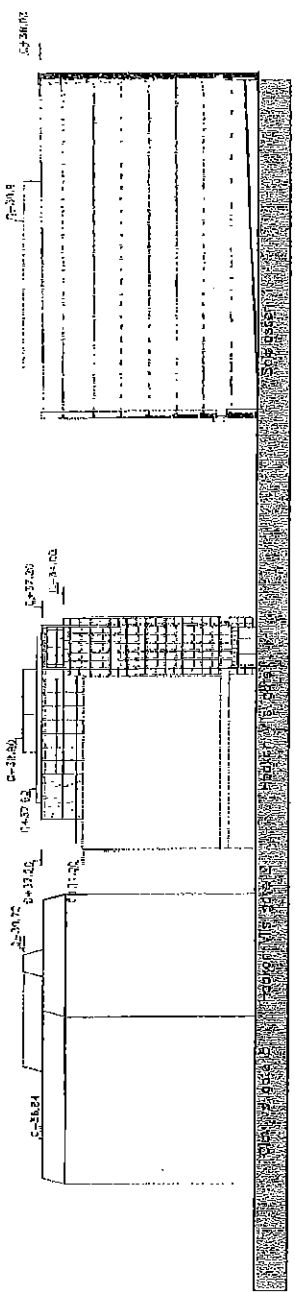
HAAKON VIIS GT 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

MARS 2009
M = 1:750

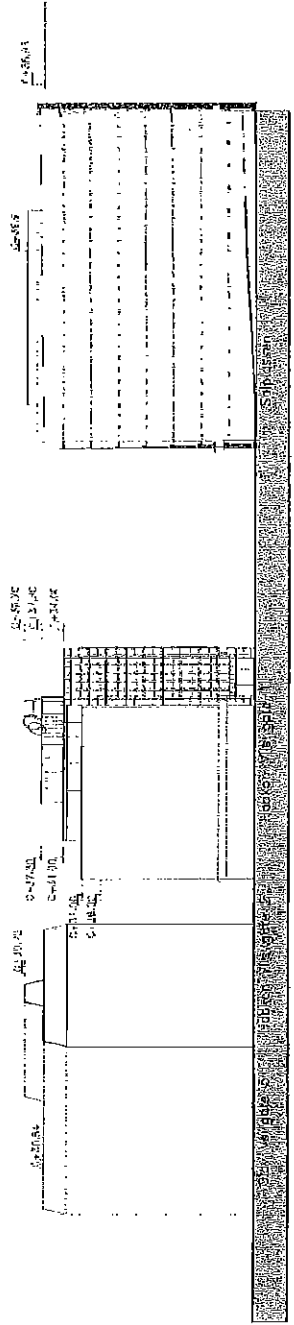
FASADEOPPRISS MOT OLAV Vs GATE
EKSISTERENDE OG NY SITUASJON

Kristin Jærmund Arkitekter as moa

td 2590829 for 2228991
D:steinhildean.44 N:0371 06LC
jrmooa@kja.no
www.kja.no



NY SITUASJON



EKSISTERENDE SITUASJON

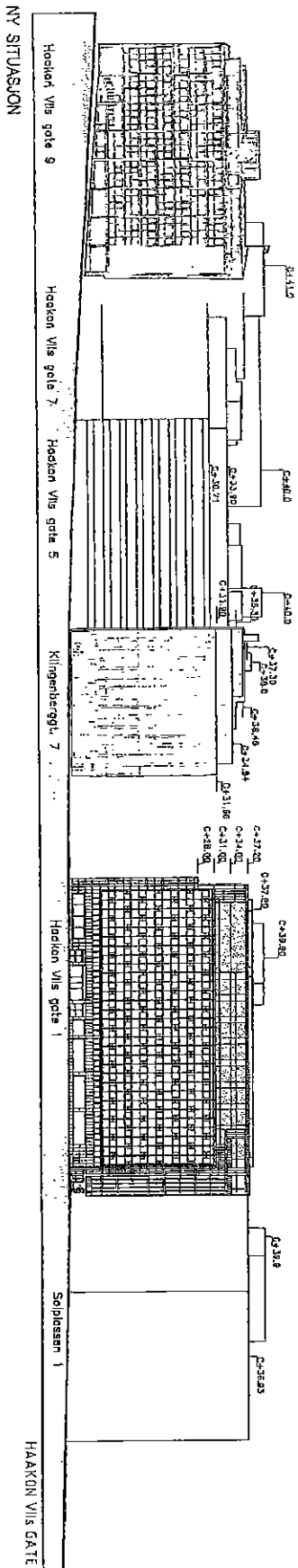
HAakon VIIs GT 1
 ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

