

# Forslagsstillers planbeskrivelse **Fred Olsens gate 3B/Skippergata 14**

## **Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan**

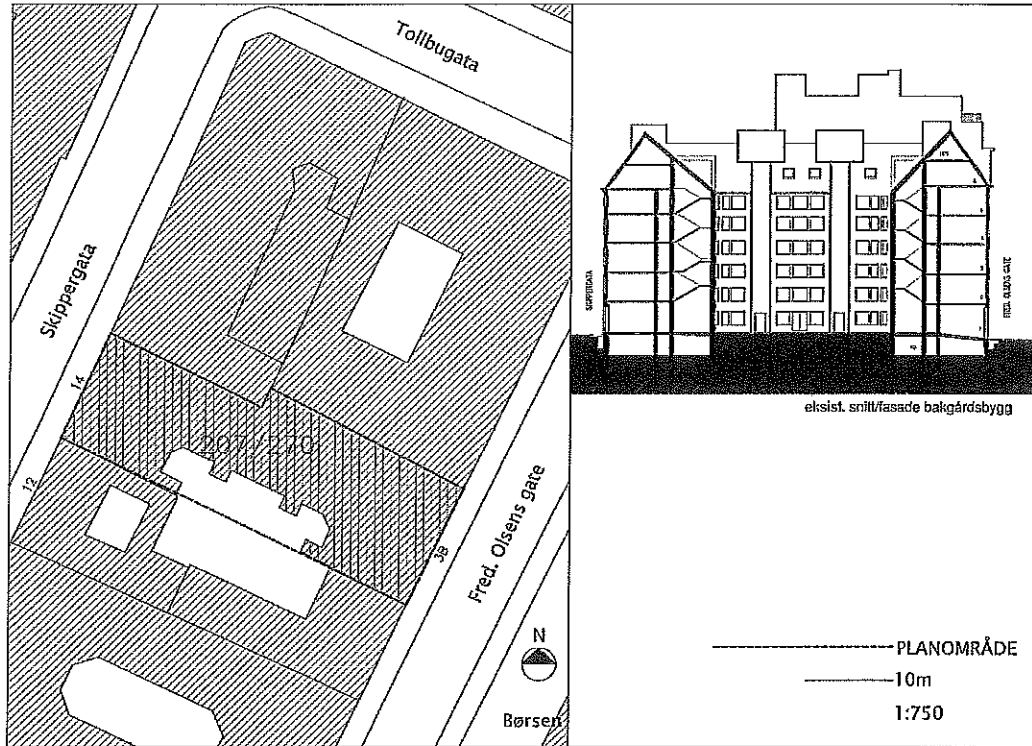
Utarbeidet av: Lie Øyen arkitekter for Fred Olsens gate 3B AS

### **Innhold**

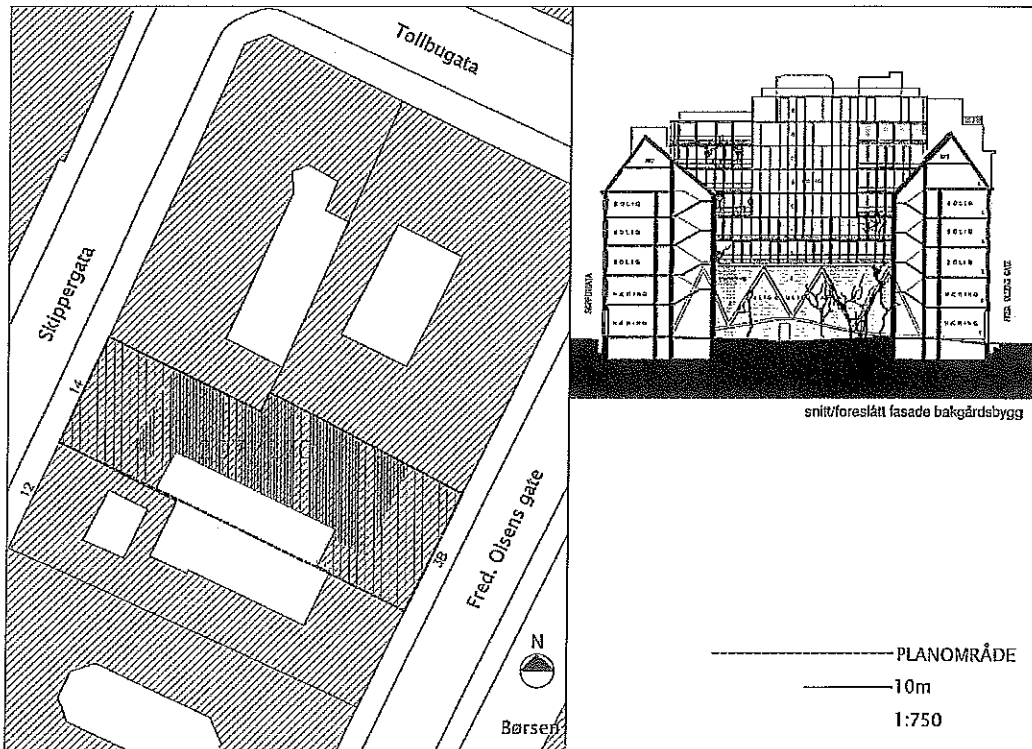
1. FORENKLET ILLUSTRASJON .....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon .....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon .....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
3.1 Lokalisering og bruk .....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
5. MEDVIRKNING.....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	6
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	8
5.3 Forhåndsuttalelser .....	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	10
7. PLANFORSLAGET.....	11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	14
9. ILLUSTRASJONER .....	18

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Formål med omregulering er å bygge et nytt bygg, hovedsakelig til boligformål, i bakgården mellom Fred. Olsens gate 3b og Skippergata 12.

Bebyggelsen på eiendommen består idag av flankebygninger mot Fred. Olsens gate og Skippergata, og et bygg i bakgård. Mens flankebyggene fremstår med høy arkitektonisk kvalitet og er i relativt god stand, er bakbygget i dårlig forfatning, og dessuten allerede skjemet av store ombygginger. Det er setningsskader i bygget, og som tidligere pakkhus har det bygningsmessig standard som vanskelig lar seg forene med dagens krav til miljø, brannsikkerhet, lydisolasjon og gode rom med tilstrekkelig lys.

I forbindelse med at eierne ønsker å utbedre eiendommen, og åpne for boliger både i bakgårdsbygg og bygg mot gaten, foreslås oppføring av et nytt bygg som erstatter det gamle. En oppgradering av eksisterende bakbygning vil ikke gi gode nok forhold til at man kan bo der, og knapt gi gode næringsarealer, i henhold til ovennevnte punkter. En ren oppussing/oppgradering ble diskutert på et tidlig tidspunkt, men har vist seg å være en for dårlig løsning.

Hele eiendommen er i dag regulert til Spesialområde (bevaring). Planforslaget åpner for blandet formål, og at bevaringsformål forbeholdes byggene mot gaten. Hensikten er å gjøre om de øvre etasjene i byggene mot gaten, til boliger. Dessuten vil en omregulering åpne for et nytt boligbygg i bakgård, foreslått i samme høyde som tilliggende bebyggelse. En økning av boligarealet vil være i tråd med overordnede intensjoner for Kvadraturen.

Nybygg foreslås med samme fotavtrykk som eksisterende bakbygning. De tre nederste etasjene, som får minst direkte sollys, foreslås benyttet til forretninger/kontorer. Etasjene over, der lysforholdene er bedre, blir bolig.

Planforslaget er basert på planskisse av 15.09.2008 og påfølgende møter med Plan- og bygningsetaten. Forslaget inneholder analyser og illustrasjoner som supplerer planskissen, med vekt på bevaringshensyn, bokvalitet, lys- og støyforhold. Etaten uttaler seg positivt til forslaget slik det nå foreligger, og anbefaler at vi går videre med det i denne form. De vil imidlertid stille et alternativt forslag med én etasje lavere byggehøyde. Dette gir etter vår vurdering en dårligere leilighetssituasjon, lavere kvalitet på felles uteområder og langt mindre sannsynlig gjennomføring.

Den 16. desember 2008 var planskissen oppe i *Rådet for byarkitektur* for en faglig anbefaling. Saksbehandlerens foelåtte vedtak besto i å anbefale et nybygg som beskrevet, men ta det ned én etasje. Rådet for byarkitektur, med Plan- og bygnisetsaten og Byantikvaren representert, vedtok imidlertid enstemmig å anbefale forslaget i sin fulle høyde.

På bakgrunn av dette beskriver planforslaget nybygg tilsvarende høyden på hotellet ved siden av.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet består av adressene Fred Olsens gate 3b og Skippergata 14, og er på 649m<sup>2</sup> (eiendommen er på 836m<sup>2</sup> målt til midt veg). Dette er den sydøstlige grensen av Kvadraturen, nær Oslo Sentralstasjon og den nye bydelen i Bjørvika, og nærmeste nabo til Børsen. Dagens bygninger, både bakgårdsbygg og husene mot gaten, rommer utleielokaler for små og mellomstore virksomheter.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

#### Verneinteresser

Både bygninger mot gaten og bakbygg er byggemeldt i 1898 og regulert til Spesialområde (bevaring). Byggene mot gaten har generelt høyere standard, er bedre vedlikeholdt, har mer forseggjorte fasader og mer av det opprinnelige bevart, enn bakbygget. Bakbygget er et pakkhus med separat konstruksjon og lavere etasjehøyder. Det er bygget om i flere omganger og fremstår arkitektonisk som adskilt fra gatebyggene.

Byantikvar anser bebyggelsen som et «enhetlig anlegg», og fraråder omregulering. De opprettholder sitt syn etter befaring på eiendommen.

#### **Kulturminner:**

Byantikvaren har tidligere uttalt at de regner det som sannsynlig at det finnes spor av forhistorisk aktivitet på tomten. I planleggingsfasen har de imidlertid fått nye opplysninger: Aktivitet i nyere tid har medført at opprinnelig undergrunn trolig er enten fjernet eller omrotet. Byantikvaren har derfor frafalt sitt opprinnelige ønske om en arkeologisk registrering.

#### **Miljøfaglige forhold**

##### **Luftforurensning:**

Planområdet ligger i indre by, og er slik utsatt for luftforurensning.

##### **Støy fra trafikk:**

Det er noe støy fra trafikk i området, og bygg mot Skippergata faller inn under såkalt «gul sone». Det er utført en støyteknisk rapport som påpeker at plasseringen i Oslo sentrum gjør det vanskelig å tilfredsstille støykrav på fasade ut mot vei, men at man ved enkle tiltak kan få tilfredsstillende forhold innendørs. Bakgård ligger beskyttet fra trafikkstøy, og eksisterende tak er også stille så snart dagens ventilasjonssystem skiftes ut eller flyttes.

##### **Forurensset grunn:**

Det er begrunnet mistanke om forurensninger av grunnen. Det kan være spor etter et tidligere trykkeri på tomten, det har vært kjemisk industri på naboeiendommen, og området er trafikkert.

##### **Sol- og skyggeforhold:**

De tre nederste etasjene i dagens bygg (1., 2., og «mezzaninnetasje») får kun direkte sollys om morgenen i sommerhalvåret. Sol- og lysforholdene blir deretter bedre jo høyere oppover i etasjene man kommer.

#### **Trafikkforhold**

##### **Parkering:**

De som arbeider i og besøker eiendommen i dag, er henvist til alminnelig gateparkering og nærliggende parkeringshus.

#### **Risiko- og sårbarhet**

Det gjøres en ROS-analyse under dette punkt i kapittel 8.

