

Til grunneiere og berørte

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	7 OKT 2009	Avskv.
Sak: 09/18	Dok. 9	
Arkivkode	512.1	

Deres ref

Vår ref  
Reidun Rimberg

Vedlegg  
2

Vår dato  
06.10.09

## YOUNGSTORGET 3 OG PLØENS GATE 1, OSLO KOMMUNE

### Varsel om igangsetting av arbeid med reguleringsplan

### Høring av forslag til planprogram

OBOS Forretningsbygg og Olav Thon Gruppen ønsker å bygge hotell på sine eiendommer Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Utvikling av området forutsetter reguleringsplan. I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det utarbeides konsekvensutredning. Reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning skal utarbeides for eierne av Hille & Mellby Arkitekter AS i samarbeid med AS Civitas.

#### Kunngjøring om igangsetting av reguleringsarbeid

I henhold til plan- og bygningslovens §12 - 8 kunngjøres at OBOS Forretningsbygg og Olav Thon Gruppen har satt i gang reguleringsarbeid for Youngstorget 3 og Pløens gate 1 i Oslo kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at eksisterende bygninger kan rives for oppføring av et hotellbygg. Eksisterende bygninger står på Byantikvarens "gule liste", men er i svært dårlig stand, og Youngstorget 3 er dessuten delvis ombygd med lite tilpasset platekledning av fasadene. Ny bebyggelse vil bli utformet med dimensjoner som tar utgangspunkt i eksisterende bygning mot Youngstorget

#### Høring av planprogram

I henhold til forskrift om konsekvensutredning av 26.06.09 legges forslag til planprogram på høring. Planprogrammet er første fase i arbeidet med konsekvensutredning, og programmet foreslår hvilke temaer som skal utredes i forbindelse med reguleringsarbeidet, og hvordan dette skal gjøres.

### Bemerkninger

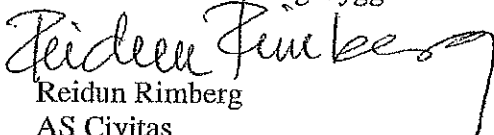
Berørte inviteres med dette til å komme med bemerkninger til reguleringsarbeidet og med kommentarer til planprogrammet.

Planprogrammet er også lagt til gjennomsyn hos:  
OBOS Forretningsbygg, Hammersborg torg 1, 5. etasje.

Spørsmål til arbeidet kan rettes til:  
OBOS Forretningsbygg v/ Dag Christer Øverland, tlf. 99108635.

Skriftlige merknader sendes til:  
AS Civitas v/ Reidun Rimberg, Grubbegt. 14, 0179 Oslo, eller  
[reidun.rimberg@civitas.no](mailto:reidun.rimberg@civitas.no)  
innen 19.11.09.

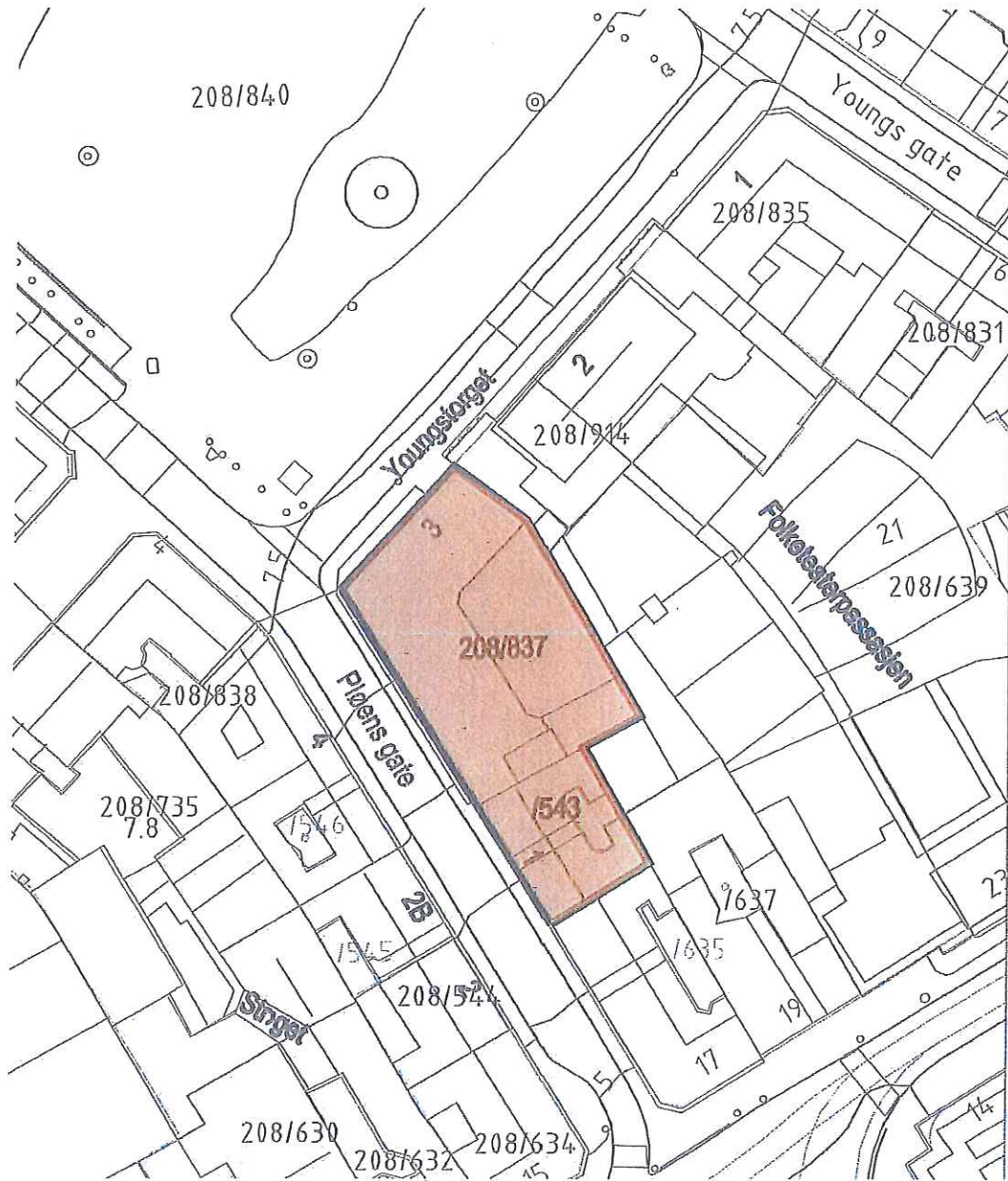
Med vennlig hilsen  
For OBOS Forretningsbygg

  
Reidun Rimberg  
AS Civitas

### Vedlegg

- 1 Kart som viser planområdet
- 2 Forslag til planprogram

**Regulering Youngstorget 3 og Pløens gate 1**  
Planområdet





Reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning  
for Youngstorget 3 og Pløens gate 1, Oslo kommune

## FORSLAG TIL PLANPROGRAM

05.10.09



 **OBOS**  
Forretningsbygg

  
OLAV THON GRUPPEN

## INNHOLD

<b>1. Innledning</b> .....	<b>3</b>
1.1 Bakgrunn.....	3
1.2 Hensikten med planprogram .....	3
<b>2. Prosess og medvirkning</b> .....	<b>4</b>
2.1 Planprosess.....	4
2.2 Medvirkning.....	4
<b>3. Beskrivelse av planens innhold og hovedformål</b> .....	<b>5</b>
3.1 Mål .....	5
3.2 Hovedinnhold i forslaget.....	6
3.4 Alternativer.....	6
<b>4. Tiltak som er nødvendig for gjennomføring</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Overordnede planer og nødvendige tillatelser</b> .....	<b>8</b>
5.1 Forholdet til overordnede planer og mål .....	8
5.2 Nødvendige tillatelser .....	8
<b>6. Beskrivelse av dagens miljø i planområdet</b> .....	<b>9</b>
6.1 Beliggenhet og størrelse.....	9
6.2 Beskrivelse av planområdet .....	9
6.3 Eierforhold .....	11
6.4 Tilgrensende områder.....	11
6.5 Planer og målsettinger i områdene som berøres.....	11
<b>7. Konsekvenser for miljø og samfunn</b> .....	<b>13</b>
7.1 Generelt .....	13
7.2 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer.....	13
7.3 Stedsutvikling, byform og kulturminner .....	13
7.4 Trafikk.....	14
7.5 Andre miljøforhold.....	15
7.6 Sosiale og økonomiske virkninger .....	16
7.7 Risiko og sårbarhet.....	16
7.8 Konsekvenser i anleggsperioden.....	17
<b>8. Sammenstilling av virkningene</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Avbøtende tiltak</b> .....	<b>18</b>
<b>10. Nærmere undersøkelser</b> .....	<b>18</b>
<b>11. Forslagsstillers anbefaling</b> .....	<b>18</b>

## **1. INNLEDNING**

### **1.1 Bakgrunn**

OBOS Forretningsbygg og Olav Thon Gruppen ønsker å bygge hotell på sine eiendommer Youngstorget 3 og Pløens gate 1. Dette vil både kunne erstatte uhensiktsmessig bebyggelse i dårlig stand, og det vil kunne bidra til å aktivisere området mot Youngstorget.