MARS 2009
 M= 1:750

FASADEOPPRISS MOT KRONPRINSESE MARTHAS PLASS/RÅD-RUSPLASSEN
 EKSISTERENDE OG NY SITUASJON

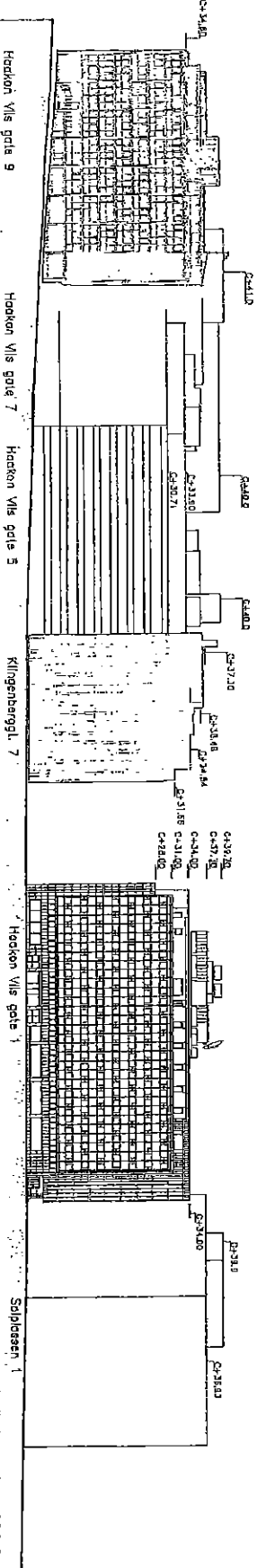
Kristin Jermund Arkitekter as mba

Ar 2282/090 Ark 2282/091
 Drammensveien 44 N-0271 OSLO
 t: 022 50 00 00
 www.jakt.no



NY SITUASJON

HAAKON VILS GATE



EKISTERENDE SITUASJON

HAAKON VILS GATE

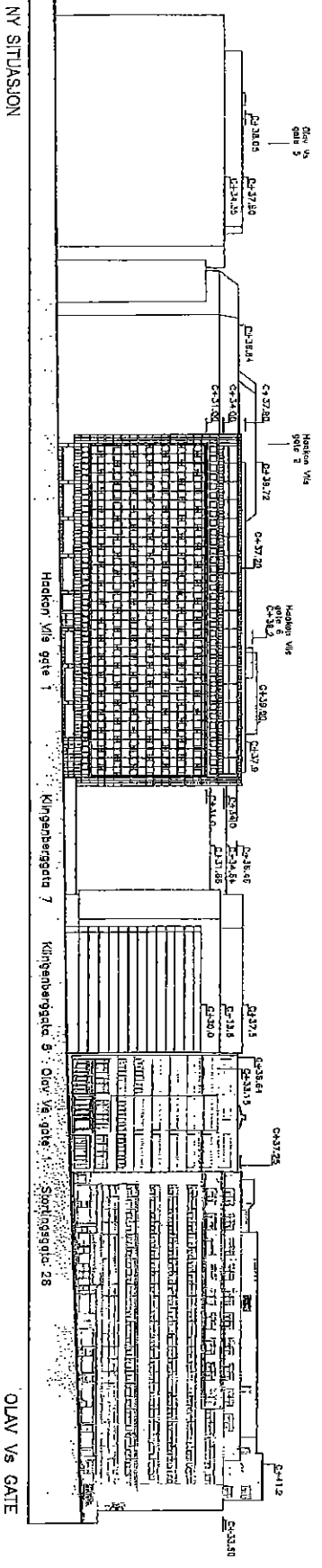
HAAKON VILS GATE 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