Forhold som det kan være knyttet risiko til i dagens situasjon, er

-Radon

-Forurensset grunn pga kjemisk industri

-Stormflo/høy vannstand

-Kriminalitet

#### **Estetikk og byggeskikk**

Bygningene mot gaten utgjør eiendommens «ansikt utad». Bakgården og pakkhuset er mer utilgjengelig, og fremstår som en annen og mer skjult situasjon. I dag er denne situasjonen fattig på kvaliteter. Bakgården har en begrenset utstrekning, sammen med naboens bakgårdsareal er det en asfaltert flate på ca 225m<sup>2</sup>.

Bygningene mot øst, sør og vest gjør at det sjelden kommer sol ned på bakken i bakgården, og den er relativt mørk. Det eksisterende bakbygget er på syv etasjer pluss loft og kjeller. I dag opptar to heissjakter noe areal, både på bakken og i luftrommet. De to toalettårnene som vender mot bakgården er med på å begrense lysdistribusjonen.

I tillegg til de to nyere heistårnene, er bakbygningen blitt utstyrt med nye vinduer. De opprinnelige kvalitetene i bakbygningen, som i utgangspunktet ikke var planlagt utfra estetiske vurderinger, er kanskje først og fremst knyttet til autensitet. Men opplevelsen av dette fremstår i dag som sterkt svekket.

#### **Barns interesser**

Det er i dag ingen leke- eller oppholdsarealer tilpasset barn innenfor planområdet. Det er flere parker og friområder i nærheten, f.eks. friområder langs kaia, Vippetangen og Operaområdet, Festningsalmenningen og grøntområdet knyttet til Akershus festning, Børsparken, som er nærmeste nabo, gir nærområdet et grønt

preg.

### Universell utforming

Det er i dag trappefri atkomst til bakgårdsbygget, som man når fra vareheiser i front. Etasjene mot gaten nåes fra trapperom. Bakgård er tilgjengelig gjennom trappefrie portrom fra hver gate.

### Andre forhold: Planområdet egnethet til bolig

Planområdet ligger på grensen mellom den tette bystrukturen i kvadraturen og den åpnere byen og rekreasjonsområdene i øst og syd. Tomten ligger nær Oslos viktigste kollektivknutepunkt, og i umiddelbar nærhet til buss og trikk. Bakgården ligger skjermet fra trafikkstøy og byen utenfor. Mens bygningene mot gaten relativt enkelt kan omdannes til boliger uten store inngrep, er dette ikke tilfelle med dagens bakbygg. De største utfordringene i eksisterende bygningsmasse er knyttet til å få tilstrekkelig lys til boligene. Vindusåpningene på eksisterende bygg er relativt små, og to kraftige heissjakter opptar mange fasademeter og kan vanskelig fungere som adkomst til en boligsituasjon.

## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for barn og unge skal styrke og synliggjøre barn og unges interesser. Arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, trafikk, støy og annen helsefare. Det skal avsettes varierte og tilstrekkelige arealer til lek og nødvendige barnehager.

#### Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004-Oslo mot 2020 legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Stasjonsnære områder skal vurderes for konsentrert boligbygging for å utnytte arealpotensialet og slik at kundegrunnlag for kollektivtransport styrkes.

I gjeldende kommunedelplan for indre Oslo (KDP nr. 13) er det et gjennomgående mål med flere boliger i indre by, spesielt i sentrumsranden, og Kvadraturen er utpekt som et av de strategiske områdene. Det understrekes at vanlige krav til utemiljø må reduseres eller frafalles i mindre boligprosjekter, særlig med hensyn til krav til uteoppholdsareal, og parkeringsnormens krav. Når det gjelder bevaring, må «balansen mellom antikvarisk vern og bygningsmessig og funksjonell fornyelse, avklares, for å gi området nytt liv». Ytre former og dimensjoner mot gaten, står det videre, skal tillegges mer vekt i bevaringssammenheng enn indre gårdrom og byggenes struktur.

I mai i år ble planen: "Ny giv i Kvadraturen, Handlingsplan 2009-2014-2024", ferdigstillet. Dokumentet ble bestilt året før, med basis i et ønske om en offentlig-privat satsning som kunne vitalisere kvadraturen og bli et byområde med blandede funksjoner. Dette dokumentet underbygger sterkt de påstander og prioriteringer som ligger i vårt planforslag. Av særlig betydning for vår eiendom, er

- forslag om å gjøre Skippergata om til gågate/blandet bruk, med vekt på publikumsrettet virksomhet i første etasje (s.14),
- at det skal stilles ingen eller lave krav til boligparkering i Kvadraturen (s.17)
- at området tilbyr en annen type boligkvaliteter enn andre urbane områder, som at uteareal bør legges til takterrasser
- at boliger best utvikles i høyden, at adgang til å rive bakgårdsbebyggelse bør styrkes, og at PBE bør utvise fleksibilitet ved byggesøknad for bolig, med tanke på leilighetsstørrelser, krav til uteområder og parkering (s. 31)
- at vår eiendom pekes ut som et sted der det er "Trolig mulighet for bolig" (s. 32)

#### Gjeldende regulering

Gjeldende regulering er: Spesialområde (bevaring) Byggeområde for boliger, forretninger og kontorer, S-2413, 22.8.79.

I reguleringen oppgis U-grad= maksimalt 2,5, eller eksisterende etasjeantall, gesimshøyde og utnyttelsesgrad (hvilket tilsvarer U-grad 4,4 på denne eiendommen). Dersom det ikke berører antikvariske hensyn, kan bakbygg rives og erstattes med nybygg i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det er da høyde på tilstøtende bebyggelse som gir begrensningen, men nybygg skal ikke overstige fem etasjer samt tilbaketrukket overetasje.

#### Pågående planarbeid

Det foreligger høringsutkast til kommunedelplan for Oslo sentrum: «Fremtid med fortid: kommunedelplan for byutvikling og bevaring av indre Oslo 2005-2020». Planområdet inngår i Sentrum S-3. På temakart for bevaringsinteresser er området vist som område med høy bevaringsverdi (b). Planområdet ligger i en bystruktur med tett kvartalsbebyggelse.

Utkastet til kommunedelplan legger vekt på bymessig funksjonsblanding, og det foreslås konkret at boliger skal utgjøre minst 50% av hvert enkeltprosjekts bruksareal i Kvadraturen. Boliger skal ligge i andre etasje eller høyere. Uteoppholdsareal skal utgjøre 10% av boligens bruksareal. I planen foreslås grad av utnyttelse endret, for Fred Olsens gate 3B vil dette slå ut til en maksimal BYA=100% og maksimal høyde på 25m, altså 2,5m høyere enn dagens bakbygg.

## **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 følger som eget vedlegg..

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen	11.04.2007	
2. Undervisningsbygg	ikke oppgitt	
3. Byantikvaren		10.04.2007/17.04.2007
4. Helse- og velferdsetaten	10.04.2007	
5. Samferdselsetaten	10.04.2007	
6. Trafikketaten		30.03.2007
7. Hafslund nett		25.05.2007
8. Vann- og avløpsetaten	16.04.2007	
9. Gravferdsetaten		03.04.2007
10. Friluftsetaten		31.03.2007
11. Boligbygg Oslo KF	ikke oppgitt	

#### Sammen drag av samrådsinnspill

Bydel St. Hanshaugen

har uttalt ønske om flere boliger i området. De ser utfordringer i forhold til støy, lys og luft for at god nok bokvalitet skal oppnås. For at man skal få til flere boligprosjekter, tror bydelen man må fravike krav til uteoppholdsareal og vurdere om parkeringsnormen må gjelde. Det er gunstig for nye boliger at friområder på Vippetangen og den nye Festningsalmenningen kan tilby varierte uteoppholdsområder. De påpeker også at Forsvarsbygg har ytret ønske om åpning og økt bruk av Akershus festning, og det kan være interessant å undersøke videre. Flere boliger vil trolig medføre behov for barnehage i området, og det er viktig at kollektivdekningen er god. Bydelen mener det er et poeng at et nytt prosjekt inneholder både små og store leiligheter, og at en planlagt fordeling både mellom næring og bolig, og fordeling mellom leilighetsstørrelse må beskrives til planforslag.

Bydel St. Hanshaugen vil ta endelig stilling til saken når et planforslag foreligger.

Undervisningsbygg

kommenterer at barn fra planområdet vil søgne til Ruseløkka skole (barne- og ungdomsskole), Møllergata skole (barneskole) og Hersleb skole (ungdomsskole). Alle disse skolene har per i dag ledig kapasitet. Av de

foreslåtte leilighetene i planområdet, vil 15-18 være egnet for familier. Det vises til tidligere varslede reguleringsplaner for området, blant annet Tjuvholmen: Til sammen er det varslet 1500 boliger som kan bli velegnede familieleiligheter og som sogner til de nevnte skoler. Hverken ovennevnte skoler eller andre nærliggende skoler har mulighet dekke behovet for alle de varslede og planlagte utbyggingene.

#### Byantikvaren

opplyser at hele gården, med front- og bakgårdbygg ut fra tilgjengelig materiale ble byggemeldt samlet i 1898, de anser den for å være ett helhetlig anlegg, som «skal være relativt autentisk». Riving av bakgårdbygget er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan, og en omregulering som tillater riving, frarådes. De påpeker at en ombygging av eksisterende bygg til bolig vil kunne utføres innen gjeldende reguleringsplan. Byantikvaren vil ikke motsette seg en funksjonsendring fra næring til bolig. De anbefaler imidlertid at også andre etasje i frontbygg mot Fred. Olsens gate, som en følge av fasadens inndeling, også benyttes til næringsformål. Når det gjelder bakgårdbygget anbefaler de en tilbakeføring av vinduer og fjerning av heistårnene.

Dersom det skal gjøres inngrep i bakken vil det stilles krav om arkeologisk registrering. Det er registrert et bryggeanlegg i Tollbugata/Skippergata, og det er gjort funn av keramikk og annet i området, bevart under opptil to meters fyllmasser. De anser altså at det er stor sannsynlighet for funn i planområdet. (Dette trekker de tilbake i brev av 12.10.2009, som ligger ved Kunngjøringsinnspill/ Forhåndsuttalelser, pkt. 5.3)

#### Helse- og velferdsetaten

har registrert et trykkeri på eiendommen og kjemisk industri på naboeiendommen. Planområdet er på et sted som har potensielt mye forurensede virksomhet og trafikk, og dette må man ta hensyn til i videre saksgang. De anbefaler tiltak mot radonstråling utføres ved bygging av nye boliger. Området er noe utsatt for trafikk, og bygg mot skippergata ligger i «gul sone», og krever støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Det skal legges vekt på at boenhetene får en stille side, og utearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold.

Planområdet ligger i indre by og er utsatt for luftforurensning. Antall parkeringsplasser bør begrenses. Det bør benyttes miljøvennlig energi til oppvarming og installeres partikkelfilter for å sikre tilfredsstillende innneklima. Under rivingsfasen må man benytte støvdempningstiltak. Ved terrenginngrep gjelder kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn i forurensningsforskriften.

#### Samferdselsetaten

opplyser at krav til støyskjerming skal sikres i reguleringsbestemmelsene, og krav til luftkvalitet skal være i tråd med nasjonale mål for luftkvalitet. Parkering for bil og sykkel skal være i henhold til den gjeldende norm for parkering i Oslo kommune. Hvis bilparkering ikke kan løses på egen eiendom, bør det sikres plasser i umiddelbar nærhet. Etaten forutsetter at avtalene tinglyses.

Eventuell avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Samferdselsetaten anbefaler at det utføres en enkel trafikkanalyse for å belyse fremkommelighet og trafiksikkerhet som påføres det nærliggende gatenettet.

#### Trafikketaten

uttaler at tiltaket ikke må føre til økt parkering på offentlig gategrunn. Parkeringsnorm for Oslo må ligge til grunn for planforslag.