Begge bygningene står på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdig bebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Youngstorget 3 er imidlertid vesentlig ombygget og platekledd i 1970. I 1996 ble det gitt rivetillatelse for denne bygningen. Bygningen ble likevel ikke revet, da det samme år ble nedlagt bygge- og deleforbud i området i forbindelse med vurdering av alternative tomter for ny opera. I 2002 ble det gitt tillatelse til påbygg i to etasjer, som ikke ble realisert. Bygningen inneholder i dag hovedsakelig kontorer, men er i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke moderne krav til kontorvirksomhet. Pløens gate 1 er også i svært dårlig stand.

Både planlagt formål og utnyttelse forutsetter reguleringsplan for eiendommene. På grunn av bevaringsinteresser og utbyggingens størrelse har Plan- og bygningssetaten fastsatt at det også skal utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsforslaget.

Forslag til reguleringsplan for Youngstorget 3 og Pløens gate 1 vil bli utarbeidet for OBOS Forretningsbygg og Olav Thon gruppen av Hille & Mellbye arkitekter i samarbeid med Civitas AS. Forslaget vil bli utformet som en detaljert reguleringsplan i henhold til ny plan- og bygningslov, som trådte i kraft 01.07.09.

### **1.2 Hensikten med planprogram**

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om at det skal utarbeides KU også i tilknytning til reguleringsplaner. Hensikten med KU er å få belyst hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak om planene.

Første fase i arbeidet er utarbeidelse av et planprogram, som skal redegjøre for hvilke alternativer og hvilke konsekvenser det er aktuelt å utrede. Oppstart av reguleringsplanarbeidet varsles samtidig som planprogrammet legges på høring, slik at berørte og interesserte både kan vurdere programmet og evt. komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningene bør skje, og komme med innspill til reguleringsplanarbeidet.

I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for selve konsekvensutredningen, som vil bli utarbeidet som en integrert del av saksfremstillingen til reguleringsplanen.

Denne rapporten gir bakgrunnsstoff for og foreslår utredninger knyttet til regulering av Youngstorget 3 og Pløens gate 1. Selve programmet for utredningene fremgår av tekstboksene under hvert avsnitt.

## 2. PROSESS OG MEDVIRKNING

### 2.1 Planprosess

Det skal utarbeides en reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Arbeidene skal samordnes, slik at det skal presenteres reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning. Arbeidet legges opp med utgangspunkt i PBEs prosedyrer for reguleringsarbeid.

Reguleringsplan	Konsekvensutredning
- Innsendelse av planinitiativ	
	- Utarbeidelse forslag til planprogram
- Varsling oppstart planarbeid	- Høring av forslag til planprogram (6 uker) - Arbeid med delutredninger
- Vurdering av høringsuttalelser - Utarbeiding av forslag	- Oppsummering høringsuttalelser - Fastsetting av endelig planprogram
- Bearbeiding og endelig avklaring av forslag	- Evt. supplering av delutredninger
- Presentasjon av planskisse med tilhørende KU	
- Behandling i PBE - Bearbeiding av forslag, evt. supplering av utredninger	
- Presentasjon av endelig reguleringsforslag med tilhørende KU	
- Behandling i PBE - Offentlig ettersyn (6 uker)	
- Vurdering av bemerkninger - Evt. justering av planforslaget - Evt. utarbeidelse av tilleggsutredning	
- Politisk behandling	

### 2.2 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning, slik at allmennheten og berørte vil sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn. Behov for ytterligere informasjon og offentlige møter vil bli vurdert fortløpende under arbeidet.

Det forutsettes nær kontakt med kommunens planetat som ansvarlig planmyndighet, både med hensyn til planprosessen og utforming av forslaget.



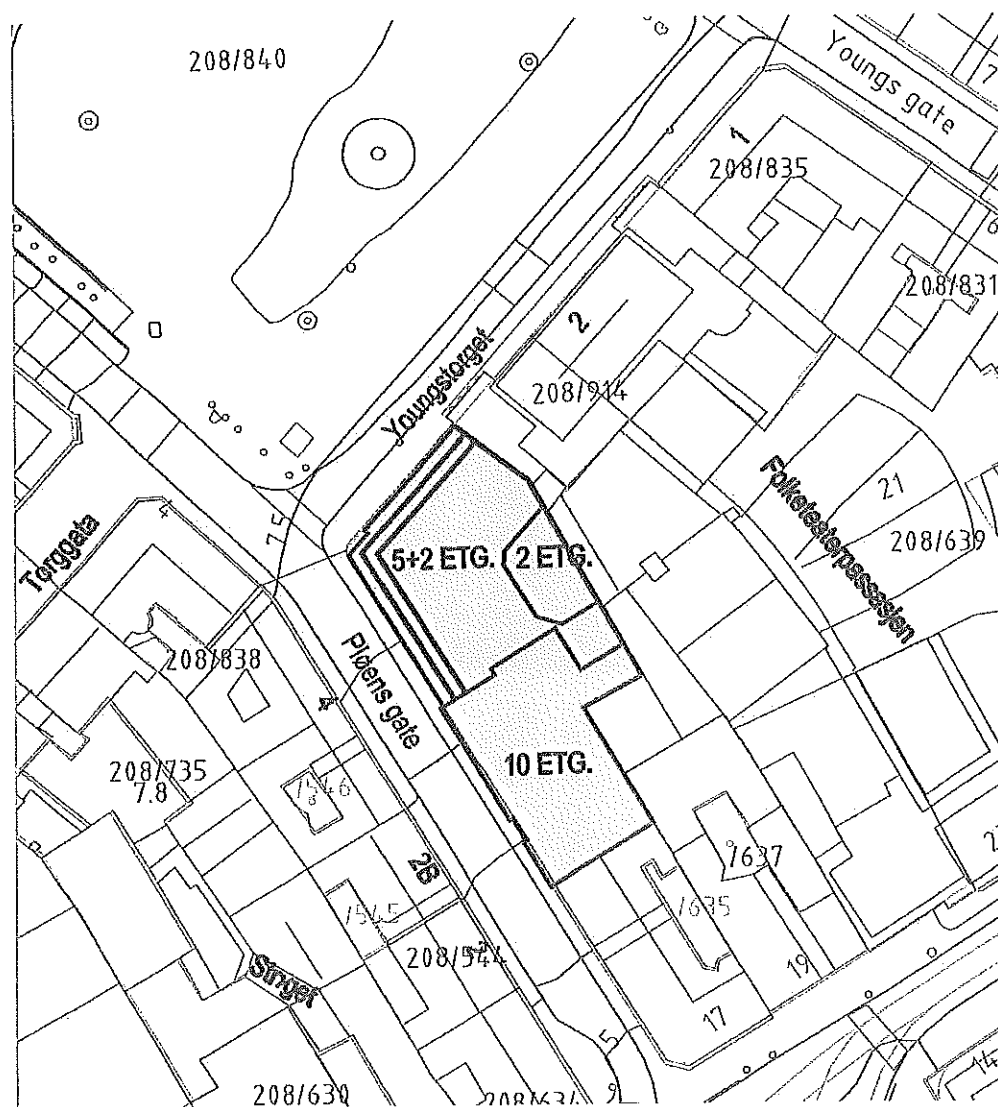
### 3. BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL

#### 3.1 Mål

Forslagsstillers hovedmål er å utvikle eiendommene med ny bebyggelse som kan erstatte dagens uhensiktsmessige bygninger.

Det er videre et mål å kunne vitalisere området omkring Youngstorget. Forslagsstiller ønsker å innpasse hotell, som er vurdert som egnet i området, med inngang fra torget.

Planen vil bli utformet med sikte på at bebyggelsen skal få en god tilpasning til øvrig bebyggelse i området. Fasadeutforming og byggehøyder mot Youngstorget vil bli tillagt spesiell vekt, slik at kvartalets samlede fasade mot torget kan utgjøre en helhet.