MARS 2009
M = 1:750

FASADEOPPRISS MOT HAAKON VILS GATE
EKISTERENDE OG NY SITUASJON

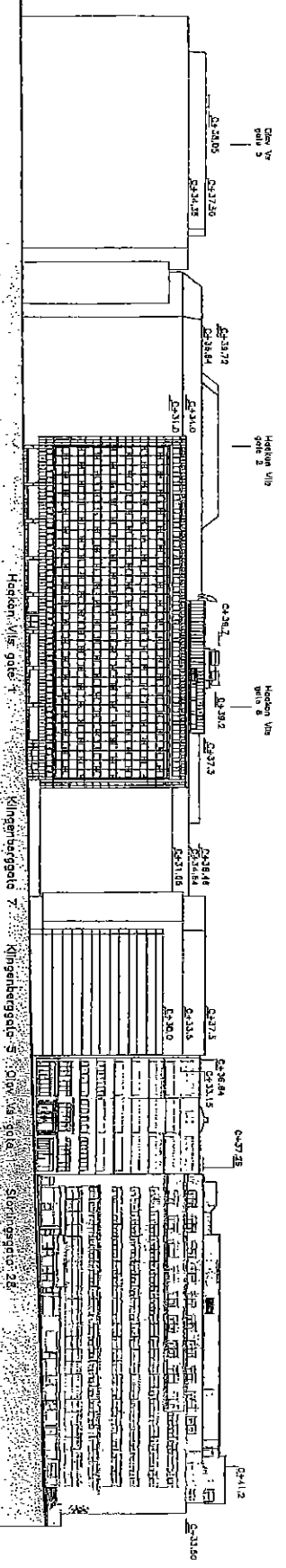
Kristin Jarmund Arkitekter AS

142359100, 142359101
Dokumentnr. & KNOTT OSLO