#### Hafslund Nett AS

informerer om at inngripen i terreng som fører til endring av kablernes overdekning, flytting eller bygging av anlegg, må bekostes av utbygger. Det må tas tidlig kontakt med Hafslund Nett vedrørende strømforsyning til nye anlegg eller forsterkning av eksisterende, for bl.a. å vurdere behov for ny nettstasjon. Det kan deretter vurderes om nettstasjon må være frittstående eller få plass i et rom i bygningen. Det må lages en avtale som sikrer netteier rett til drift, vedlikehold og fornyelse av anlegget. Oppføring, omlegging eller opprustning av veibelysning i henhold til vegnormalen må tas med som pålagt

infrastruktur i prosjektkostnadene.

Vann- og avløpsetaten

minner om at det må utarbeides plan for håndtering av overvann. Det anbefales at overvann håndteres på egen grunn.

Gravferdsetaten, Friluftsetaten og Boligbygg Oslo har ikke kommentarer til de foreslåtte planene.

#### **Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill**

I henhold til bydel St. Hanshaugens innspill er leilighetenes størrelser varierte: De 27 leilighetene som foreslås, fordeles på: 8 små, 7 middels store og 12 store leiligheter.

Utfra prosjektert forslag får man et areal tilsvarende 15% av samlet boligareal til uteoppholdsareal.

I tråd med Byantikvarens råd er også andre etasje mot Fred. Olsens gate i planen blitt forbeholdt næring, slik at fasadens granittarkade blir reflektert i byggets funksjon. Bevaringsspørsmålet diskuteres i kapittel 6. Det viser seg ved en nærmere analyse av bakgårdsbygget, at en ombygging av eksisterende bygg til boliger, slik byantikvar påpeker muligheten av (og som tiltakshaver presenterte som alternativ i planinitiativet), ikke vil være gjennomførbar, eller i hvert fall ikke bærekraftig. Dette skyldes etasjehøyder, setningsskader, størrelse på lysåpning og generell fysisk og teknisk standard: kvaliteten på boliger vil ikke bli god nok. Det er ut fra denne vurderingen at gjenstående alternativ er nybygg.

For øvrig er anbefalinger gitt i samrådsinnspillene i all hovedsak forenlig med planskissen.

#### **5.2 Kunngjøringsinnspill**

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

#### **5.3 Forhåndsuttalelser**

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

#### **Liste over forhåndsuttalelser**

1. Bydel St. Hanshaugen	30.09.2008
2. Byantikvaren	13.11.2008
3. Byantikvaren	12.10.2009
4. Protokoll fra møte i Rådet for byarkitektur	16.12.2008
5. Omsorgsbygg Oslo KF (OBY)	29.08.2008
6. Undervisningsbygg	22.10.2008
7. Hafslund	29.08.2008
8. Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)	21.11.2007 og 01.09.2008

#### **Sammendrag av forhåndsuttalelsene**

Bydel St. Hanshaugen viser til arbeidet med å lage en handlingsrettet plan for Kvadraturen, og ønsker å uttale seg til saken først når reguleringsforslaget foreligger.

Byantikvaren uttaler seg til planskissen 13.11.2008, og konkluderer med at de fraråder riving og omregulering. Dette begrunnes i at bakgårdsbygg er en del av et helhetlig anlegg, selv om bygg mot bakgård har en mindre detaljrik fasade. I tillegg frarådes et nybygg på 9-10 etasjer, ettersom de bygg som er så høye i Kvadraturen (fra 1930-tallet og senere), snarere er unntak enn en hovedregel, og i området er det vanligere med lavere murgårdsbebyggelse. Byantikvaren sier seg positiv til en ombygging til bolig, men mener eksteriør bør ivaretas. Dette gjelder også takflate mot Skippergate, som idag har én rekke med vinduer. I en illustrasjon i planskissen er det foreslått en ny rekke høyere opp, men dette mener Byantikvaren vil bli en for stort inngrep i takflaten. Til slutt gjentar de at de vil stille krav om arkeologisk registrering i grunnen.



Byantikvaren uttaler et år senere, i brev fra oktober 2009, at de har mottatt nye opplysninger i planleggingsfasen. Opplysningene tilsier at bakken allerede har vært utsatt for mye aktivitet i moderne tid slik at opprinnelig undergrunn antas fjernet og omrotet. Byantikvaren frafaller derfor kravet om arkeologisk registrering, og har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredede kulturminner.

Rådet for byarkitektur fikk planskissen presentert i møte i desember 2008, for at de skulle gi sin vurdering av bokkvalitet og innpassing av ny bebyggelse i verneverdig bygningsmiljø. Saksbehandlere fra Plan- og bygningssetaten hadde på forhånd utarbeidet et forslag til vedtak, som gikk ut på å anbefale planskissen på enkelte betingelser, blant annet at høyden ble senket med én etasje. Rådet anbefaler at eksisterende bakgårdbygning rives for at et nybygg med vesentlig høyere bokkvalitet kan oppføres. Rådet, bestående av representanter fra Plan- og bygningssetaten, Byantikvaren og uavhengige arkitekter, valgte å endre forslaget til konklusjon, og anbefalte enstemmig prosjektet med de høyder og volumdisponering som er i planforslaget. De forutsetter at nybygget ikke overstiger Comfort hotells høyde, at det sikres at prosjektet gjennomføres med høy grad av detaljering og kvalitet, og at uteareal på takterrasse blir tilgjengelig for fellesskapet.

Omsorgsbygg KF, ved Bjørn Brekke, svarer på forespørsel om hvorvidt planområdet vil være aktuelt som tomt for barnehagebygging. Det er det ikke, sier han, fordi det vil være for lite til at barnehage vil kunne innpasses her.

Undervisningsbygg ønsker å komme tilbake til innspill til planskissen ved et senere tidspunkt i saksgangen.

Hafslund, tidligere Viken Fjernvarme AS, påpeker at tiltaket utløser krav til fjernvarmeanlegg. Avtale om dette må fattes før igangsettingstillatelse kan gis. Alternativt må bekreftelse fra Hafslund om at tiltaket ikke kreves tilknyttet, hentes inn.

Magne Bratlie fra MEF som har nabogården i Fred. Olsens gate 3 og deler bakgård med planområdet, spør i epost i november om en utdypende beskrivelse av planene, herunder hva slags tidshorizont man ser for seg. Etter varsling sender MEF påny anmodning om å bli satt grundigere inn i saken. På dette grunnlag blir det avholdt møte mellom forslagsstillers arkitekt og MEF 03.09.2008.

#### *Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene*

Selv om Byantikvar fastholder at kvadraturen har karakterer av lav murby, ser man på flyfotografier at området har sterkt varierte høyder. Dette oppleves kun i glimt fra gatene, nettopp fordi disse byggene, på 10 og 15 etasjer, i stor grad ligger i bakgårdene. Planforslagets høyde på 9 til 10 etasjer er i liten grad synlig fra gatene, men tilfører i stor grad aktivitet, og opprettholdes. Byantikvarens ønske om at antall vinduer i takflate mot Skippergaten, ikke bør økes, tas til følge. Plassering og størrelse av vinduer foreslås dermed beholdt som det er i dag.

Byantikvarens frafallelse om krav til utgraving, gjør at vi ikke setter i gang geologiske undersøkelser.

Planforslaget følger anbefalingen fra Rådet for byarkitektur på alle punkter.

Det sendes utfyllende svar til Magne Bratlie/Maskinentrepenørens Forbund, i november der planprosessen fremover beskrives. Fordi forslaget angår denne naboen på en helt annen måte enn de øvrige, ble det avholdt møte med arkitekt og MEF der illustrasjoner og modeller ble vist på storskjerm. Viktigst for MEF var det at utstrekningen på bakgården vil opprettholdes, og at det ikke planlegges avkjørsel inn til eiendommen gjennom deres port. De er for øvrig positive til at det skjer utvikling som vil kunne befolke og utvikle området, og ser frem til å bli holdt oppdatert og eventuelt diskutere hvordan byggearbeidene i bakgården praktisk vil la seg løse.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Det er allmenn politisk enighet om at en økning av andelen boliger i kvadraturen vil være positivt: både for byen, for området og for boligkjøperne. Eiendommen i Fred. Olsens gate ligger spesielt godt til rette for dette: opplagte kvaliteter er den spesielt sentrale beliggenheten, med nærhet til det etablerte sentrum, men også til det nye byområdet i Bjørvika. Det tette sentrum i nord og øst får et åpent motstykke i Børsparken i øst, havna og Vipppetangen, som også er i ferd med å utvikles til et fullverdig rekreasjonsområde.

I store deler av indre by, og i Kvadraturen især, vil et forslag om nybygg berøre verneinteresser. I dette tilfellet foreslås bygningene mot gatene, som utgjør den karakteristiske kvartalsbebyggelsen i området, bevart. Et nybygg som foreslått vil i liten grad være synlig fra gaten, og bydelens karakter vil opprettholdes. Bakgården har i dag, med det ombygde pakkhuset, svært få kvaliteter. Det er lite igjen av den opprinnelige pakkhus-fasaden, ettersom vinduer er skiftet ut, teglstenen er overmalt og to dominerende heistårn nå preger situasjonen. Den lave etasjehøyden i eksisterende bygg gjør det vanskelig å bygge det om, i hvert fall om man skal få til horisontale gulv, ventilasjon og brann- og lydisolasjon i henhold til dagens standard. En befaring med ingeniør har avdekket store setningsskader som gjør at hele bygget er senket mot bakveggen i nord. Konstruksjonen, som består i støpejernssøyler og trebjelkelag, er utfordrende i forhold til branntetting, og er lite hensiktsmessig plassert for en inndeling av leiligheter. Fundamentene er risikable å sette nye konstruksjoner på.

Arkitektonisk og konstruktivt fremstår pakkhuset som et autonomt bygg, med sin egen utforming, konstruksjon og etasjeinndeling som ikke samsvarer med frontbyggene. Byantikvaren har en innfallsvinkel til bygningsmassen som baserer seg på årstall, og anser bebyggelsen som et helhetlig anlegg fordi husene er planlagt og byggemeldt samtidig. De legger ikke vekt på det arkitektoniske og strukturelle forskjellene mellom bygningene. Byantikvaren uttrykker forståelse for tanken om et innholdsmessig løft for bydelen ved at det skapes et nytt, godt bomiljø, men dette ligger utenfor deres beslutningsgrunnlag.

Det er imidlertid vår vurdering at en ombygging av bakgårdsbygget i tråd med Byantikvarens retningslinjer ikke vil gi tilstrekkelig kvaliteter til boligene. I deres retningslinjer må yttervegg, volum og takform bevares. Dagens lysåpninger er for få og for små til at tilstrekkelig lys vil komme inn i leilighetene. Dersom man ikke kan bygge en felles takterrasse eller balkonger, blir leilighetenes eneste uteområder bakgården. En felles takterrasse vil være et vesentlig tilskudd til bokvaliteten i denne situasjonen.

Med ny regulering åpner man for et nybygg, og man vil:

- bygge leiligheter med god teknisk standard og moderne bokvalitet, f. eks. med ventilasjonsanlegg og lydisolasjon mellom leilighetene
- lage lysåpninger som maksimerer lysinnslippet, og en konstruksjon som tillater «lyssjakter» som vist på tegning, i bakkant av bygget, når leilighetene blir store
- skape et energieffektivt bygg uten stort varmetap
- vuredere størrelse på leiligheter ut fra hva som er ønsket i bydelen, uten å være bundet av en gitt fasadeinndeling
- tilby attraktive felles utearealer på det beste stedet på eiendommen, i form av en generøs takterrasse
- produsere mer attraktive leiligheter
- realisere et boligprosjekt i bydelen. Tilstrekkelig lønnsomhet er en forutsetning for at dette kan skje.