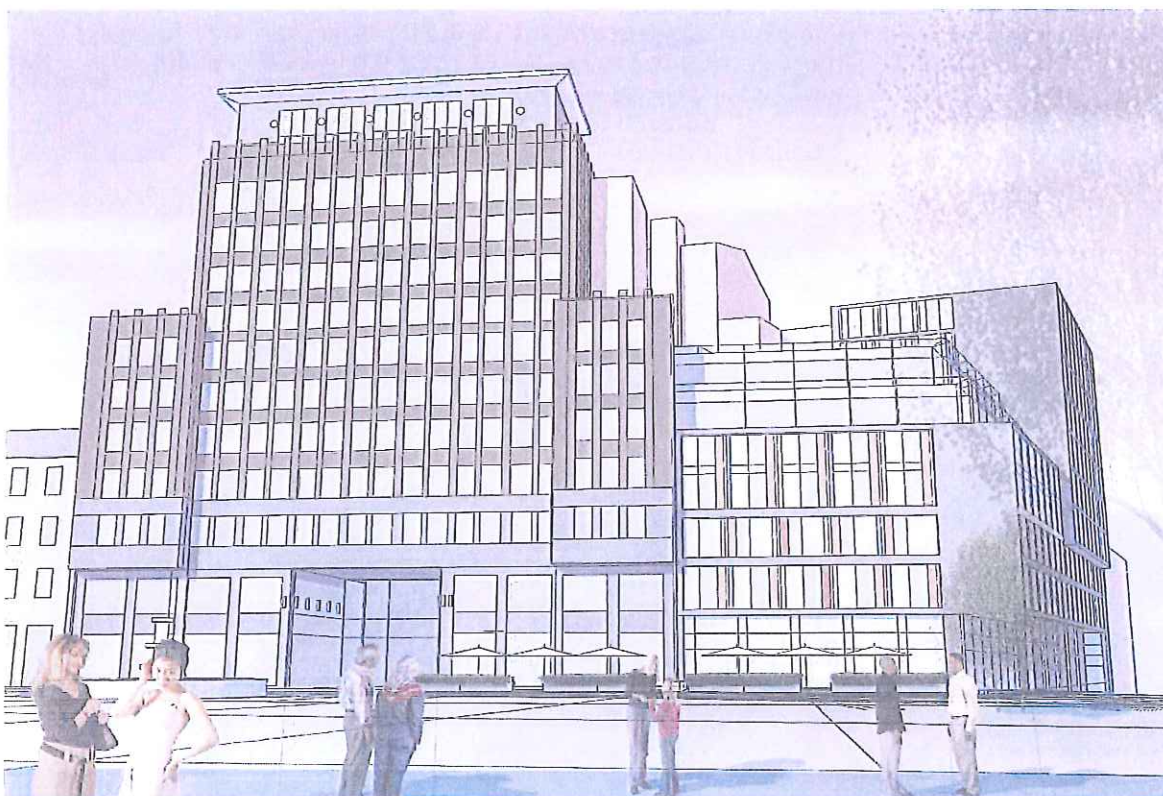


Figur 1 Planområdet med prinsipper for ny bebyggelse

### 3.2 Hovedinnhold i forslaget

Forslaget forutsetter at eksisterende bebyggelse rives og erstattes med nybygg. Foreløpig er følgende tenkt lagt til grunn for planforslaget:

- Området reguleres med sikte på at det skal innpasses hotell med til sammen 200 – 230 rom. I tillegg ønskes noe kontor, pluss bevertning og evt. andre publikumsrettede formål i 1. etasje.
- Totalt antas bebyggelsen å kunne utgjøre ca. 10.000 m<sup>2</sup>, mot ca. 3.250 m<sup>2</sup> i dagens bygninger.
- Youngstorget 3 planlegges utbygget i 7 etasjer, hvorav de to øverste tilbaketrukket. Gesimshøyden mot torget og Pløens gate skal bli den samme som i dag.
- Pløens gate 1 planlegges i 8 - 10 etasjer.
- Parkering tenkes løst i underetasje.



Figur 2 Perspektiv fra torget

### 3.4 Alternativer

#### Vurderte alternativer

I forbindelse med forarbeidene til reguleringsplanen har det vært vurdert alternativer for løsninger. Det er i dette tilfellet ikke aktuelt med alternativer løsninger som innbærer forskjellige konsekvenser for miljø og samfunn.

Følgende alternativer har vært vurdert under forberedelsen av saken:

#### - Bevaring av bygningene

Bygningene på både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er i svært dårlig stand, og løsningene tilfredsstillende ikke krav til moderne kontorvirksomhet. Rehabilitering er vurdert til å være så kostbart at dette ikke vil lønne seg. Det må også kunne stilles spørsmålsteget ved bevaringsverdien av Youngstorget 3, da hele bygget ble bygget om i 1970, unntatt selve fasaden fra 2 til 4 etasje. Som en del av konsekvensutredningen skal det gis en nærmere redegjørelse for kostnader knyttet til istandsetting av bygningene og for begrensninger med hensyn til bruk (se avsnitt 7.3 Kulturminner og kulturmiljø). Bevaring av bygningene vil imidlertid bli vurdert som 0-alternativet (se avsnittet under).

- Alternativ utforming

Et hotell i området må være av en viss størrelse for å kunne drives rasjonalt. Olav Thon hotels har erfaring med at et nytt hotell må ha minst 200 rom for å kunne være drivverdig. Med publikumsrettede aktiviteter på bakkeplan og noe kontorer er arealbehovet anslått til ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Utformingen av løsningen er først og fremst styrt av at volumoppbygging og fasader skal tilpasses øvrig bebyggelse mot Youngstorget, og det er ønskelig at bebyggelsen i kvartalet som helhet fremstår som symmetrisk mot torget. Nybygget på Youngstorget 3 må derfor ta utgangspunkt i gesimsen på bygningen øst for Folketeaterbygningen (Youngstorget 1). Bebyggelse med større byggehøyder må trekkes tilbake fra torget. Det er etter dette ikke aktuelt å utrede alternativ utforming av området.

- Innpassing av boliger

Forslagsstiller har også vurdert innpassing av boliger, men ikke funnet at dette er aktuelt. Tilliggende byområde er et rent næringsområde uten boliger, og kvartalet inneholder i dag bare kultur- og næringsformål. Skal det bygges et hotell av ønsket størrelse vil uansett et evt. innslag av boliger måtte bli lite, og det vil derfor ikke kunne etableres et godt bomiljø. Plan- og bygningssetaten har også uttalt at de i utgangspunkt er tvilende til områdets egnethet for boliger.

### **0-alternativet**

Forslaget skal sammenlignes med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom ikke tiltaket gjennomføres. 0-alternativet innebærer at både bygning på Youngstorget 3 og Pløens gate 3 blir stående. Det kan da ikke påregnes rehabilitering av bygningene, slik at Youngstorget 3 fremdeles vil fremstå med lite tilpasset platekledning.

**Beskrivelse av planens innhold og hovedformål**  
Konsekvensutredningen skal gi en beskrivelse av planforslaget med hensyn på bruk og utforming.

Denne skal inneholde:

- Begrunnelse for planforslaget
- Beskrivelse av planforslaget, arealbruk og utforming  
Herunder skal det også redegjørelse for arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Tidsplan for gjennomføring
- Alternative løsninger, herunder beskrivelse av 0-alternativet og redegjørelse for hvorfor bevaring av bygningene ikke er aktuelt for forslagsstiller.

## **4. TILTAK SOM ER NØDVENDIG FOR GJENNOMFØRING**

**Tiltak som er nødvendig for gjennomføring**  
Konsekvensutredningen skal gi en oversikt over hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planforslaget.

## 5. OVERORDNETE PLANER OG NØDVENDIGE TILLATELSER

### 5.1 Forholdet til overordnede planer og mål

#### Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og nasjonale mål

*RPR for samordnet areal- og transportplanlegging* skal samordne planlegging av utbyggingsmønstre og transportsystemer for å legge til rette for en mest mulig miljøvennlig, effektiv og trygg transport, og slik at transportbehovet kan begrenses.

*RPR for barn og unges interesser i planleggingen* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

#### Kommunale planer og mål

*Kommuneplan 2008* (vedtatt 11.05.2008) viderefører stort sett strategiene i tidligere plan (2004-planen), men med økt fokus på miljø- og bærekraft. Det skal sikres arealer til blant annet offentlig infrastruktur, friarealer og allment tilgjengelige møteplasser. Planleggingen skal fremme energieffektiv bygningsmasse. Nybygg skal primært skje ved utvikling av knutepunkter og andre stasjonsnære områder og ved sterkere fortetting i sentrale bystrøk. Det skal legges vekt på å utvikle grønnstrukturen i hele byen.

*Kommunedelplan for indre Oslo* (vedtatt 02.12.1998) er en strategisk plan som retter oppmerksomheten mot nøkkeltiltak som kan fremme ønsket utvikling. Planområdet er markert som sentrumsområde og ligger i yttergrensen av sentrumskjernen. Planen skal legge til rette for styrking av sentrumskjernen gjennom styrking av de enkelte delområdenes fortinn. Planen peker på sentrums kvaliteter og potensielle fortrinn, men også på begrensninger som blant annet ligger i bestående bygningsstruktur.