simons@bjna.no
www.bjna.no



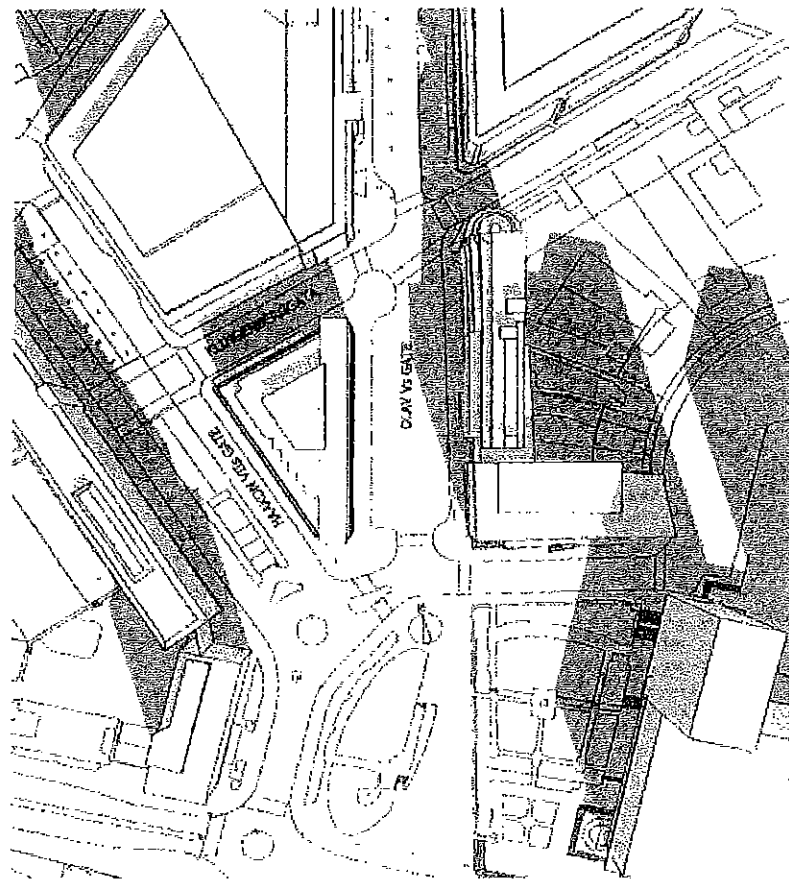
NY SITUASJON

OLAV VS GATE

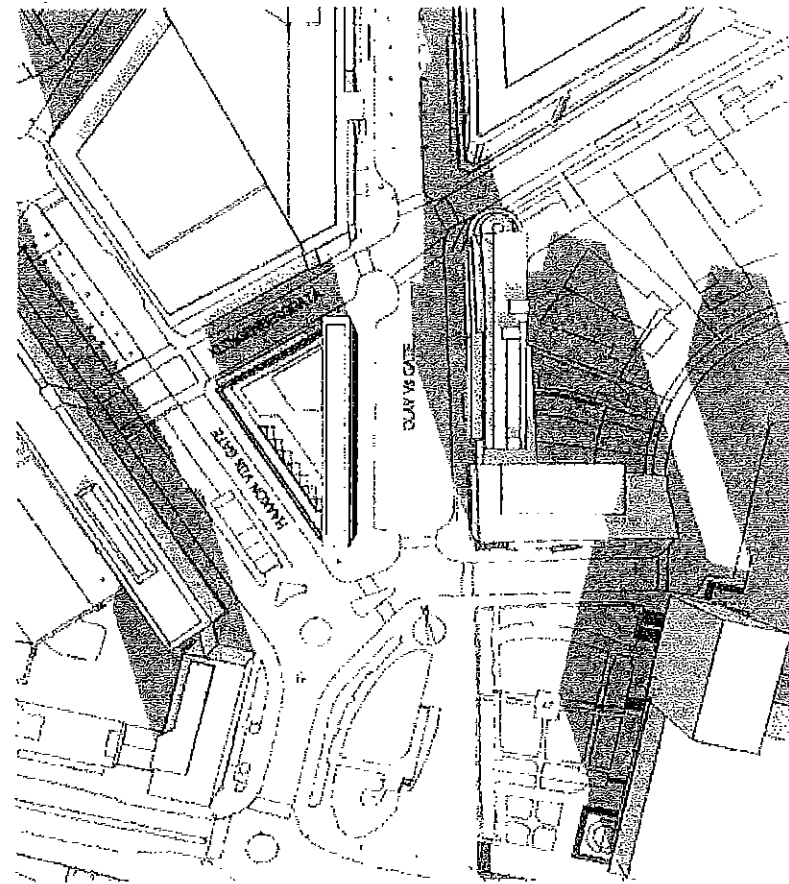


EKISTERENDE SITUASJON

OLAV VS GATE