Forslaget innebærer et noe mindre fotavtrykk i bakgård enn hva bygningen beslaglegger idag. Tomten for nybygg ligger mot nord på eiendommen, og skygger hverken over bakgård eller arealer på gaten. Høyden på nybygget, ti etasjer, foreslås med bakgrunn i kommuneplanens formulering om at bakgårdsbebyggelse kan forholde seg til tilliggende bebyggelse i bakgård. Hotellet i nord har samme høyde. Det er opplagt at kvalitetene på boligene blir bedre jo høyere opp man kommer. Fra fellesarealene på taket vil alle nyte godt av den fine beliggenheten, sol og utsikt. For at flest mulig enheter skal få utsikt over havnebassenget og fjorden, er leilighetene i 8. og 9. etasje foreslått som "duplex" (over to etasjer), slik at de får oppholdsrom på øvre plan, og kikker over kanten på gatebyggene. En reduksjon av høyden med én etasje, slik Plan- og Bygningsetaten foreslår som et alternativ, spolerer denne muligheten, og gjør at kun én i stedet for fem av de

nye leilighetene, får utsikt. Den samlede bokkvaliteten blir da betydelig redusert.

Planforslaget skisserer boliger med gode boforhold: leilighetene mot bakgård er skjernet mot støy, de har private terrasser og store vinduer mot sydvest, full universell tilgjengelighet og gode uteoppholdsarealer. Takterrasse har terskelfri adkomst og tilrettelegges for både barn og bevegelseshemmede. Det er utarbeidet støyteknisk rapport (vedlegg 9-1) som konkluderer med at bakgårdsbygg og takterrasse vil få svært lite trafikkstøy, og bygninger mot gate med enkle bygningstekniske tiltak kan få tilfredsstillende forhold. Byggteknisk rapport (9-2) angir at eksisterende bakgårdsbygg har noen setningsskader, mens bygg mot gaten er i ganske god stand, de er solid bygget og vil være egnet som boliger. Det er utført sol/skyggeanalyse (vedlegg 9-3) som viser at alle leiligheter i forslaget får direkte sollys, alle private terrasser får sol, takterrasse får sol fra morgen til kveld, og selv i bakgård blir det noe sol i årets lyseste måneder. Bakgård er i henhold til landskapsarkitekts uttalelser egnet for en rekke planter som trives uten mye direkte sollys, og supplerer takhagen som et grønt areal på bakken.

Fra de tilliggende gatene er nybygget lite synlig, på grunn av begrenset gatebredde; Fra Fred. Olsens gate er det ikke mulig å få øye på, og fra Skippergata er det kun synlig i et kort strekk langs vestlige fortau mellom Tollbugata og Prinsens gate. Det er først fra Bjørvika at man kan se det nye volumet i glass som fortsetter Comfort Hotells linje, og rydder i situasjonen snarere enn å komplisere den. Sammensetningen av den historiske byen og de halvt skjulte, men tilstedeværende, moderne innslagene som uttrykker dagens livsformer og setter de gamle bygningene i perspektiv, vil styrke Kvadraturen som sted: opplagt i forhold til det bylivet som utspiller seg der, men også som arkitektonisk og estetisk opplevelse. Et nytt materiale i fasaderekken, trær på en takterrasse og lys fra en takleilighet om natten vil uttrykke at det er liv i Kvadraturen.

Til slutt vil vurderingen av å tillate et nybygg i bakgården i Fred. Olsens gate, være en verddivurdering: Hvilken verdi vil det ha at bakgårdsbygningen konserveres, med den sannsynlige følge at arealene både i bakgård og frontbygg vil bestå som utleieobjekter av middels kvalitet. Hvilke bygninger er det viktigst å ta vare på i Kvadraturen, og hvilke steder kan man tillate transformert?

Dette må vurderes opp mot funksjoner man ønsker å stimulere til, hvordan miljøhensyn kan ivaretas, behovet for en oppgradering av bygningsmassen, et ønske om flere mennesker i gatene og en bymessig blanding av programmer, med tanke på hvordan en vital og livskraftig bydel kan bygges.

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Reguleringsformål er: Blandet formål: Byggeområde for boliger, forretninger og kontorer/Spesialområde (Bevaring)

### Grad av utnyttning og høyder

Bygningene mot gaten reguleres til bevaring, og gesims og møne som er synlig fra de tilliggende gatene vil være som i dag. Nybygg i bakgård reguleres til maks 9 etasjer tilbaketrunket fra Skippergata og 10 tilbaketrunket fra Fred. Olsens gate. Dette tilsvarer kotehøyde hhv. c.+29 og c.+32,2. Det tillates i tillegg et tilbaketrunket trapp/heisoppbygg på maks. 40m<sup>2</sup> med gesimshøyde c.+35. Normaletasje regnes som 2,75m fra o.k. gulv til o.k. dekke.

%-BYA= 65% (målt til midt veg) (85% innenfor planområdet)

BYA= 550m<sup>2</sup>

%-BRA= 500% (målt til midt veg)

BRA= 3900m<sup>2</sup>

% uteareal av BRA bolig: 15%, eller min 405m<sup>2</sup>

av total BRA= 10%, eller min. 390m<sup>2</sup>

Antall leiligheter: 27

Minst 40% av disse er store (har BRA større enn 80m<sup>2</sup>), 30% er middels (50-70m<sup>2</sup>) og 30% er små (40-50m<sup>2</sup>).

### Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse plasseres naturlig mot nordøst, men byggelinje er ikke avtegnet i reguleringsplanen.

### Verneinteresser

Forslaget går ut på å la de påkostede og velholdte bygningene mot gaten stå, men at man for området i bakgård fjerner betegnelsen «Spesialområde (bevaring)». Utstikkende toalett- «tårn» foreslås utelatt fra bevaringsformål for at det skal komme mer lys til bakgård og sol på den nye fasaden. Det foreslås høyde på bygning tilsvarende tilliggende bakgårdsbebyggelse, dvs opp til 10 etasjer. Utforming av overgang mellom eksisterende og ny bygning bør vektlegges i byggesaken. Byggetegninger skal baseres på nøyaktig registrering av eksisterende høyder. Som det fremgår av takplan, går skillet mellom foreslått nybygg og bevarte bygg i naturlig grense mellom takflater som skiller to forskjellige konstruksjoner og fallretninger.

### Miljøfaglige forhold

Overordnet er muligheten for 27 nye leiligheter, kompakt beliggende i sentrum, nær infrastruktur og kollektivknutepunkt, det viktigste miljøfagligeforholdet i planskissen, i tråd med lovens intensjoner om en bærekraftig utvikling.

#### **Luftforurensning:**

Det legges opp til miljøvennlige energikilder til oppvarming av et nytt bygg i bakgård, blant dem tilknytning til fjernvarmeanlegg. Under en rivingsprosess må man gjennomføre støvdempende tiltak. I nybygg bør det installeres partikkelfilter for å sikre tilfredsstillende inneklimate. Utendørs oppholdsarealer legges mot bakgård, til verandaer og på tak. Det legges ikke opp til nye parkeringsplasser på tomten, og planområdet ligger nær offentlig kommunikasjon. Man planlegger sykkelparkering i henhold til norm for indre by, eller enda fler.

#### **Støy fra trafikk:**

Hvis byggene mot gaten skal omdannes til boliger vil dette forutsette enkel ombygging slik at lydforhold inne blir tilfredsstillende, i henhold til utarbeidet støyfaglig redegjørelse. Leilighetene får stille side mot bakgård og soverom vendt mot denne. Også terrasser foreslås vendt inn mot bakgård, og både bakgård og tak er lokalisert slik at lite trafikkstøy når frem.

#### **Forurenset grunn:**

Det bør gjøres registreringer av forurenset grunn, og tiltak i henhold til funn. Terrenginngrep i forbindelse med nybygg må følge forurennsningsforskriften.

#### **Sol- og skyggeforhold:**

Nybygget i bakgård vender mot sydvest. Det foreslås næringsformål i de nederste tre etasjene (på eldre tegninger kalt 1., 2. og «mezzanin»), der man får minst direkte sollys. Alle leiligheter vil få direkte sollys inn og det vil bli sol på alle terrasser. For de større leilighetene er det foreslått «lysbrønner» som et supplement til lyset som kommer inn fra fasaden. Nybygget vil ligge mot tre eksisterende fasader, og den åpne fasaden er derfor foreslått med mye glass som gir mye lys og åpen romfølelse.

I bakgård vil det i sommersesongen være noe sol på dagtid, men det er også mange måneder uten sol. Det derfor vesentlig at den solfylte takterrassen opparbeides slik at alle kan bruke den.

### Trafikkforhold

#### **Parkering**

Parkeringsnormen for Oslo kommune legges til grunn for antall plasser man kommer frem til. Med den foreslåtte leilighetsfordelingen gir dette behov for 17 parkeringsplasser og 47 sykkelparkeringsplasser totalt for eiendommen dersom også bygg mot gaten gjøres om til boliger i de øverste etasjene. Da det ikke er mulighet for å parkere biler på egen eiendom, skal det leies/tinglyses plasser i ett eller flere av de mange parkeringshusene som finnes i umiddelbar nærhet (f.eks Paleet P-hus (Prinsens gate/Fred Olsens gate, 460 plasser), Bankplassen P-hus (Myntgata, 500 plasser) eller Oslo S P-hus (Sjøsidan av Oslo S, 585 plasser)). Plan- og Bygningsetaten uttrykker imidlertid at det er aktuelt å frafalle krav om bilparkering og kompensere

med flere sykkelplasser på bakgrunn av planområdets sentrale lokalisering, og dette støttes i planforslaget. Sykkelparkering foreslås lagt til bakgård og kjeller.

### **Risiko- og sårbarhet**

Det gjøres en ROS-analyse under dette punkt i kapittel 8.

Planforslaget medfører en mulig øket risiko og sårbarhet i forhold til

-Setningsskader på tilliggende verneverdig bebyggelse

-Radon og

-Forurenset grunn, ettersom det blir boliger i området og følgene av forurensning mer alvorlige

Planforslaget medfører en redusert risiko i forhold til

-Stormflo/høy vannstand (da nybygg vil være planlagt i forhold til dette, i motsetning til eksisterende bygg)

-Kriminalitet (lavere frekvens, større følger mtp flere barn og unge i området)

Byantikvarens opprinnelige krav om arkeologisk registrering faller bort, på bakgrunn av nye opplysninger som angir at opprinnelig grunn er fjernet.

### **Sosial infrastruktur**

#### **Barnehage**

Planområdet er for lite til at det er aktuelt å benytte som tomt for barnehage. Dette opplyser Omsorgsbygg Oslo KF på vegne av bydel Sentrum, som har behov for minst 2,5 dekar tomt for at en eiendom skal være interessant å vurdere til barnehageformål.

#### **Estetikk og byggeskikk**

Byggene som danner rammen om Skippergata og avgrensner Fred. Olsens gate er viktige i bybildet og skal bevares. Fortettingspotensialet her ligger først og fremst i bakgården. Det er en tradisjon for at denne type kvartalsbebyggelse har en offisiell fasade som vender mot byen, og en adskilt, ofte mer direkte funksjonsbasert bakgårdsbebyggelse. Denne skikken videreutvikles i planforslaget.

Nybygg vil i liten grad bli synlig fra gaten, men vil dukke opp fra lang avstand, som et volum som avslutter hotellets trappetårn.

Ny byggelinje gir en noe større felles bakgårdsflate; fra 225 til 252m<sup>2</sup>. Dette skjer ved at heistårn og toalettårn innlemmes i bakgårdsarealet, og ved at nytt veggiv er lagt en halv meter bakover. Ny høyde forholder seg til tilliggende bakgårdbebyggelse, som er 31 meter høy. For at lysforhold skal optimaliseres, legges det opp til en transparent og reflekterende fasade.

Det er store arkitektoniske og miljømessige kvaliteter knyttet til Kvadraturen. Disse er ikke knyttet til den eksisterende bakgårdsbygningen i Fred Olsens gate 3b, som dermed foreslås revet.