*Byøkologisk program 2002 – 2014* (vedtatt 05.06.03) er Byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Viktige punkter er miljøkartlegging og miljøoppfølging, reduksjon av klimagassutslipp og luftforurensing ved økt bruk av kollektive reisemidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, lokal håndtering av overvann. Byen skal styrke sin blå-grønne profil. Planen viser til at kulturminner og kulturmiljøer ikke er fornybare ressurser og at det er ønskelig å stimulere tiltakshavere til å ta vare på verneverdige kulturminner og kulturmiljøer.

*Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner* (vedtatt 27.11.02) definerer planområdet innenfor Oslo sentrum. Planen fastsetter at i Oslo sentrum skal styrkes som det dominerende regionale senter hver detaljhandel er fremtredende. Styrking av sentrum som et urbant møtested kan også bidra til å styrke detaljhandelen i sentrum.

### 5.2 Nødvendige tillatelser

Gjennomføring av forslaget forutsetter en rekke godkjenninger fra offentlige myndigheter.

#### Overordnede planer og nødvendige tillatelser

- Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan reguleringsforslaget forholder seg til fylkets og kommunens overordnede planer og mål.
- Utredningen skal også redegjøre for hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendig for gjennomføring.

## 6. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I PLANOMRÅDET

### 6.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Oslo sentrum, mot Youngstorget og Pløens gate, og omfatter et areal på totalt 1388 m<sup>2</sup>. Oslo kongressenter ligger vis a vis planområdet og vil ha stor nytte av at de tilreisende får et hotell for sine besøkende som er i et veldig stort antall hvert år.

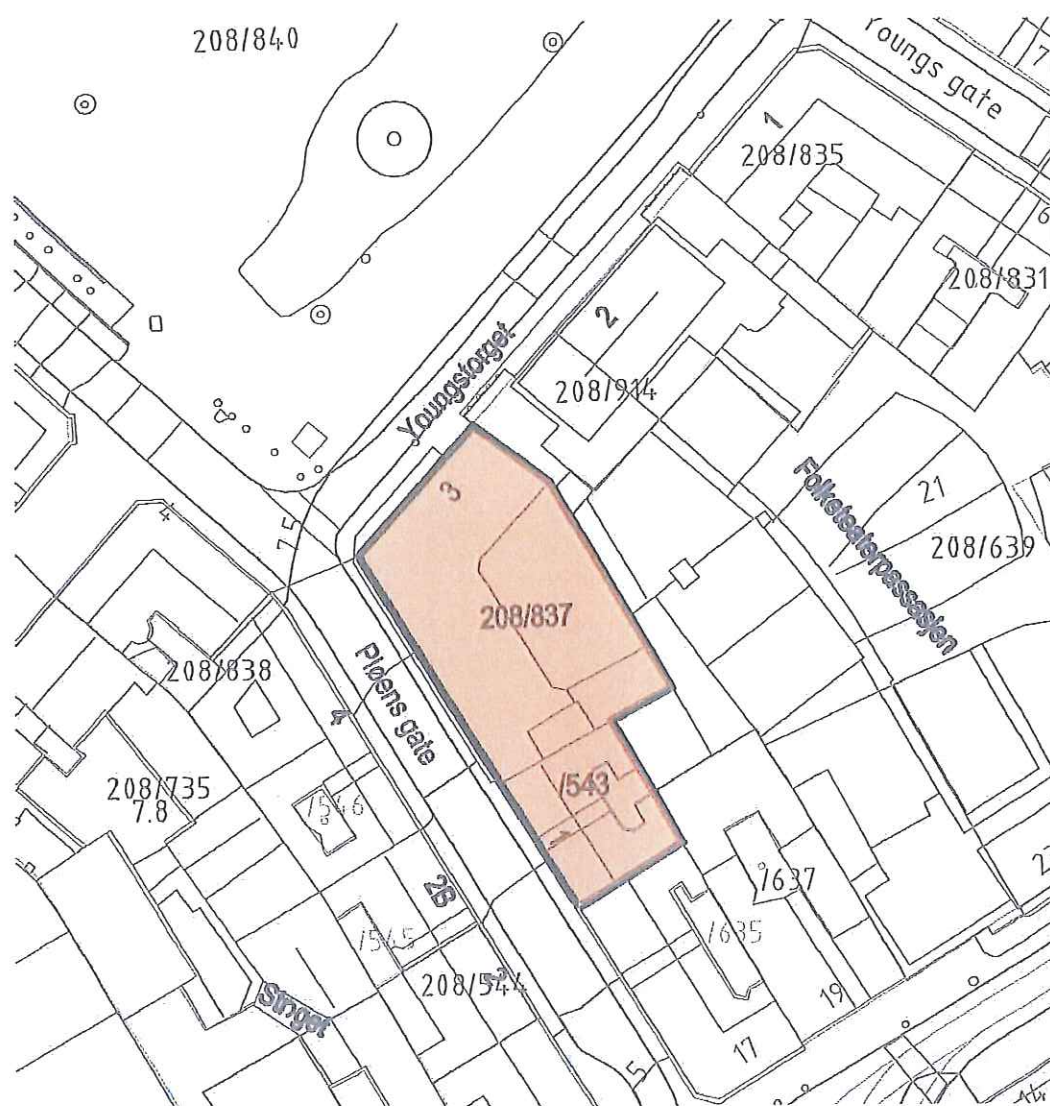
### 6.2 Beskrivelse av planområdet

#### Beskrivelse av bebyggelsen

Youngstorget 3 er en murgård oppført i 1870. I 1970 ble hele bygget vesentlig ombygget ved at alt det indre av etasjeskillere, samt at hele fasaden i 1. etasje ble fjernet og erstattet. All murpuss ble fjernet på ytterfasaden fra 2. til 4. etasje og erstattet med "slemming". Alle detaljer i fasaden ble også fjernet. Bygget ble platekledd med hvite aluminiumsplater fra 2 til 4 etasje, slik det fremstår i dag.

Bebyggelsen har fire etasjer med et bruttoareal på 2.421 m<sup>2</sup>.

Bygningen har i dag postfilial i 1. etasje og diverse kontorlokaler i øvrige etasjer.



Figur 3 Planområdet

Pløens gate 1 er en murgård oppført 1870 – 1900. Bygningen er i 4 etasjer med til sammen 825 m<sup>2</sup>, og inneholder lite hensiktsmessige kontorer. Bygget er i svært dårlig forfatning og lider av store setningsskader. Da det er mistanke om at treflåtene er under opprætning vil bygget fortsette å sige. Bygget blir i dag benyttet som riggkontorer (matsal, omkledding og byggekantor) for ombyggingen i Folketeaterbygget. I 1. etasje drives det restaurant/bar med korte leieavtaler.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

#### Kulturmiljøet i området

Youngstorget 3 og Pløens gate 1 utgjør en del av Folketeater-kvartalet. Store deler av bebyggelsen i dette kvartalet er registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Bare de sentrale delene av kvartalet, Folketeaterbygningen med den gamle teatersalen er imidlertid sikret bevaring. Storgata 21- 23, som omfatter den gamle teatersalen med tilliggende bebyggelse mot Storgata, er regulert til spesialområde – bevaring.

#### Planområdet

Både eiendommen Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, som en del av murgårdsbebyggelsen fra 1870 – 1900. Youngstorget 3 fremstår imidlertid i dag ikke med sitt opprinnelige utseende, men har fått en vertikal fasadeoppdeling med platekledning. Bevaringsverdien av dagens bebyggelse må derfor kunne diskuteres.

### **Landskap og vegetasjon**

Hele planområdet er i dag bebygd som en del av et større sentrumskvartal. Innen området er det derfor ingen landskapsdrag eller vegetasjon å ta hensyn til.



*Figur 4 Bilde dagens bebyggelse sett fra Youngstorget*

### **Atkomst og parkering**

Det er i dag en underjordisk p-kjeller for 10 biler. Denne har innkjøring fra Youngstorget.

### **Trafikkforhold**

Planområdet ligger mot Youngstorget og Pløens gate, som begge har svært begrenset trafikk. Pløens gate er tilknyttet Storgata, med en trafikkmengde på 2.300 ÅDT (2007). Storgata er også en stamrute for kollektivtrafikk, med seks trikkeruter og syv bussruter forbi kvartalet. Det går dessuten nattbusser i helgene. Planområdet har gangavstand til kollektivknutepunktet Oslo S.

Gjennom Youngstorget går Torggata, som er opparbeidet som gågate over en lengre strekning. Torggata er også en viktig sykkelrute, og det er opparbeidet sykkelfelt i den delen av gaten som ikke er gågate.