EKSISTERENDE SITUASJON

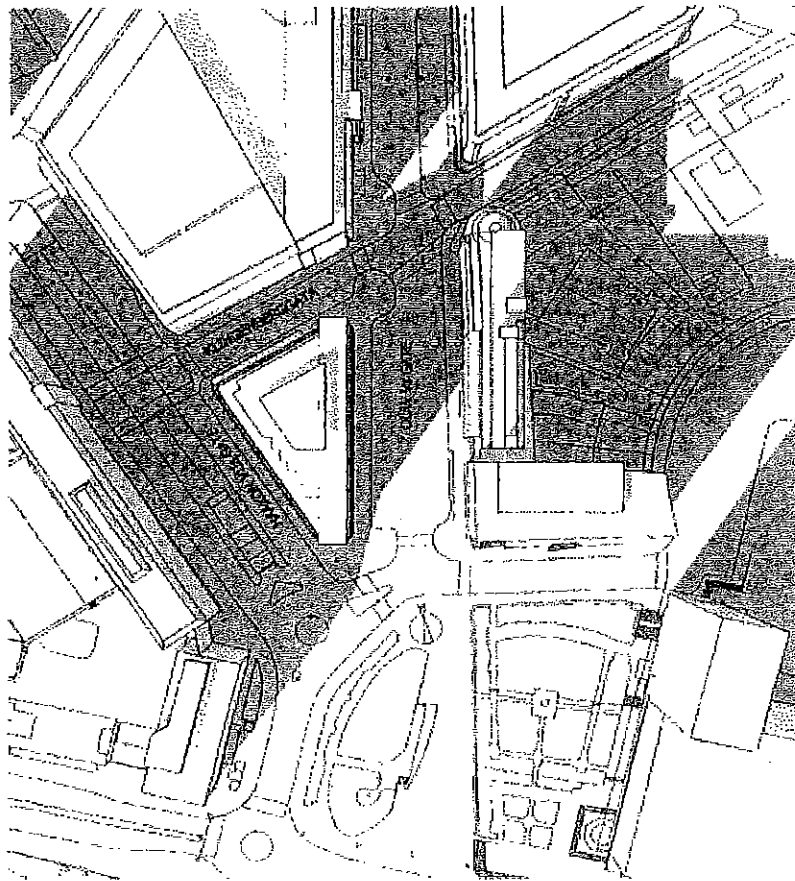


NY SITUASJON

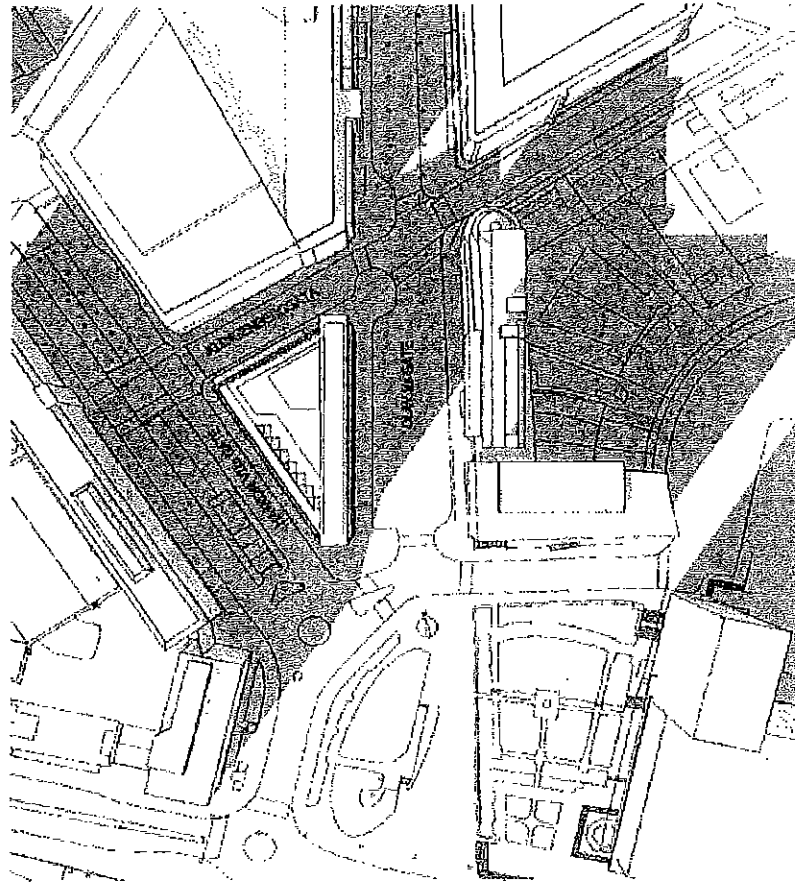
HAAKON VII'S GATE 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