#### **Barns interesser**

Bakgård på 100m<sup>2</sup> (som er den delen av hele bakgården på 252m<sup>2</sup> som tilhører eiendommen) foreslås opparbeidet, og vil kunne benyttes til lek for små barn. Felles takterrasse på 150m<sup>2</sup> vil også sikres og arealer her vil kunne planlegges for barn. For øvrig må man støtte seg til grøntområder i nrområdet, og friområder og plasser som etableres i det nye Bjørvika.

#### **Universell utforming**

Leiligheter i eksisterende bygninger vil fremdeles bli tilgjengelige fra trapperom. Alle leiligheter i nybygg blir tilgjengelige fra heis. For å la flest mulig enheter få glede av lys og utsikt, er det laget en del leiligheter over to plan. For øvrig vil alle leiligheter ha alle funksjoner på samme plan.

#### **Uterom**

Fra nybygg vil man terskelfritt nå felles takterrasse med heis. Fra byggene mot gaten må man komme seg dit via bakgården. Bakgård vil fortsatt være tilgjengelig gjennom trappefrie portrom fra hver gate. Fra trapp- og heisrom i nybygg foreslås trappefrie adkomst under næringsarealene, til bakgård.

#### **Andre forhold:**

### ***Planområdets egnethet til bolig***

Planområdet ligger sentralt, nær offentlig kommunikasjon, butikker og arbeidsplasser, i et område av byen med stadig finere rekreasjonsområder.

Støyfaglig rapport viser at det til tross for trafikk i tilliggende gater, med enkle tiltak kan bli tilfredsstillende eller gode forhold både i eksisterende bygninger, uterom og i nybygg. Leilighetene er i all hovedsak gjennomgående eller ligger vendt mot den stille bakgården. I en beplantningsplan for bakgård kan man velge blant et mangfold av planter som trives best uten daglig sollys.

I planskissen foreslås at nybygg kan være på 9 etasjer + mezzaninetasje (10 etasjer). De beste lysforholdene, og slik også boforholdene, er høyt oppe. Det foreslås derfor at de tre nederste etasjene benyttes til næringsformål, og første boligetasje blir fjerde etasje. De største utfordringen er å få rikelig med dagslys til leilighetene, og dette løses ved at fasaden har mye glass.

### ***Gjennomføring***

Tidsplan for gjennomføring er ikke fastlagt, men man kan tenke seg at nybygg kan ferdigstilles innenfor et femårsperspektiv. Videre saksgang vil bestå i en myndighetsfase og behandling mot et vedtak av reguleringsforslag. Deretter vil det være byggesaksbehandling med rammesøknad, igangsettingssøknad og ferdigstilling. Det foreslås utarbeidet et miljøplan for byggesaken og en MOP (miljøoppfølgingsplan) som fordeler koordinerings- og vedlikeholdsansvar for det endelige prosjektet.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

### ***Overordnede planer og mål***

Planforslaget er innenfor et område som i gjeldende kommunedelplan er tildelt «høy bevaringsverdi». Det står imidlertid i samme plan, om utviklingen av Kvadraturen, at «de ytre former og dimensjoner mot gaten må tillegges større vekt i bevaringssammenheng enn indre gårdsrom og evt. bygningens struktur.»

Forslaget bidrar først og fremst til måloppfyllelse av både kommuneplan, kommunedelplan samt kommunedelplanen som er til høring, i det man ønsker å få etablert flere boliger i Kvadraturen. Bakgrunnen er både en vitalisering av sentrumsområdene og å styrke grunnlaget for kollektivtrafikk. I kommunedelplanen er Kvadraturen utpekt som ett av tre områder (sammen med med Hausmannskvartalene og Bjørvika) som har størst potensiale for boliger.

I forhold til ny handlingsplan for Kvadraturen "Ny giv i Kvadraturen" fra mai 2009, vil planforslaget i høyeste grad bidra til konkret måloppfyllelse: med tanke på å styrke et mangfoldig byliv, stimulere til aktivitet gjennom hele døgnet og ved å lage inviterende og åpne byrom og estetisk opprusede bakgårder. Prosjektet tilfredsstiller også kravet om minst 50% av bruksarealet avsatt til boliger innen hvert enkeltprosjekt.

### ***Verneinteresser***

Dagens bakbygg fremstår arkitektonisk og konstruktivt som separert fra gatebyggene, noe et nybygg også vil være. De uoriginale heistårnene som i dag opptar mye fasade, vil erstattes med en vegg som i stor grad er transparent. Det er et potensiale i at de gamle gatebyggene kan få en foredlet posisjone ved å settes sammen med en ny bygning.

### ***Kulturminner:***

Ettersom Byantikvar har fått opplysninger om at opprinnelig grunn er fjernet eller omrotet, vil tiltaket ikke få konsekvenser for kulturminner i grunnen. Eventuell fare for setningsskader på nabobygg i formindelse med riving må følges opp.

### ***Miljøfaglige forhold***

#### ***Luftforurensning:***

Et nytt bygg med isolasjonsegenskaper i henhold til ny teknisk forskrift vil medføre et lavere energibehov enn det dagens bygg har. Et nybygg vil knyttes til fjernvarmenett, og utnytte energien maksimalt. Supplerende miljøvennlige energikilder vil også være aktuelle. Et nybygg med større gulvflate enn eksisterende vil utløse krav til flere biloppstillingsplasser i området etter vanlig norm, men sentral

lokalisering gjør at disse kan erstattes av hevede krav til sykkelparkering i stedet. Næringsarealene ligger de godt til rette for trafikanter som reiser kollektivt, sykler eller går. Et nytt boligbygg vil medføre oppgradering og beplantning av bakgård som til nå har vært asfaltert.

#### ***Støy fra trafikk:***

Støyfaglig utredning viser at det vil være mulig å tilfredsstille krav til innendørs støynivå for bolig i eksisterende bygg mot gatene, med enkle bygningstekniske tiltak som nye vinduer og mekanisk ventilasjon. Dette er mulig på grunn av de kraftige murveggene som isolerer godt mot lyd. Det finnes i dag tekniske innretninger på tak og i bakgård som produserer noe støy. Konsekvensen av et nybygg og ombygging av bygg mot gate vil være utskiftning av disse, som vil gi gode forhold begge steder. Ettersom Bjørvikatunnelen tas i bruk, vil trafikkstøy fra sjøsiden bli betydelig redusert.

#### ***Forurenset grunn:***

I forbindelse med en byggesak vil grunnen undresøkes, og forurensete masser fjernes forskriftsmessig. Det må legges til rette for tiltak mot radonstråling fra grunnen ved bygging av nye boliger.

#### ***Biologisk mangfold:***

Tiltaket vil ikke ha innvirkning på biologisk mangfold i området.

#### ***Sol- og skyggeforhold:***

Bygg langs gatene har allerede gode solforhold. Et nybygg i bakgård vil kunne optimalisere inntak av sol og lys. Selv om nybygg blir høyere enn dagens bygg, vil det på grunn av nabobyggenes høyde og nybyggets orientering og beliggenhet inni kvartalet, knapt falle skygge fra nybygg på oppholdsareal på bakken. Alle etasjer får sollys. Der det faller minst sollys, i de tre nederste etasjene, er det planlagt næring. Om sommeren kommer det direkte sol inn i alle leiligheter: også til de lavest beliggende, og noe inn i øverste næringsetasje. Ved høst- og vårjevndøgn slipper direkte sollys til i de øverste fire etasjene midt på dagen. Om morgenen er det enda flere leiligheter som får sol. Alle terrasser vil også få sollys, og dette gjelder selvfølgelig for takterrassen året rundt. Det er utarbeidet eget vedlegg for fremstilling av sollys på fasade. Alt i alt blir det gode solforhold for de foreslåtte boligene.

#### ***Trafikkforhold***

Forslaget vil kunne øke biltrafikken i området noe, men det vil ikke bli vesentlige endring i kapasitetsbehovet. Nybygg uten egen avkjørsel gir ikke konsekvenser for trafikksikkerheten. En økning i gang- og sykkeltrafikk som følge av nye boliger vil gi flere mennesker i gatene spredt over større deler av døgnet. Med eventuell avtale om plasser i nærliggende P-hus vil ikke parkeringssituasjonen i området endre seg vesentlig.

#### ***Risiko- og sårbarhet***

Det følgende erstatter et eget Ros-dokument.

Vesentlige risikoemner som er kartlagt, er:

- Kulturminner
- Radon
- Forurenset grunn
- Stormflo/høy vannstand
- Kriminalitet

Metoden som benyttes tar for seg sannsynligheten for at en uønsket hendelse skal inntreffe, og hvor store konsekvenser hendelsen får. Sannsynlighet vurderes på en skala fra 1 (usannsynlig) til 4 (svært sannsynlig). Konsekvens settes til en verdi mellom 1 (ubetydelig) til 4 (svært alvorlig) Risiko vurderes som faktoren av sannsynlighet x konsekvens. Der risikoen vurderes som tilstrekkelig høy (8 eller mer), er tiltak nødvendig. Ved middels høy risiko (4 eller mer) vurderes tiltak i forhold til kost/nytte.

#### ***Kulturminner***

Byantikvaren har trukket sitt krav om arkeologisk undersøkelse med bakgrunn i at opprinnelig grunn/jord allerede er fjernet eller omrotet. Det viktigste kulturminne som er sårbart for tiltaket, er dermed Kvadraturen selv, i form av faren for setningsskader på tilliggende bebyggelse i forbindelse med riving og bygging.

Det er høy sannsynlighet (4) for at tiltak kan påvirke grunnforhold. Konsekvens vurderes til alvorlig (3), i form av fare for vesentlige materielle skader. Risikovurdering: 12.

Tiltak: Dagens bakbygg er fundamentert på såle i betong. Nybygg vil kunne benytte eksisterende såle som arbeidsplattform i det nybygg fundamenteres med pæler til fjell. Tilliggende bygningers fundamenteringsprinsipp må kartlegges før arbeid igangsettes. Nabobygg som er fundamentert til fjell (slik som nabohotell trolig er) vil ikke påvirkes av tiltaket, mens de som er fundamentert på såle vil kunne påvirkes. En stabilisering av vekt på eksisterende såle vil kunne forhindre bevegelse i løsmassene.

### ***Radon***

Det er fare for radon i grunnen. Radon frigjøres lett i jordluften, og ved utettheter i en bygningskonstruksjon mot bakken, vil radongassen avgi isotoper i inneluften som kan virke kreftfremkallende.

Sannsynlighet for at det er radon i grunnen, vurderes til 2 (ikke usannsynlig). Konsekvenser vurderes til 4, eller svært alvorlig, med personskade som medfører død eller varig mén. Risikovurdering: 8.

Tiltak: Området bør undersøkes av geolog når grunnen er avdekket. Radonnivå i skadelige konsentrasjoner fjernes ved at det legges en radonsperre under ny såle. Sperre kan bestå av våtromsduk med glideduk av polyester. Sperre må forlenges rundt føringer og helst rundt grunnmur opp til bakkenivå.

### ***Forurenset grunn***

Det har tidligere vært trykkeri på eiendommen, og det har vært kjemisk industri på naboeiendommen.

Samlet gir dette sannsynlighet (3) for at det grunnen er forurenset. Konsekvens av denne type forurensning kan settes til 2, mindre alvorlig, men mulighet for person- og miljøskader som kan bli alvorlige over lengre tid. Risikovurdering: 6.

Tiltak: Grunnen bør undersøkes i form av jordprøver. Tiltak, eventuelt utskifting av masser, igangsettes på bakgrunn av resultat av prøvene.

### ***Stormflo/høy vannstand***

Dagens bygg i kvadraturen er ikke sikret mot øket vannstand eller flo. Nybygg i Bjørvikaområdet planlegges ut fra scenario om at en vannstand på c+2,6 kan forekomme, uten at dette bør skade bygninger.