### **Miljøforhold**

Planområdet ligger ikke mot gater som er spesielt utsatt for støy eller luftforurensning. Vurderinger i forbindelse med annen utbygging i kvartalet tilsier at støy, vibrasjoner og strukturlyd fra trikken ikke gir høyere nivåer enn at nivåene i teknisk forskrift kan tilfredsstilles.

### **Teknisk infrastruktur**

Bebyggelsen i Youngstorget 3 og Pløensgate 1 har svært dårlig og gammel teknisk infrastruktur, som bør skiftes ut. Oppvarming skjer ved gamle elektriske varmeanlegg som er svært kostbar idrift. Takvann føres til kommunal ledning i Storgata.

## **6.3 Eierforhold**

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 208 bnr. 837, Youngstorget 3, som eies av OBOS Forretningsbygg og Olav Thon gruppen med 50 % hver, og eiendommen gnr. 208 bnr. 543, Pløens gate 1, som eies 100 % av Olav Thon gruppen.

## **6.4 Tilgrensende områder**

Bebyggelsen i kvartalet er av ulik utforming og er i variert stand. Høydene varierer fra 3-4 etasjer mot sidegatene, til 12 etasjer mot Youngstorget, hvor Folketeaterbygningens fasade danner en viktig fondvegg.

I henhold til nylig vedtatt reguleringsplan er den sentrale Folketeaterbygningen med scene etter flytting av Den Norske Opera og ballett tatt i bruk til andre kulturformål og til konferanse. Bygningen mot Storgata vil bli innredet til hotell. Kvartalet for øvrig har forretninger og serveringssteder i 1. etasje, og kontorer i de øvrige etasjene. Gjennom kvartalet går Folketeaterpassasjen som en åpen forbindelse fra Youngstorget til Storgata. Passasjen går over 2 etasjer og har innganger til forretninger og hovedinngang til teaterscenen.

Oslo kongressenter som ligger vis a vis planområdet har svært mange besøkende som kommer utenbys fra, og som vil ha stor nytte av at det blir etablert et hotell i umiddelbar nærhet.

## **6.5 Planer og målsettinger i områdene som berøres**

### **Gjeldende regulering**

Planområdet er regulert til byggeområde for forretning og kontor i S-2255 (soneplanen, vedtatt 28.07.1977), med endrete reguleringsbestemmelser S-2937 (vedtatt 01.10.1987).

### **Andre planer av betydning for området**

- Innen kvartalet er Storgata 21 – 23 regulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning, hotell og allmenntilgjengelig/ offentlig formål (kultur)) i S- 4380 (vedtatt 11.06.08). Byantikvaren har tatt opp fredningssak for denne bebyggelsen pluss Youngstorget 2. Fredningssaken er behandlet av bystyret, men Riksantikvaren har ikke fattet endelig vedtak.
- Den øvrige del av kvartalet omfattes også av S-2255 (vedtatt 28.07.1977 og 01.10.1987) og er regulert til forretning og kontor.
- Hele bygningsrekken på motsatt side av Pløens gate, bortsett fra hjørnegården mot Torggata, er regulert til spesialområde bevaring (kontor og forretning) i reguleringsplan S- 3316 (vedtatt 24.06.1992)

### **Dagens miljø i planområdet**

Konsekvensutredningen skal gi en beskrivelse av planområdet og av dagens miljø i området og tiliggende områder. Denne skal omfatte:

- Beskrivelse av dagens miljø, naturressurser og samfunnsforhold
- Redegjørelse for planer, målsettinger og retningslinjer i de områdene som berøres.



## 7. KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN

### 7.1 Generelt

Hensikten med konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

I det følgende gjennomgås antatte problemstillinger, med sikte på å avklare behov for utredning av de ulike temaene. I konsekvensutredningen skal utredningene gjøres for planforslaget og sammenlignes med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom ikke planforslaget gjennomføres.

### 7.2 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

#### Overordnede planer og retningslinjer

KU skal redegjøre for hvordan forslaget forholder seg til kommunale og nasjonale planer og retningslinjer som er relevante for forslaget, og hvordan disse er hensyntatt under utarbeidelse av planen.

### 7.3 Stedsutvikling, byform og kulturminner

#### Stedsutvikling

Området ligger i et sentrumsområde, med hovedsakelig forretninger og kontorer. Kvartalet ligger mellom de to handlegatene Torggata og Storgata. Torggata krysser Youngstorget, som benyttets til markeds plass og forskjellige arrangementer.

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget kan legge til rette for utvikling av stedet og aktivisering av området.

#### Bylandskap, nær- og fjernvirkning

De to eiendommene ligger i kvartalet som omkranses av Youngstorget, Youngs gate, Storgata og Pløens gate. Kvartalet domineres av Folketeaterbygningen, som er foreslått fredet.

Folketeaterbygningen er et sammensatt kompleks både arkitektonisk og funksjonelt, og en del av bygningen går opp i 12 etasjer. Bygningen står sentralt i fasaderekken mot Youngstorget, og danner en viktig fondvegg mot torget.

KU må redegjøre for og illustrere hvordan den nye bebyggelsen vil innvirke på bybildet, og hvordan området vil fremstå etter gjennomføring av forslaget. Virkningen skal illustreres fra gitte standpunkter, og dagens situasjon bør vises fra de samme standpunktene. Herunder skal det også gjøres alternativstudier med volumstudier av plangrep og konsekvenser for tilliggende bebyggelsesstruktur og siktlinjer.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Eiendommene Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er registrert på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdige. Store deler av bebyggelsen i kvartalet for øvrig er også registrert som bevaringsverdige, men bare Folketeaterbygningen er sikret bevaring gjennom regulering.

Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er imidlertid i dårlig stand, og forslagsstiller vurderer rehabilitering som et lite realistisk alternativ. Youngstorget 3 fremstår heller ikke i dag med sitt opprinnelige utseende, men har fått en lite tilpasset platekledning. Da hele bygget ble bygget nytt i

1970, unntatt selve fasaden fra 2. til 4. etasje, må det etter forslagsstillers oppfatning kunne stilles spørsmålstegn ved om Youngstorget 3 bør stå på Byantikvarens "gule liste".

KU må begrunne riving av bygninger med bevaringsinteresse, og redegjøre for kostnader knyttet til istandsetting av bygningene og for begrensninger med hensyn til bruk.

KU må videre beskrive og illustrere hvordan den nye bebyggelsen tilpasses øvrig bevaringsverdig bebyggelse i kvartalet. Bystrukturen skal også ses i sammenheng med områdets historiske betydning.

### **Naturmiljø og biologisk mangfold**

Hele kvartalet er bebygd og det er derfor ingen landskapsdrag eller vegetasjon å ta hensyn til.

Det er derfor ikke behov for å utrede dette nærmere.

### **Stedsutvikling, byform og kulturminner**

KU skal gi en kort beskrivelse av hva som er karakteristisk for området i dag, og hva som har vært føringer ved utforming av løsningen. Følgende temaer skal omhandles:

- **Stedsutvikling**

KU skal gi en vurdering av hva løsningen vil bety for utvikling av stedet.

- **Byform, nær- og fjernvirkning**

KU skal redegjøre for:

- Hvordan den nye bebyggelsen vil innvirke på bylandskapet generelt og hvordan området vil fremstå etter gjennomføring av reguleringsforslaget. Bystrukturen skal ses i sammenheng med områdets historiske betydning.
- Illustrasjoner av nær- og fjernvirkning fra gitte standpunkter, og dagens situasjon bør vises fra de samme standpunktene.
- Volumstudier av plangrep og konsekvenser for tilliggende bebyggelsesstruktur og siktlinjer.

- **Kulturminner og kulturmiljø**

KU må omfatte:

- Redegjørelse for bevaringsinteresser og kulturminner i området.
- Begrunnelse for riving av bygninger med bevaringsinteresse, og redegjørelse for kostnader knyttet til istandsetting av bygningene og for begrensninger med hensyn til bruk.
- Beskrivelse og illustrasjoner av hvordan den nye bebyggelsen tilpasses øvrig bevaringsverdig bebyggelse i kvartalet.

## **7.4 Trafikk**

Eiendommene ligger mot Youngstorget og Pløens gate, som begge har svært begrenset trafikk. Det er svært kort vei til kollektivtrafikk i Storgata, og også gangavstand til Oslo S.

I konsekvensutredningene skal det redegjøres for hvilken endring i trafikksituasjonen som vil følge av utbygging av Youngstorget 3 og Pløens gate 1, da først og fremst om tiltaket vil føre til en trafikkøkning som kan ha betydning for trafikkavvikling og trafiksikkerhet.