SOL- OG SKYGGEDIAGRAM
22. MARS KL. 12.00

MARS 2009



EKSISTERENDE SITUASJON

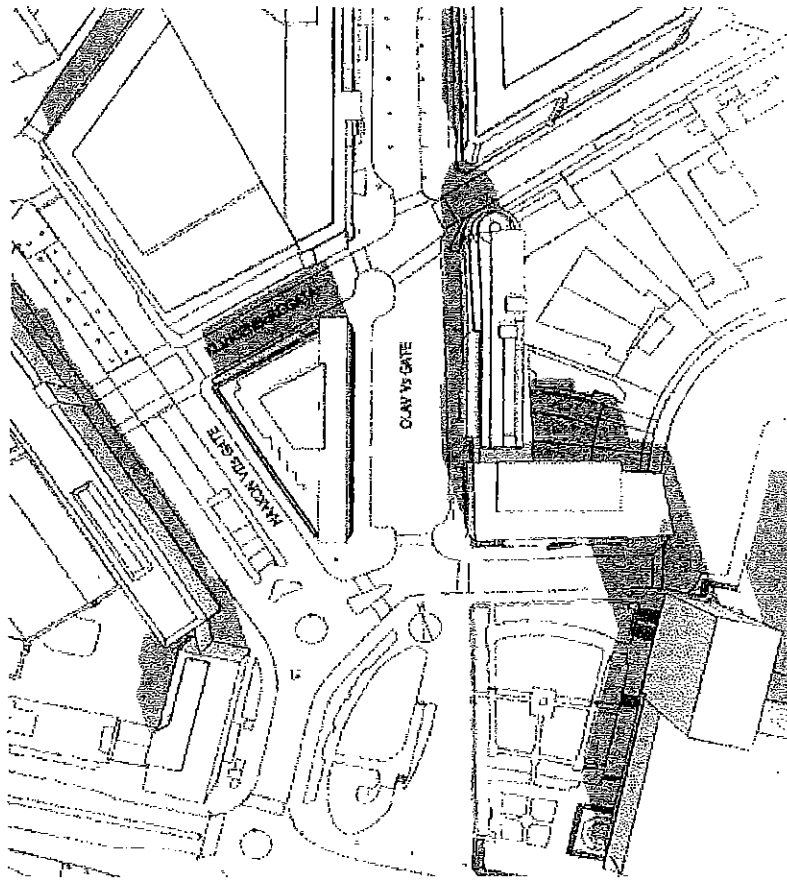


NY SITUASJON

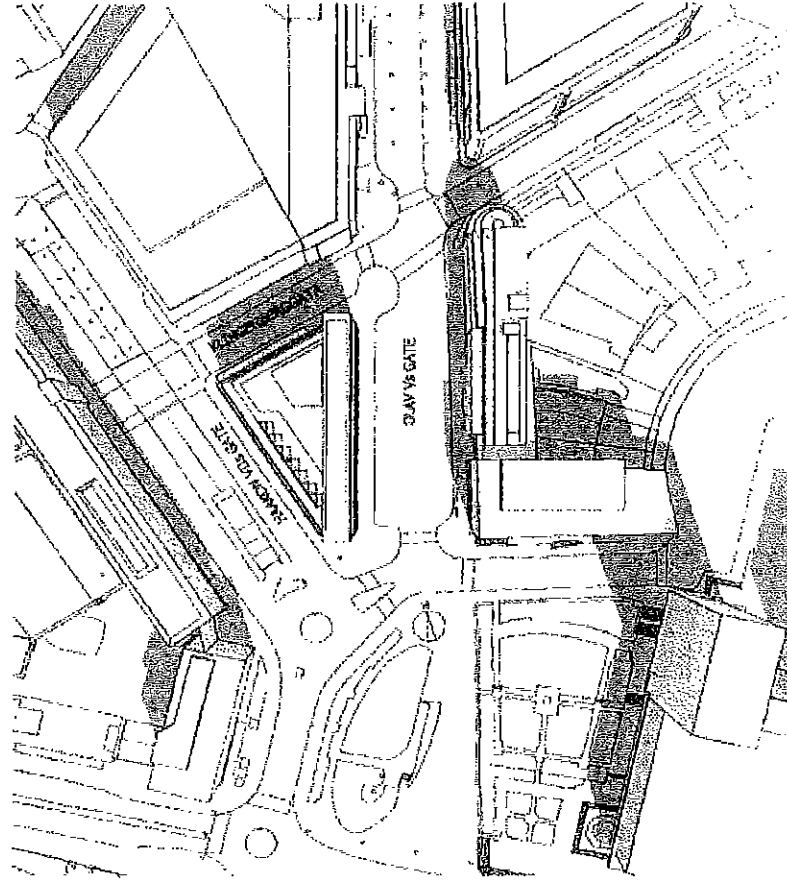
HAAKON VIIS GATE 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