Sannsynlighet for at stormflo eller annet vil gjøre at høyeste vannstand går mot +2,6m i løpet av nybyggs levetid, vurderes som sannsynlig (3). Konsekvens dersom dette ikke er planlagt for er mindre alvorlige (2), i det hendelsen vil kunne medføre middels store materielle skader. Risikovurdering: 6.

Tiltak: Vannfast betong bør vurderes benyttet opp til c+2,6.

### ***Kriminalitet***

Det foregår i dag omsetning av narkotika i Skippergata, og salg av seksuelle tjenester fra gate er utbredt i Kvadraturen. Dette medfører et gatebilde med rusede byborgere og småkriminalitet. I det Bjørvika bygges og hovedvei legges i tunnell, skjer det en kraftig transformasjon som påvirker hele bydelen. Samtidig utvises sterk politisk og administrativ vilje til vitalisering av Kvadraturen (ref. bl.a. *Ny giv i Kvadraturen, Handlingsplan 2009-2014-2024*). Tiltak som dette planforslaget, som foreslår nybygg av høy standard, med forretninger og utadrettet virksomhet i de lavere etasjene mot gatene og nye boliger av variert størrelse, vil være en hoveddrivkraft til å endre dagens miljø. Tiltaket vil bidra til å befolke gatene med mange typer mennesker som sikrer en nødvendig sosial kontroll gjennom døgnet.

Det kan regnes som sannsynlig at tiltaket selv bidrar til å redusere kriminalitet. Men de første boligbyggene i området vil kanskje ferdigstilles mens miljøet fremdeles er relativt lurvete. Selv om det viser seg at barn ikke er spesielt utsatt i sånt miljø, vil man knytte særlig bekymring til oppvekstkår nær så mye rus og handel med



sex. Sannsynlighet for at kriminaliteten er like høy når et boligprosjekt er ferdigstilt, settes til 2 (det kan skjje). Konsekvenser for at barn bor i et såpass belastet miljø, vurderes til 3 (alvorlig). Risikovurdering: 6.

Tiltak: Dersom ikke miljøet mot formodning ikke er vesentlig endret ved ferdigstillelse, vil boligene trolig tiltrekke seg andre enn barnefamilier de første årene, og deretter flere barn og unge ettersom miljøet blir bedre. Det mest effektive tiltaket for å redusere kriminaliteten i området vil være å tillate rammer som gjør dette, og liknende tiltak, økonomisk gjennomførbart og dermed realisert.

### **Sosial infrastruktur**

#### **Offentlig servicetilbud**

Dette er et område med mange offentlige servicetilbud. Skoler og aktivitetsskole vil utvikles i nrområdet som følge av boligutbyggingen i Bjørvika og Sørenga.

#### **Barnehage**

Omsorgsbygg Oslo KF opplyser at det antall boliger det her er snakk om, ikke representerer et antall som vil endre barnehagebehovet i bydelen vesentlig.

### **Estetikk og byggeskikk**

#### **Fortettingspotensiale**

Ved at nybygg legges til de private bakgårdene er det mulig å opprettholde den historiske byen for offentligheten. Et hus like høyst som hotellet ved siden av, skaper ikke reduserte lysforhold i bakgård, på grunn av plasseringen på tomten. For at et nybygg skal bli realisert i en såpass komplisert byggesituasjon, bør det kunne tilby de kvalitetene som ligger i utsikt fra et tilstrekkelig antall enheter, og en takterrasse på nivå med hotellets tak, med utsikt over fjorden.

#### **Bebyggelsesstruktur**

Et nybygg vil bare være synlig på avstand, og aldri oppleves som en del av «byveggen». En strategi som er valgt i andre byer med (enda mer) bevaringsverdige kvartaler, er nettop å tillate nye og kanskje overraskende elementer som kan snakke med de gamle byggene, og som uttrykker nye livsformer. Bebyggelsesstrukturen, med frontale bygg som former gaten og mer pragmatiske bygg i bakgård, vil være den samme.

#### **Volum (skala+proposisjon)**

Som byplan har kvadraturen en relativt homogen struktur. Høyder og fasader innehar større variasjon: i Skippergata ligger to-etasjers bygg, men det er også 10-12-etasjers hus. Noen, som hotellet tomten grenser til, er tilstedeværende i gatebildet, mens andre først blir tydelige når man kommer opp på takene. Herfra ser man byen slik den har forandret seg gjennom 150 år, og fremdeles endres.

Konsekvens av et nybygg som vist i bakgård, er at man vil se et bakenforliggende, avrundet glassvolum i høyde med nabobygget, fra nybyggene i Bjørvika. Fra kvadratur siden vil det være vanskelig å oppdage, fra Karl Johan og Skippergata nær Karl Johan; ikke mulig å få øye på.

#### **Formspråk**

Det virker ikke meningsfylt å forsøke å kopiere en eksisterende bygningstype i det foreslåtte nybygget. Det vil være en målsetning at det man ser på avstand vil fremstå som noe annet enn den gamle murbyen, noe lettere og mer gjennomskinnelig, som uttrykker at den historiske byen har innslag av nye elementer. Heishus og rekkverk er tenkt i avrundet glass for å dempe dagens ganske brutale avslutning av det eksisterende hotellet i nord, og for å oppnå denne lettheten.

Viktige fasadekvaliteter vil være å maksimalisere lysinnslipp. Fordi de nederste etasjene kun har én fasade som tillater åpninger, vil denne være i glass. Kanskje uttrykker de tre nederste etasjene som er forbeholdt næring, seg på en annen måte enn de øvre. For å få direkte kobling mellom trappehus og bakgård foreslås et løft av fasaden i form av en bro og tillater adkomst under næringsarealene.

Overgangen mellom verneverdige bygg mot gaten og nybygg skjer naturlig der det allerede er et skille mellom bygningene i form av tekniske sjakter. Skillet er der allerede, i form av uavhengige konstruksjoner og ulik avstand mellom etasjedekkene. Forholdet mellom eksisterende bygg og nybygg bør vektlegges på detaljnivå, slik at møtet blir avklart.

#### **Uterom og riving**

Når det gjelder bakgården, må man vurdere hvorvidt det i det hele tatt er et tap at bakgårdsbygget blir borte, i det fasaden allerede er omdannet i stor grad, og sette det i forhold til hva som oppnås. En ny glassfasade mot bakgården vil både speile himmelen og reflektere sol fra sør ned på bakken. Lyset fra interiøret vil utgjøre en

lyskilde for bakgården. Bakgården vil bli noe større, mer befolket, og den vil bli opparbeidet som et grøntareal. Vekstforholdene for planter vil være gode, bakgården har tilstrekkelig dagslys og er skjermet for vind. Overvann vil føres åpnet til beplantet areal.

Konsekvensen av at dagens regulering opprettholdes, er at bygningen fortsatt må leies ut som kontorer, og bakgårdssituasjonen vil være asfaltert og lite tiltalende, som i dag. Ved en omregulering vil byggene mot gaten skjule en tidsmessig, opplyst bakgård og en fasade som vil kunne spille mot og forsterke kvaliteten av de gamle gatebyggene.

### **Barns interesser**

27 nye leiligheter i Kvadraturen vil bidra til et mer sammensatt befolkningsgrunnlag og tilsvarende behov for gode og brukbare områder og programmer i nærmiljøet. Etter hvert vil det trolig bli ønske om flere barnehager i området. Barn vil søgne til skoler som for tiden har ledig kapasitet. Større planlagte utbygginger gir på sikt en situasjon som vil skape behov for en helhetlig planlegging av barnehage- og skoletilbudet. Uteområdene til nye skoler og barnehager vil være en ressurs for barn som bor i nærheten, også utenom hverdagene.

### **Universell utforming**

Et nytt boligprosjekt vil tilby en type leiligheter som er etterspurt, men som det i dag er lite av i området, med heis og trappefri atkomst.

### **Uterom**

Planforslaget medfører universelt tilgjengelige uterom i bakgård og på tak.

### **Andre forhold:**

#### **Planområdets egnethet til bolig**

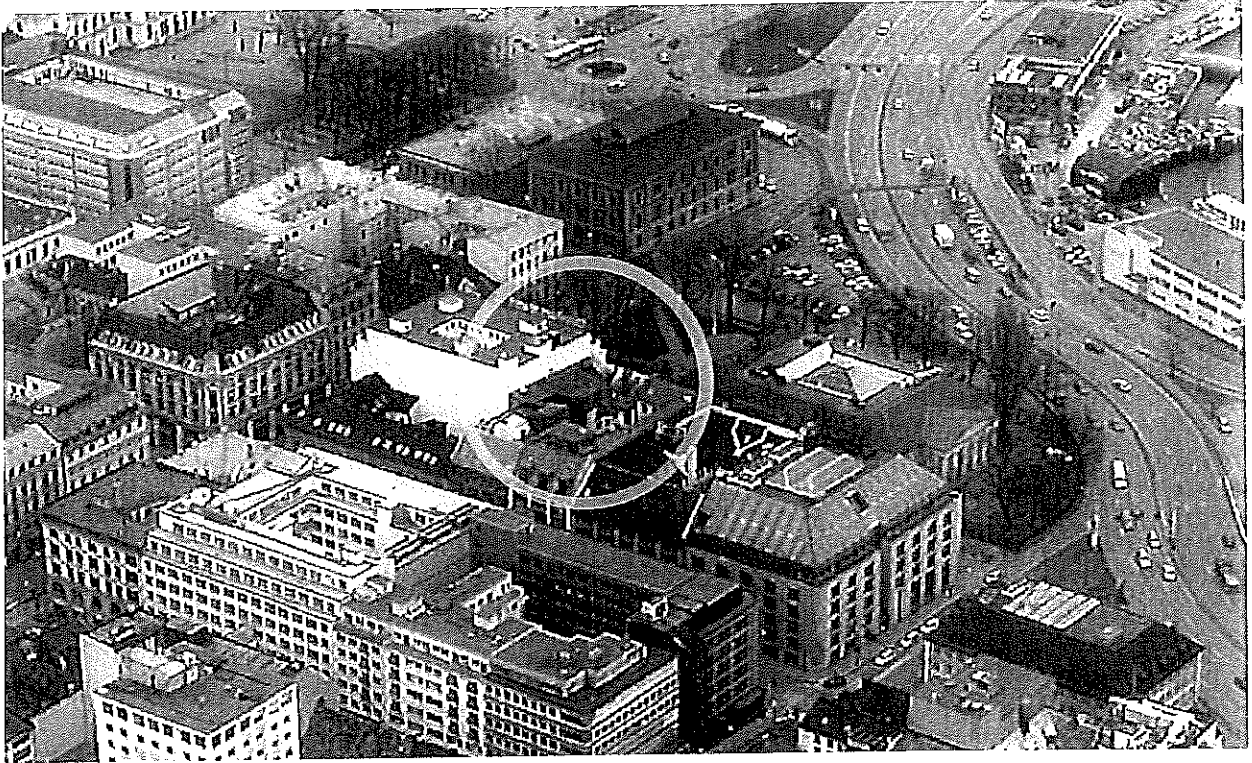
Dersom det skal bygges boliger i kvadraturen, fremstår planområdet som et av områdets best egnede: Det er en sydvestvendt byggetomt for nybygg beliggende nær sjøen og den nye byen.

Byggene mot gaten har en del verdifulle kjennetegn typiske for slutten av 1800-tallets bygningsmasse, som god takhøyde, store vinduer og vide trapperom. Nybygg vil få moderne kvaliteter som god isolasjon, heis og takterrasse. Bakgården er ikke så stor, men vil kunne opparbeides som en grønn hage. Takterrassen og fellesrommet på taket vil ha best tenkelige solforhold og gi en storartet utsikt over havnebassenget.