## **Trafikk**

Konsekvensutredningen skal gjennomgå:

- **Dagens situasjon**  
Dagens trafikkløsning – trafikkvolum og kapasitet.
- **Trafikkbelastning etter gjennomføring av planforslaget**  
Gjennomgang av forventet turproduksjon. Situasjonen etter gjennomføring av forslaget.
- **Parkering**  
Redegjørelse for parkeringsnorm og parkeringsløsning.
- **Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister**  
Redegjørelse for hvordan fotgjengere og syklister får atkomst til området.
- **Kollektivtrafikk**  
Redegjørelse for mulig kollektivbetjening.
- **Trafikksikkerhet**  
Redegjørelse for trafikksikkerhet etter gjennomføring av forslaget

## **7.5 Andre miljøforhold**

### **Støy**

Planlagt utbygging omfatter ikke virksomheter som i seg selv kan generere støy. Mulige støykilder er derfor trafikk på tiliggende gater. Trafikkbelastningene på disse gatene er så vidt liten at støy ikke er noe problem i dag. Det er heller ikke forventet at situasjonen vil endre seg merkbart etter gjennomføring av forslaget.

Storgata har et stort antall trikker og busser. Det er gjennomført en støyvurdering i forbindelse med planlegging av nybygg på Storgata 21 – 23. Denne viste at det grenseverdiene i teknisk forskrift ville kunne oppfylles med god margin. Det er derfor ikke forventet at støy fra trikken vil belaste bebyggelse mot Pløens gate.

Konsekvensutredningen skal redegjøre nærmere for støyforholdene.

### **Utslipp**

Planlagt utbygging omfatter heller ikke virksomheter som i seg selv gir utslipp til luft.

Konsekvensutredningen skal gi en kort redegjørelse for luftsituasjonen som følge av dagens trafikk, og om evt. endringer som følge av planforslaget. Det skal videre gis en vurdering av om aktuelle grenseverdier kan tilfredsstilles.

### **Lokalklima og sol-/skyggeforhold**

KU skal gi en kort redegjørelse for om planlagt ny bebyggelse vil kunne påvirke lokalklimaet i området. Videre må det redegjøres for hvordan solforholdene blir etter utbygging, spesielt i tiliggende gate og på Youngstorget.

## **Andre miljøforhold**

KU skal omhandle følgende temaer:

- **Støy**
  - Mål og grenseverdier som legges til grunn for vurderingene
  - En kort redegjørelse for dagens støysituasjon
  - Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget
- **Utslipp**
  - Krav og grenseverdier som legges til grunn for vurderingene
  - En kort redegjørelse for dagens luftsituasjon
  - Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget

- **Lokalklima**
  - Lokalklimaet innen området etter utbygging
  - Evt. konsekvenser for tiliggende områder
- **Sol- og skyggeforhold**
  - Det må utarbeides sol-/skyggediagrammer som redegjør for forholdene over døgnet og over året. Spesielt skal forholdene på tiliggende gate og Youngstorget belyses.

## 7.6 Sosiale og økonomiske virkninger

### Konsekvenser for barn og unge

Planområdet har i dag ingen spesielle tilbud til barn og unge, og planlagt ny utvikling tar heller ikke først og fremst sikte på disse aldersgruppene. Konsekvenser for barn og unge skal være et tema i konsekvensutredningen.

### Tilrettelegging for universell utforming

Universell utforming vil bli lagt til grunn ved planlegging av området. Dette skal omhandles i KU-en.

### Energi

Ved oppføring av nybygg vil bærekraftige energiløsninger bli lagt til grunn. Dette skal omhandles i KU-en.

### Økonomi og gjennomføring

Konsekvensutredningen må redegjøre for det er elementer i planen som er avhengig av offentlig økonomi. Det må videre avklares hvor vidt gjennomføringen av planen avhenger av dette.

### Sosiale og økonomiske virkninger

KU skal omhandle:

- **Planforslagets tilbud til befolkningen**
  - Redegjørelse for hvilke tilbud planforslaget vil gi.
- **Konsekvenser for barn og unge**
  - Hvordan planforslaget legger til rette for barn og unge og hvordan deres interesser ivaretas.
- **Tilrettelegging for universell utforming**
  - Redegjørelse for hvilke krav som vil bli stilt til universell utforming ved utvikling av området.
- **Energi**
  - Redegjørelse for energiløsninger for utbyggingen.
- **Økonomi og gjennomføring**
  - Redegjørelse for om det er elementer i planen som er avhengig av offentlig økonomi.

## 7.7 Risiko og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet er det også aktuelt å gjennomføre en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal redegjøre for om og hvordan risikobildet kan endres ved utvikling i henhold til planforslaget.

### ROS-analyse

Konsekvensutredningen skal inneholde en enkel ROS-analyse.

## 7.8 Konsekvenser i anleggsperioden

Utbyggingen er planlagt oppstartet umiddelbart etter godkjent reguleringsplan. Det er vesentlig at anleggsperioden kan legges opp slik at den gir minst mulig ulemper for nærområdene med hensyn på trafikkbelastning, støy og forurensning. Konsekvensutredningen skal belyse dette.

### **Konsekvenser i anleggsperioden**

KU skal angi planlagt byggetid og eventuelle utbyggingsetapper. Ut fra dette skal det redegjøres for:

- **Anleggsarbeid og masseforflytning**  
Herunder skal det redegjøres for deponering av masser.
- **Anleggstrafikk**  
Det skal anslås mengde og kjøreruter, og om det forventes anleggstrafikk som vil være sjenerende for omkringliggende områder, da først og fremst boligområder.
- **Støy**  
Det skal redegjøres for forventet støy fra anleggsarbeid og støy fra anleggstrafikk
- **Luftforurensning**  
Det skal redegjøres for luftforurensning fra selve arbeidet og fra trafikk

## 8. SAMMENSTILLING AV VIRKNINGENE

### Sammenstilling av virkningene

KU skal gi en sammenstilling av virkningene. Videre skal det gis en sammenstilling og vurdering av alternativene i forhold til virkningene og i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

## 9. AVBØTENDE TILTAK

### Avbøtende tiltak

KU skal gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

## 10. NÆRMERE UNDERSØKELSER

### Nærmere undersøkelser

- KU skal gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planforslaget.
- KU skal også gjøre en vurdering av behovet for undersøkelser etter gjennomføring av forslaget, med sikte på å klargjøre de faktiske virkningene av forslaget.

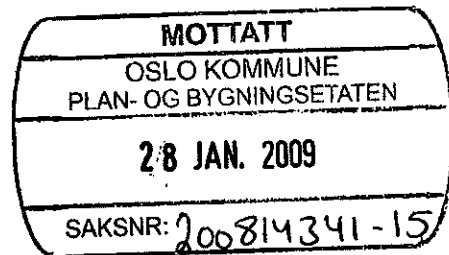
## 11. FORSLAGSSTILLERS ANBEFALING

### Forslagsstillers anbefaling

I KU skal forslagsstiller gi en anbefaling av valg av løsning.



Oslo kommune  
Byantikvaren



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
INTERN POST

Dato: 27.01.2009

Deres ref:  
200814341

Vår ref (saksnr):  
09/20

Saksbeh:  
Olaf Steen, 23 46 02 73

Arkivkode:  
512 208/543

## **GNR. 208, BNR. 837 YOUNGSTORGET 3 OG GNR. 208, BNR. 543 PLØENS GATE 1 - UTTALELSE TIL PROSESSAVKLARING**

Vi viser til planinitiativ datert 06.01.09 med invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Youngstorget 3 og Pløens gate 1.

Forslaget innebærer å rive Youngstorget 3 og Pløens gate 1 med hensikt å bygge hotell med restaurant. Den nye bebyggelsen vil ha et samlet bruksareal på 10.000 m<sup>2</sup> over bakken. Youngstorget 3 er foreslått oppført i sju etasjer med de øverste etasjene tilbaketrukket. Pløens gate 1 foreslås oppført i ti etasjer.

Det opplyses også om at det i 1996 ble gitt rivetillatelse for Youngstorget 3 og tillatelse til påbygg i to etasjer i 2002.

Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er murgårder fra slutten av 1800-tallet oppført på Byantikvarens gule liste over verneverdig bebyggelse. Som del av Oslos homogene murgårdsbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet omfattes eiendommen av Oslo kommuneplan 2008, avsnitt 5.12 "Ta vare på nasjonale kulturminneverdier".

Eiendommene omfattes av reguleringsplanen for sentrum og indre sone.

Youngstorget 3 er bygget i 1870 som murgård i fire etasjer. Fasaden var opprinnelig pusset og hadde en tilsvarende utforming som Youngstorget 1. Den gjennomgikk omfattende ombygning i 1970-årene. Da ble kjeller, 1. etasje og dekket over 1. etasje totalt ombygget. De øvrige etasjene ble beholdt, men fasaden fikk en platekledning som bidrar til at gården fremstår i dag med fasader som bryter med miljøet omkring. En rehabilitering som tar utgangspunkt i at dette opprinnelig er en murgård fra 1800-tallet, vil kunne frembringe bygningens kvaliteter og berike bymiljøet. Etter Byantikvarens vurdering har Youngstorget 3 som del av murbyen svært høy bevaringsverdi tross for dagens platekledning.