SOL- OG SKYGGEDIAGRAM
22. MARS KL. 15.00

MARS 2009



EKSISTERENDE SITUASJON

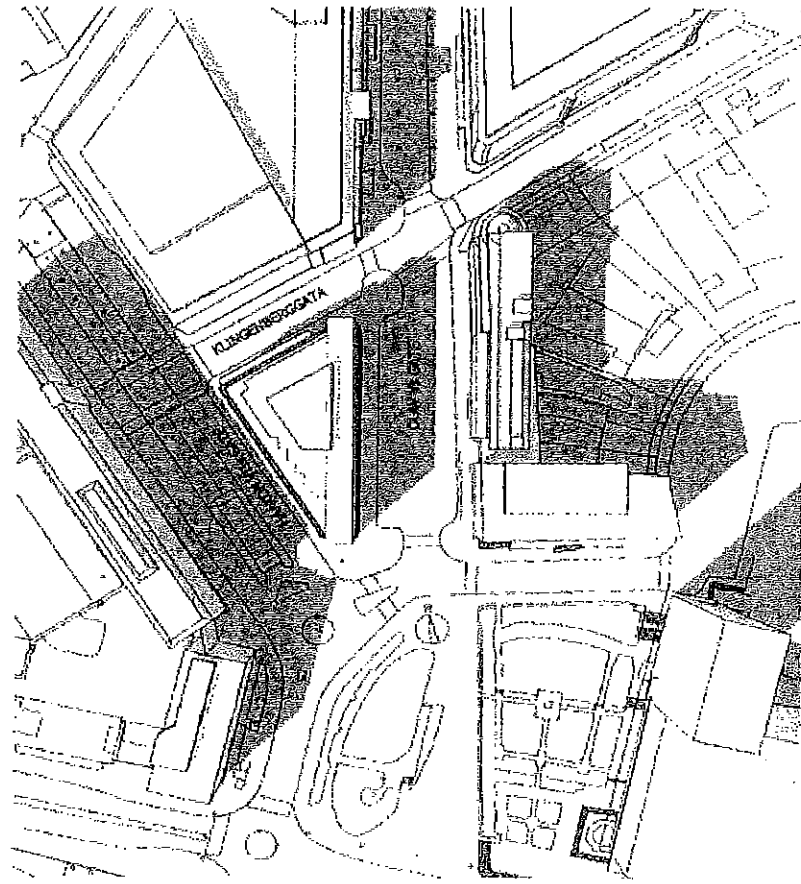


NY SITUASJON

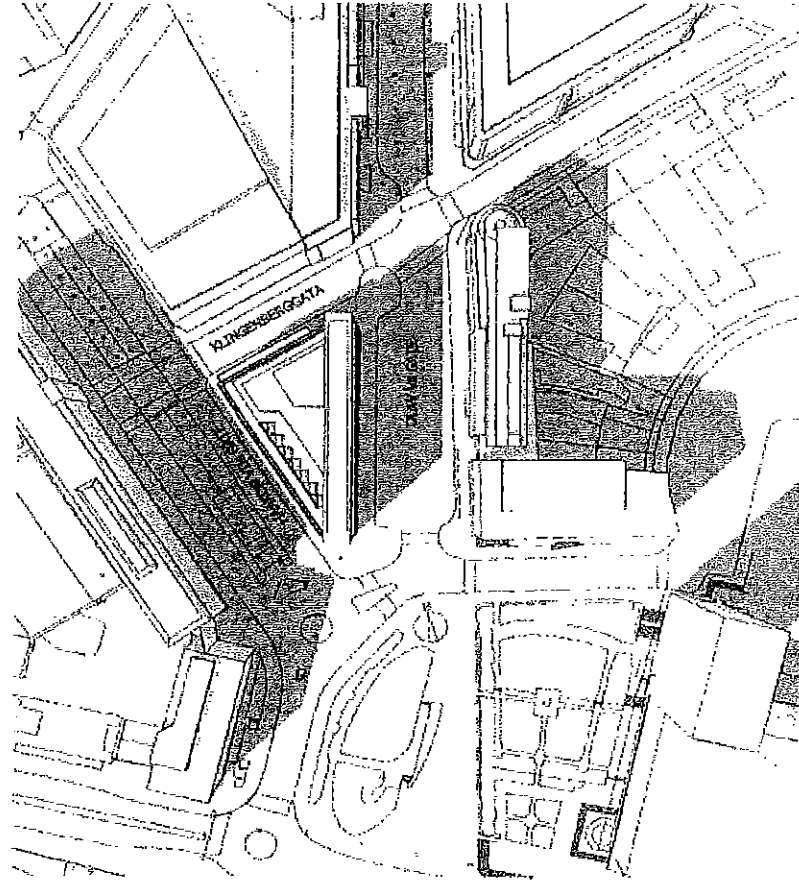
HAKKON VII'S GATE 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