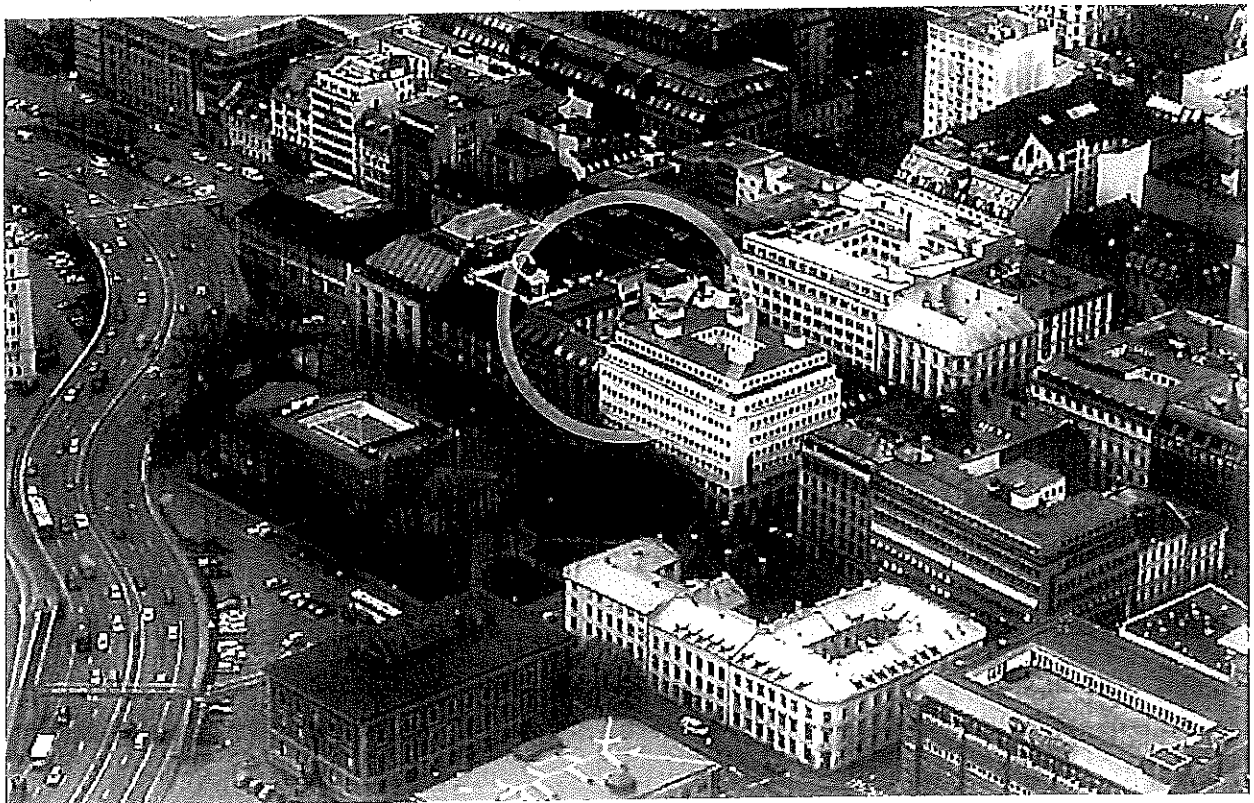
## **9. ILLUSTRASJONER**

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

Forslaget medfører 27 nye boliger i Kvadraturen. Dersom forslaget vedtas, kan 8 boliger innpasses i bygningene mot gaten, og 19 i nybygg i bakgård. Nybygg foreslås like høyt som tiliggende hotellbygg, altså 10 etasjer. Eiendommen vil da få et samlet BRA på 3900m<sup>2</sup>. De to nederste etasjene i bygg mot gaten samt de tre nederste i bakgårdsbygget er avsatt til næringsformål, et areal på tilsammen 1200m<sup>2</sup>, mens de øverste 2700m<sup>2</sup> blir forbeholdt boliger.

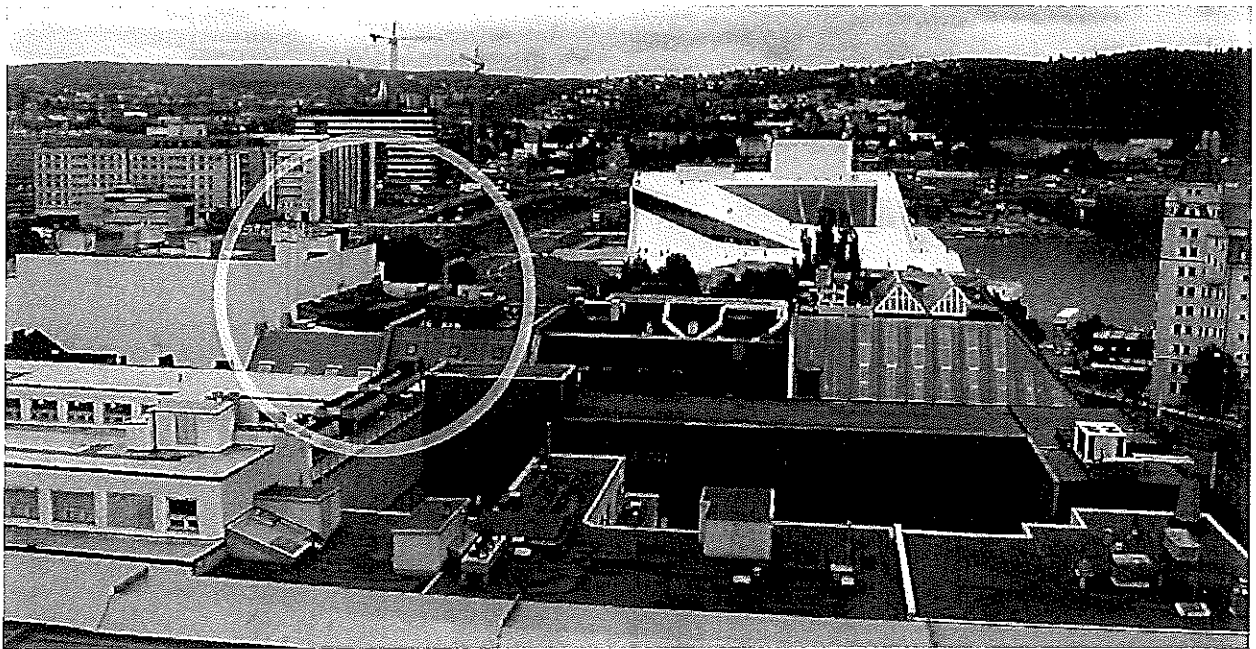


FRA VEST

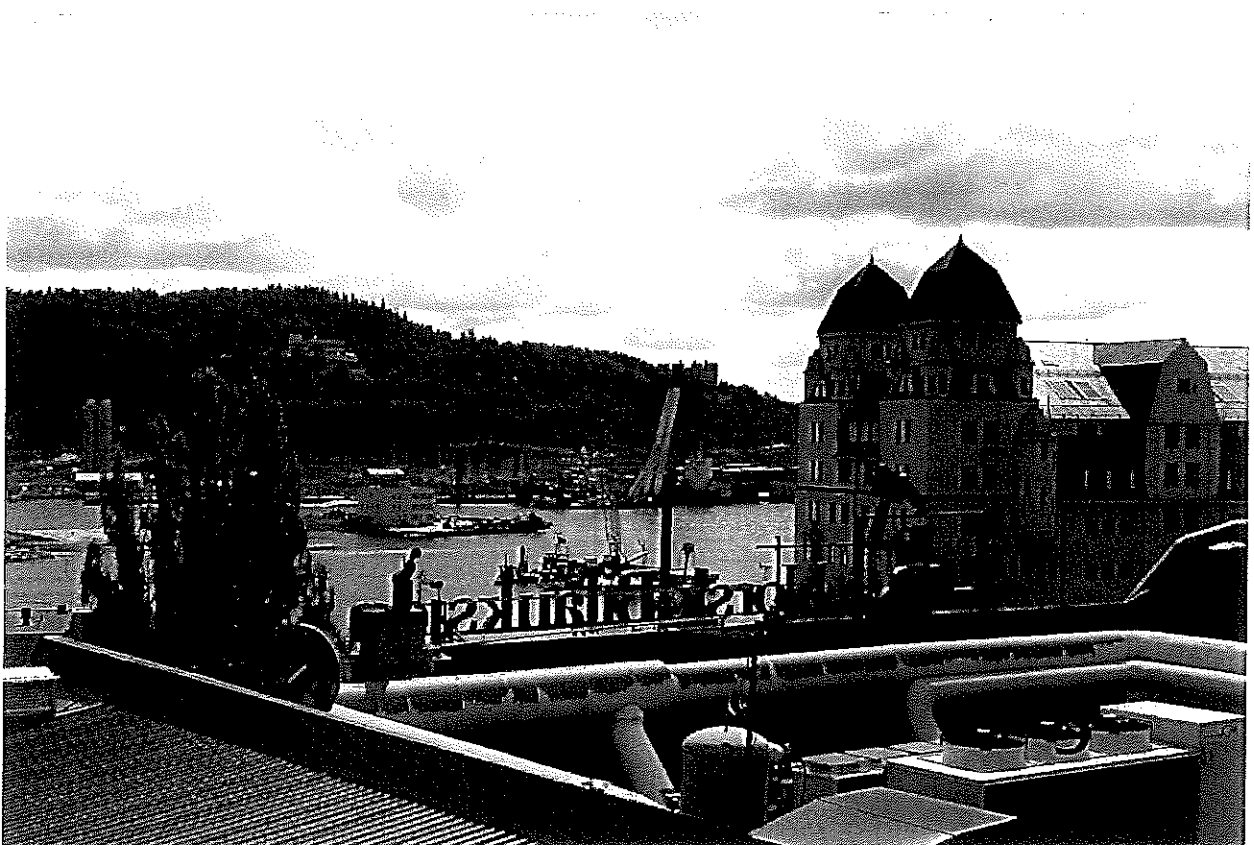


FRA ØST

FRED. OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009

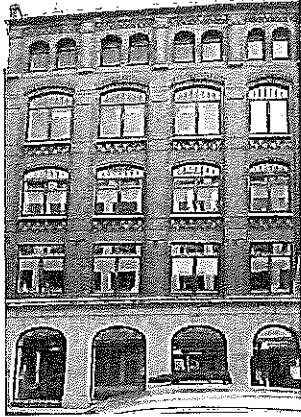


TOMTEN SETT FRA PUNKTHUS I KIRKEGATA

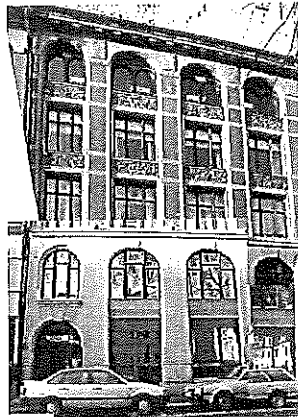


UTSIKT FRA EKSISTERENDE TAK

FLYFOTO, EKSISTERENDE SITUASJON  
FRED. OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009