Youngstorget 3 ligger mot et av Oslos viktigste byrom. Nærmeste nabo er Folketeaterbygningen som er under fredning med hjemmel i kulturminneloven. Youngstorget 3 og Youngstorget 1



Byantikvaren

Postadresse:  
Postboks 2094 - Grünerløkka  
0505 Oslo

Besøksadresse:  
Maridalsveien 3  
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Publikumsservice: 23 46 02 95  
Telefaks: 23 46 02 51  
E-post: postmottak@  
bya.oslo.kommune.no

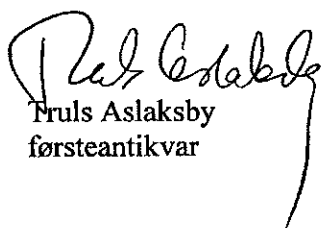
ligger på hver side av Folketeaterbygningen. Bygningene er betydelig lavere enn Folketeaterbygningen, og murgårdene bidrar til å forsterke virkningen av Folketeaterbygningen som plassens østvegg, samtidig som de formidler overgangen til sidegatene Youngs gate og Pløens gate. Byantikvaren vurderer samspillet mellom Youngstorget 3 og tilstøtende bebyggelse som meget verdifullt.

Pløens gate 1 er en murgård i 3 etasjer. Gården er godt bevart og utgjør en viktig del av det eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljøet. Pløens gate består av bevaringsverdige lave treetasjes murgårder fra slutten av 1800-tallet. Pløens gate 2 og 4 er dessuten regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6. Etter Byantikvarens vurdering har Pløens gate 1 høy bevaringsverdi både som enkeltobjekt og som del av et helhetlig bygningsmiljø.


Vi vil også presisere at Byantikvaren ved flere anledninger uttalt seg til Youngstorget 3, og anbefalt at platekledningen ble fjernet og fasaden ble tilbakeført. Byantikvaren har tidligere frarådet både riving av gården og påbygging av flere etasjer. Byantikvarens tidligere uttalelser knyttet til Youngstorget 3 er datert 07.09.94, 24.11.94, 04.04.95, 31.05.01 og 24.09.01.

**Med bakgrunn i bevaringsverdiene knyttet til Youngstorget 3 og Pløens gate 1 som enkeltobjekter knyttet til murbyen, deres samspill med Folketeaterbygningen og det øvrige bygningsmiljøet knyttet både til Youngstorget og Pløens gate, vil Byantikvaren strekt fraråde riving og oppføring av det foreslåtte nybygget. Byantikvaren anbefaler at Youngstorget 3 og Pløens gate 1 reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6, og at fasaden til Youngstorget 3 tilbakeføres slik den var opprinnelig. Hvis plansaken videreføres uten denne forutsetningen vil Byantikvaren fremme alternativt planforslag. Vi melder samtidig om at planforslag som åpner for riving og nybygg som vist, vil bli oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse, ettersom tiltaket rammes av de samme kulturminnehensyn som lå til grunn for Riksantikvarens innsigelse for Youngs gate 7-9 og Torggata 13 i 2004.**

Med hilsen



Fru Aslaksby  
førsteantikvar



Olaf Steen  
antikvar





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

## Youngstorget 3 og Pløens gate 1, Hammersborg Oppstartsmøte

Forslagsstiller: OBOS Foerretningsbygg      Saksnummer: 200814341  
Konsulent: Civitas ved Reidun Rimberg      Dokumentnummer: 20  
Bydel: St.Hanshaugen      Saksbehandler/team: Peter Sollie/OP2T  
Gnr./bnr.: 208 / 543 + 837      Dato: 22.06.2009

### Konklusjon ved område- og prosessavklaring Planforum, 17.06.2009:

Sakstype:	Detaljregulering
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Planforum

#### Vurdering av utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU)

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planinitiativet faller inn under forskriftens § 3, punkt 1.a og har vært vurdert iht. samme forskrifts § 4. Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes.

Etter dagens regulering tillates kun forretning og kontor. Forslaget går ut på å bygge inntil 10.000 m<sup>2</sup> nybygg hvor hovedformålet blir hotell og bevertning. Hvis reguleringsarbeidet innebærer en kombinasjon av endring av reguleringsformål og utvidelse av planområdet eller økt utnyttelsesgrad, skal summen av areal til endret bruk og utvidelse summeres.

Forslaget faller således inn under § 3 punkt 1, a) om "Nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmenntilgjengelige formål, med et bruksareal på mer enn 5.000 m<sup>2</sup>".

Folketeaterbygningen (Youngstorget 2) er ifølge Byantikvaren under fredning. Youngstorget 1 er foreslått regulert til spesialområde bevaring og står sammen med Youngstorget 3 symmetrisk om Folketeaterbygningen. Både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 står i tillegg på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige og foreslås vernet gjennom regulering. Hele bygningsrekken på motstående side av Pløens gate er regulert til bevaring.

Ettersom forslaget faller inn under § 3 punkt 1, a og planområdet er "lokalisert i eller kommer i konflikt med... kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet ..." jfr. § 4, a, må forslaget konsekvensutredes.

#### Prosess

Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget. Dersom forslagsstiller velger å gå videre med planinitiativet i sin nåværende form, vil tiltaket bli krevd konsekvensutredet. Forslag til program for



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

planarbeid skal utarbeides. Forslagsstiller skal forestå høring. Programmet vil bli oversendt Byrådsavdelingen for byutvikling før Plan- og bygningssetaten fastsetter planprogram. Programmet skal være fastsatt før oversendelse av planskisse med utkast til KU. Deretter følger innsendelse av planforslag med KU før det endelige forslaget kan tas opp til behandling.

Byantikvaren vil fremme eget alternativ dersom planområdet ikke reguleres til bevaring og Byantikvaren bør derfor involveres særskilt i det videre planarbeidet. Saken vurderes fremlagt for Rådet for byarkitektur.

Det gjøres oppmerksom på at ny plandel i Plan- og bygningsloven (Lov 2008-06-27 nr 71) ble vedtatt av Stortinget 5.juni 2008 og vil tre i kraft fra 1.juli 2009. Planer som blir lagt ut til offentlig ettersyn etter at ny lov er trådt i kraft vil bli behandlet etter ny lov, dvs. at bestemmelser i ny lov skal følges når det gjelder saksbehandlingsregler og planinnhold.

#### Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Ingen.

#### Utredningsbehov i forhold til konsekvensutredning

- Trafikkanalyse for å belyse hvilke konsekvenser forslaget har for trafikksituasjonen i området.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vedrørende grunnforhold og fare for setningsskader.
- Krav til dokumentasjon vedrørende bebyggelsens fysiske tilstand i forhold til riving eller rehabilitering.

#### Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen

Konsekvenser i samsvar med vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger, herunder

- Forholdet til overordnede planer og retningslinjer
- Alternativvurderinger med volumstudier av plangrep og konsekvenser for tiliggende bebyggelsesstruktur og siktlinjer
- Bystrukturen skal sees i sammenheng med områdets historiske betydning
- Ved nybygg må kotehøyder i forhold til eksisterende og omkringliggende bebyggelse oppgis
- Parkering og varelevering. Ved hoteldrift må det også redegjøres for taxi- og bussbetjening
- Ved nybygg kreves modell.

#### Etatens foreløpige føringer for området

- Planforslaget kan ikke anbefales da riving av eldre murgårder er i konflikt med bevaringsinteressene i området. Staten anbefaler at planområdet reguleres til bevaring og at bygningene rehabiliteres for å ta vare på miljøet rundt Youngstorget som et historiefortellende element.
- Planforslagets mål om å utvikle og vitalisere området er i tråd med overordnede planer og mål for byen. Intensjonen i forslaget om å få til et variert tilbud på gateplan, med forretninger og bevertning, er positivt. Folkeliv i gater og på torg forutsetter at det etableres utadvendte virksomheter i bebyggelsen, og særlig i første etasje. Fokus i planforslaget må imidlertid være på hvordan eksisterende historiske og bevaringsverdige bygninger, med eller uten formålsendring, kan bidra til å skape byliv i området.
- For å øke attraktiviteten og vitalisere området synes det riktig å åpne for en mer variert bruk enn dagens regulering tilsier. Det kan derfor være positivt at flere formål legges til forretning og kontor. Eksempler på nye formål er hotell, bevertning og allmenntilgjengelige formål med ulike allment tilgjengelige virksomheter.
- Staten er i utgangspunktet tvilende til områdets egnethet for bolig, men dette må vurderes. Området vil i så fall omfattes av den vedtatte normen for leilighetsfordeling samt krav til bokvalitet og uteareal.
- Staten mener det er helt vesentlig å opprettholde volum og gesimshøyde på Youngstorget 3, tilsvarende Youngstorget 1, da denne gården er med på å danne strukturen og miljøet rundt torget. Samtidig spiller begge bygningene i Youngstorget 3 og Pløens gate 1 opp mot bebyggelsen på motsatt side av Pløens

gate, hvor hele bygningsrekka bortsett fra hjørnegården mot Torggata, er regulert til spesialområde bevaring etter vedtak i 1992. For å bevare helheten og de historiske elementene i området og å følge opp de intensjonene som ligger i bevaringen av alle bygninger rundt Youngstorget, mener etaten det er riktig at også bebyggelsen innenfor dette planområdet bevares.