SOL- OG SKYGGEDIAGRAM
24. JUNI KL. 12.00

MARS 2009



EKSISTERENDE SITUASJON

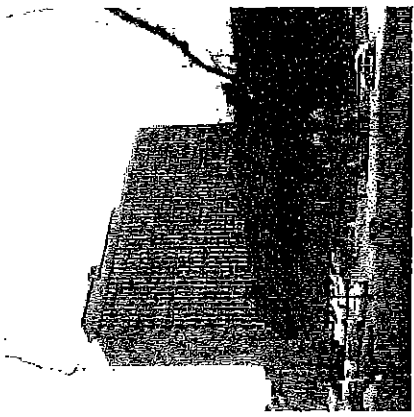


NY SITUASJON

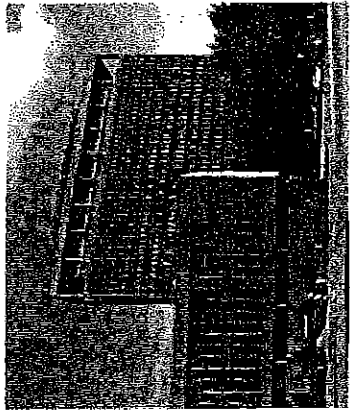
HAAKON VII'S GATE 1
ILLUSTRASJON PLANFORSLAG

SOL- OG SKYGGEDIAGRAM
24. JUNI KL. 15.00

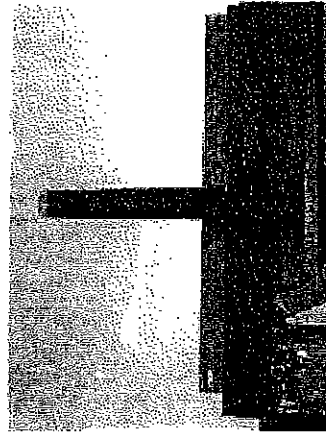
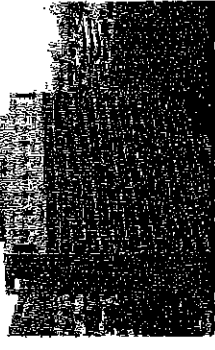
MARS 2009



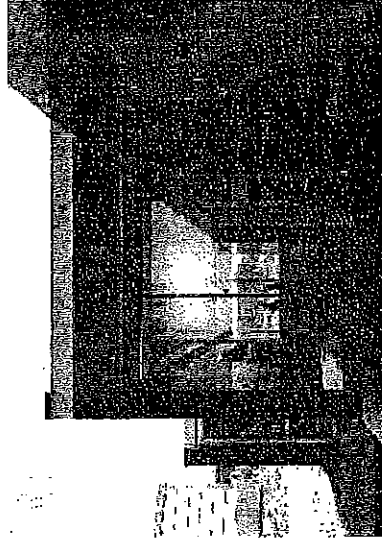
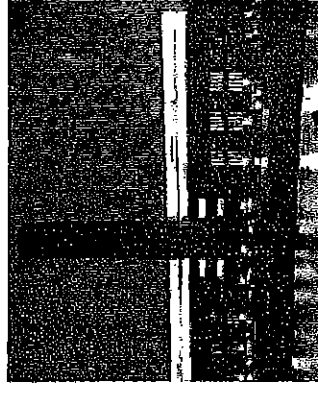
REGJERINGSKVARTALET - HØYBLOKKEN FØR PÅBYGG
ARKITEKT: ERLING VIKSJØ (1959)



REGJERINGSKVARTALET - HØYBLOKKEN ETTER PÅBYGG
ARKITEKT PÅBYGG: VIKSJØS ARKITEKTKONTOR AS (1990)



TATE MODERN - LONDON
ARKITEKT: SIR GILLES GILBERT SCOTT / JACQUES HERZOG & PIERRE DE MEURON



NYDALENT-BANESTASJON
ARKITEKT: KRISTIN JARMUND-ARKITEKTER AS