- Dersom det kan dokumenteres at murgårdens fasade mot Youngstorget ble ødelagt ved ombyggingen i 1970, eller bygningens forfatning er så dårlig at den ikke kan rehabiliteres, vil en moderne utgave med samme volum og høyde kunne erstatte murgården. Balanse og symmetri i forhold til torget må opprettholdes også ved et eventuelt nybygg.

(Slutt på konklusjon)

### **Planstatus**

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

*Rikspolitiske Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* skal samordne planlegging av utbyggingsmønstre og transportsystemer for å tilrettelegge for en mest mulig miljøvennlig, effektiv og trygg transport og slik at transportbehovet kan begrenses.

*Rikspolitiske Retningslinjer for å styrke barn og unges interesser* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2008, vedtatt 11.05.2008* viderefører stort sett strategiene i 2004-planen, men med økt fokus på miljø- og bærekraftspekter og sikring av arealer til blant annet offentlig infrastruktur, friarealer og allment tilgjengelige møteplasser. Planleggingen skal fremme en energieffektiv bygningsmasse. Nybygging skal primært skje ved utvikling av knutepunkter og andre stasjonsnære områder og ved sterkere fortetting i sentrale bystrøk til en bærekraftig byutvikling. Det skal legges vekt på å utvikle grønstrukturen over hele byen.

*Kommunedelplan for indre Oslo av 02.12.1998* er en strategisk plan som retter oppmerksomheten mot nøkkeltiltak som kan fremme ønsket utvikling. Planområdet er markert som sentrumsområde og ligger i ytergrensen av sentrumskjernen. Planen viser til at sentrumskjernen bør styrkes ved at de enkelte delområdene styrker sin rolle på det som er deres fortrinn. Sentrum har en rekke kvaliteter og potensielle fortrinn for en framtidsrettet byutvikling, men det finnes også begrensninger. De ligger blant annet i bestående bygningsstruktur og ofte kreves større vurderinger grunnet bevaringshensyn.

*Byøkologisk program 2002-2014, vedtatt 05.06.03* omhandler byens miljø- og bærekraftstatus og vurderer behovet for endret eller forsterket innsats. Hovedmålene er blant annet at Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling, trivelige byrom, et godt fungerende kretsløp, et miljøeffektivt transportsystem, fornybare energikilder og at byen skal styrke sin blågrønne profil. Planen viser til at kulturminner og kulturmiljøer ikke er fornybare resurser og at det er ønskelig å stimulere tiltakhavere til å ta vare på verneverdige kulturminner og kulturmiljøer.

*Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.* Planområdet ligger innenfor området som er definert som Oslo sentrum. Oslo sentrum skal opprettholdes som det dominerende regionale senter hvor detaljhandelen skal ha en fremtredende plass. Sentrums rolle som handelssted har blitt vesentlig svekket opp igjennom årene, i første rekke på grunn av at befolkningstygndepunktet og de bilbaserte kjøpesentrene ligger i omegnen. Det er viktig å opprettholde omsetningstallene og utnytte det store kundepotensialet som til en hver tid befinner seg i Sentrum. Derfor må Sentrum som det urbane møtestedet rendyrkes.

#### Gjeldende regulering:

Planområdet er regulert til byggeområde for forretning og kontor, S-2255, 28.07.1977 (Soneplanen) med endrede reguleringsbestemmelser S-2937, 01.10.1987.

Hele bygningsrekka på motsatt side av Pløens gate, bortsett fra hjørnegården mot Torggata, er regulert til spesialområde bevaring (kontor og forretning) i plan S-3316 av 24.06.1992.

#### **Andre etaters tilbakemelding**

Byantikvaren skriver at både Youngstorget 3 og Pløens gate 1 er murgårder fra slutten av 1800-tallet som står på Byantikvarens gule liste. Youngstorget 3 er bygget i 1870 som murgård i 4 etasjer. Fasaden var opprinnelig pusset og hadde en tilsvarende utforming som Youngstorget 1. Bygningen gjennomgikk en omfattende ombygging i 1970-årene hvor blant annet fasaden fikk en platekledning som bryter med miljøet rundt Youngstorget. En rehabilitering av murgården vil kunne frembringe bygningens kvaliteter og berike bymiljøet. Byantikvaren mener Youngstorget 3 har svært høy bevaringsverdi tross for dagens platekledning. Nærmeste nabo Folketeaterbygningen er under fredning. Bygningene i Youngstorget 1 og 3 er betydelig lavere enn Folketeaterbygningen, og bygningene bidrar til å forsterke virkningen som plassens østvegg samt at de formidler overgangen til murgårdene i Pløens gate og Youngs gate. Pløens gate 1 er godt bevart, har høy verdi som enkeltobjekt og den utgjør en viktig del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet med tre-etasjers murgårder fra slutten av 1800-tallet. Byantikvaren har ved flere tidligere anledninger anbefalt at platekledningen på Youngstorget 3 ble fjernet og fasaden tilbakeført. Det frarådes sterkt at gården rives for å oppføre et nybygg. Byantikvaren vil i motsatt fall fremme alternativt forslag.

Samferdselsetaten skriver at det må omtales i planbeskrivelsen hvordan atkomsten til området skal løses. Avkjørsel må sikres med gode siktforhold i henhold til gjeldende normer og vises med piler på plankartet. Fortau forbi avkjørsler skal være gjennomgående og med nedsenket kantstein. Det må foretas en enkel trafikkanalyse for å kartlegge hvilken betydning den foreslåtte utbyggingen vil få for trafikkavviklingen og trafiksikkerheten på det kommunale veinettet, spesielt i forhold til korttidsparkering.

Trafikketaten drifter avgiftsbelagte P-plasser i Pløens gate med høyt belegg i et område med stort press på parkering. Om disse plassene blir berørt bør det opparbeides erstatningsplasser. Parkeringsnormen for Oslo kommune skal legges til grunn i det videre planarbeidet.

Hafslund Nett AS har kabel- og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må hensyntas i det videre planarbeidet. For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett for nødvendige tiltak.

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus støtter i det alt vesentlige opp om Byantikvarens uttalelse med å be om bevaring og tilbakeføring av Youngstorget 3 til opprinnelig utseende. Dersom dette ikke er mulig, må høyden på nybygget holdes på dagens nivå og ikke som vist i forslaget med tilbaketrunkne etasjer.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Vann- og avløpsetaten, Gravferdsetaten, Oslo Havn KF, Omsorgsbygg Oslo KF og Ruter AS har meddelt at de ikke har noen kjente forhold som kan ha betydning for saken.

#### **Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):**

- Forslagsstillers rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (hvis aktuelt).
- Saksgang for neste fase.

#### **Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):**

- Kopi av uttalelser ved samråd.
- Avkrysset liste for varslings/innhenting av forhåndsuttalelser
- Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan

Oppstartspakke 1 finnes på **Plan- og bygningsetatens hjemmeside** etter følgende sti:

→ Plan → Detaljplaner → Veiledere og maler → Oppstartspakke 1

**Fremdrift**

Frist for innsendelse av forslag til program for planarbeidet  
(normalt 2 uker etter avsluttet høring): ...../.....-.....  
Antatt tidspunkt for fastsetting av program for planarbeidet  
(normalt 8 uker fra mottatt forslag til program for planarbeidet): ...../.....-.....  
Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer): ...../.....-.....  
Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse): ...../.....-.....  
Fremdrift avtales innen (hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet): 01.10.2009

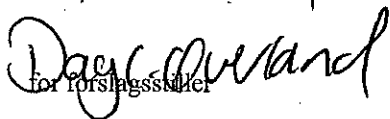
**Forbehold**

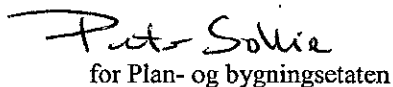
Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom forslag til program for planarbeid/planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.

Oslo, den 22.06.2009

  
for forslagsstiller

  
for Plan- og bygningsetaten

Sign.

saksbehandler  
Sign.