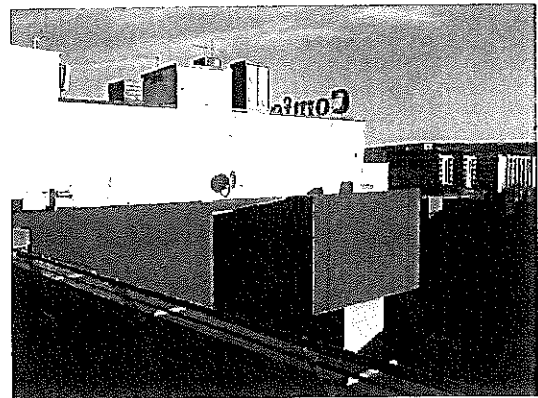
FASADE MOT SKIPPERGATA



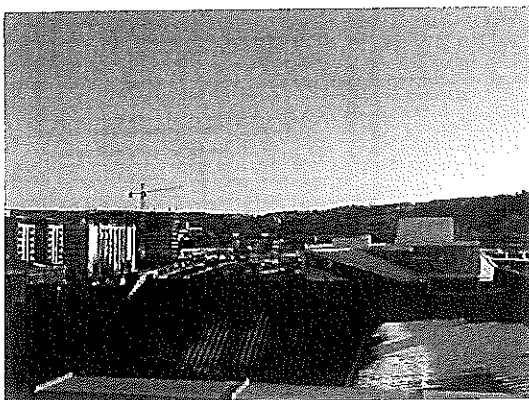
FASADE MOT FRED. OLSENS GATE



BAKBEBYGGELSE SOM VURDERES ENDRET



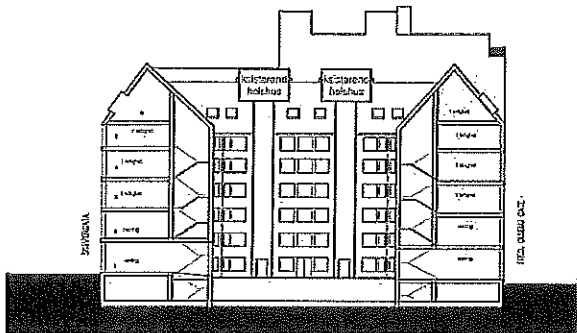
HEISSJAKTER OG TILSTØTENDE BEBYGGELSE



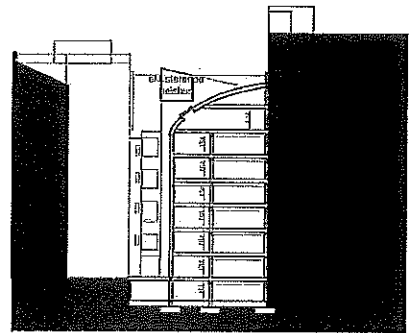
UTSIKT FRA TAK

FRED. OLSENS GATE 3B  
P.W. JOHNSEN EIENDOMSFORVALTNING AS

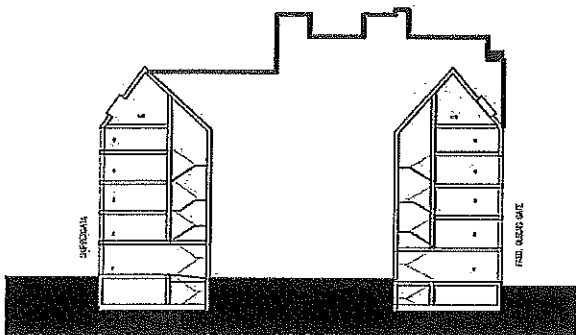
LIE ØYEN ARKITEKTER  
post@lieoyen.no | BILDERS GATE 21 0213 OSLO NORGE  
TANNA LIE | FN 5047 93 13 41 02 | T 0247 22 55 00 21  
KRISTOFER ØYEN | T 0247 43 43 97 76 | F 0247 22 55 00 22



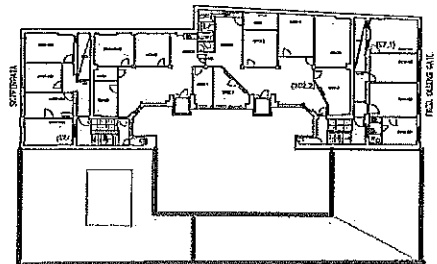
eksist. fasade



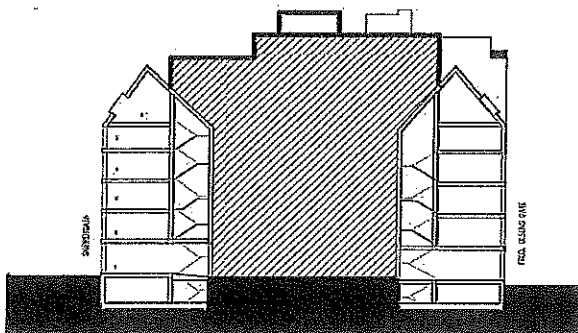
eksist. tyversnitt



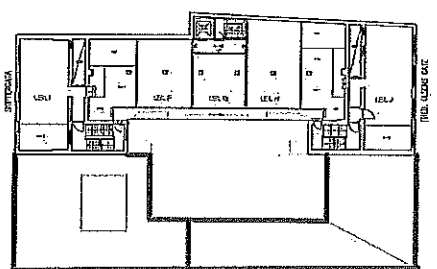
brannvegg nabo i nord  
(bakgårdsbygg fjernet)



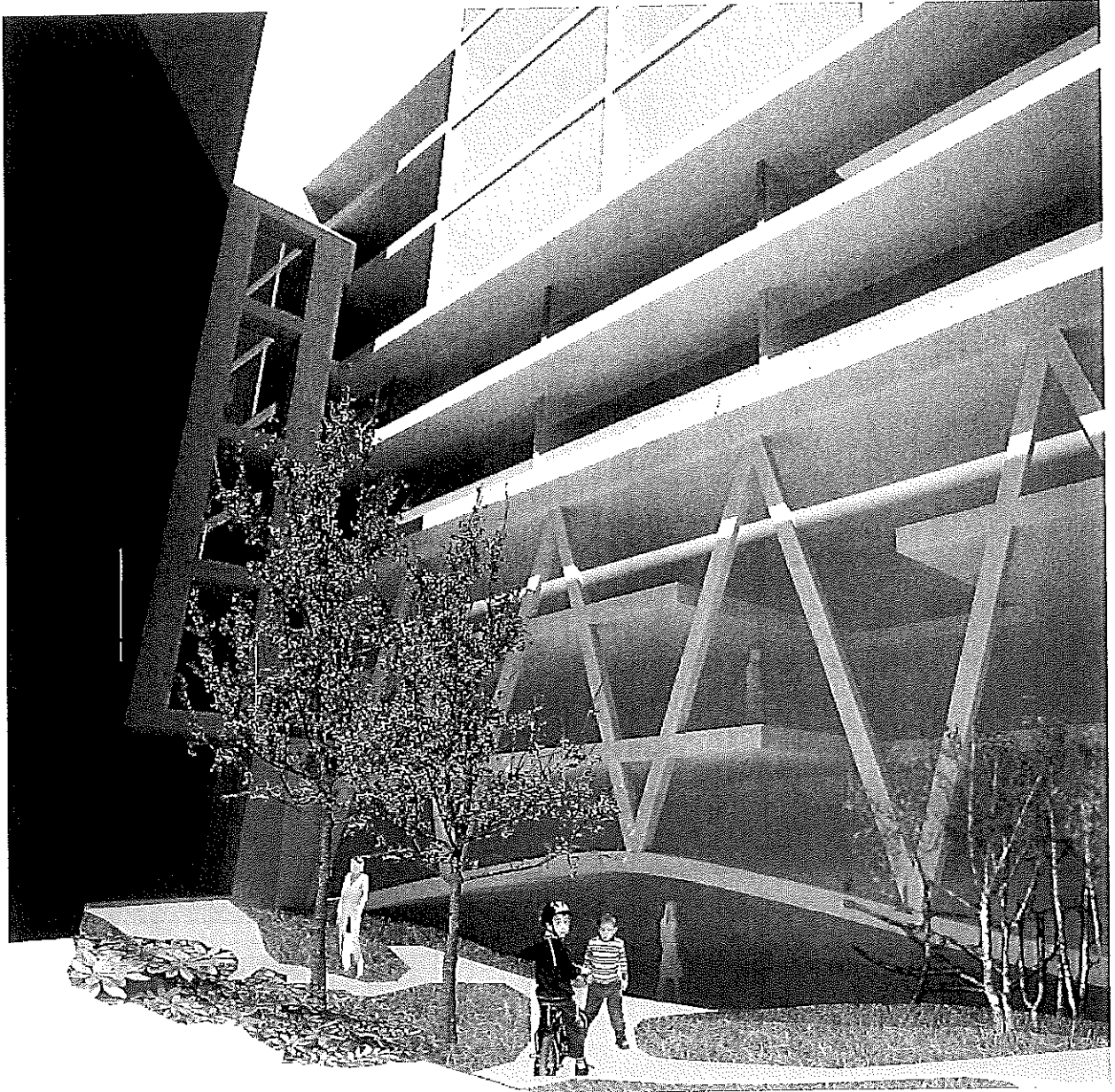
eksist. plan 4.etg



volumstudium  
---forslag nytt volum

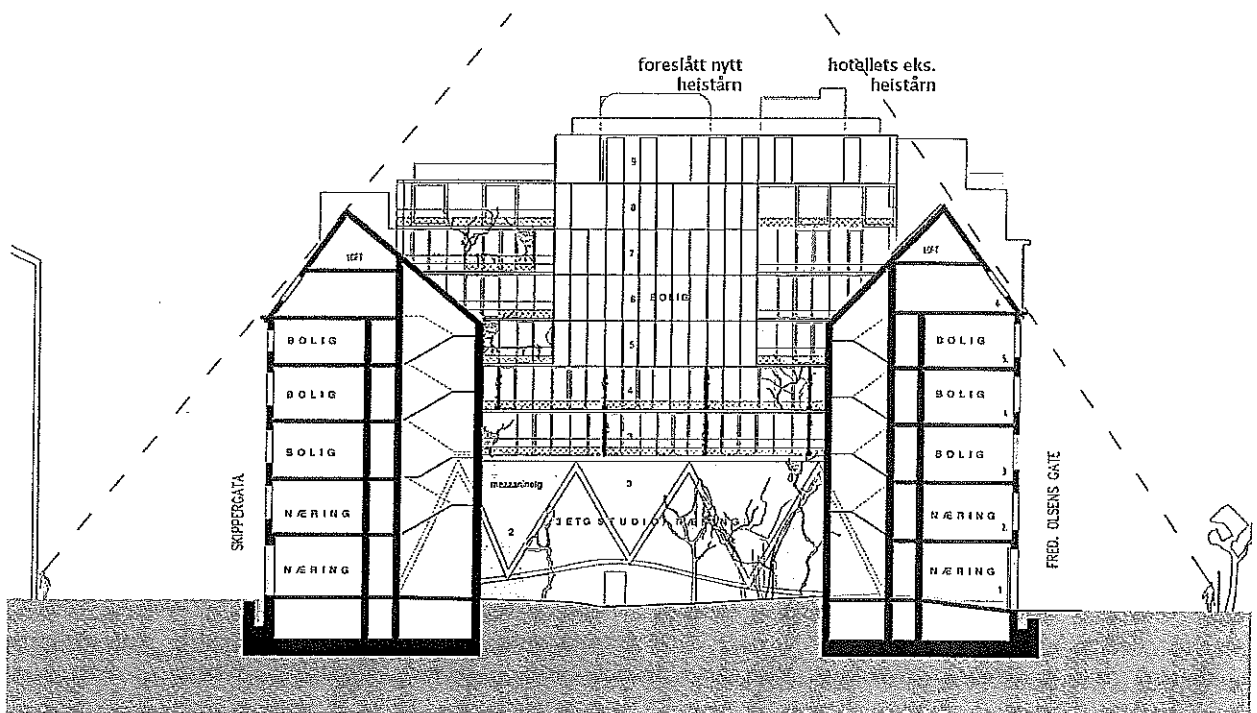


ny plan 4.etg



PLANLAGT BAKGÅRD  
NÆRINGSFORMÅL DE NEDERSTE 3 ETASJENE, BOLIG OVER

SKRÅFOTO  
FRED. ØLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009



FASADE

GATEBREDDEN I TILLEGGENDE GATER GJØR AT NYBYGG SKJULES AV BYGG MOT GATEN

FASADE MOT BAKGÅRD  
 FRED. OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
 LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009





FRA OPERATAKET 1  
FRED. OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009



FRA OPERATAKET 2  
FRED. OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009

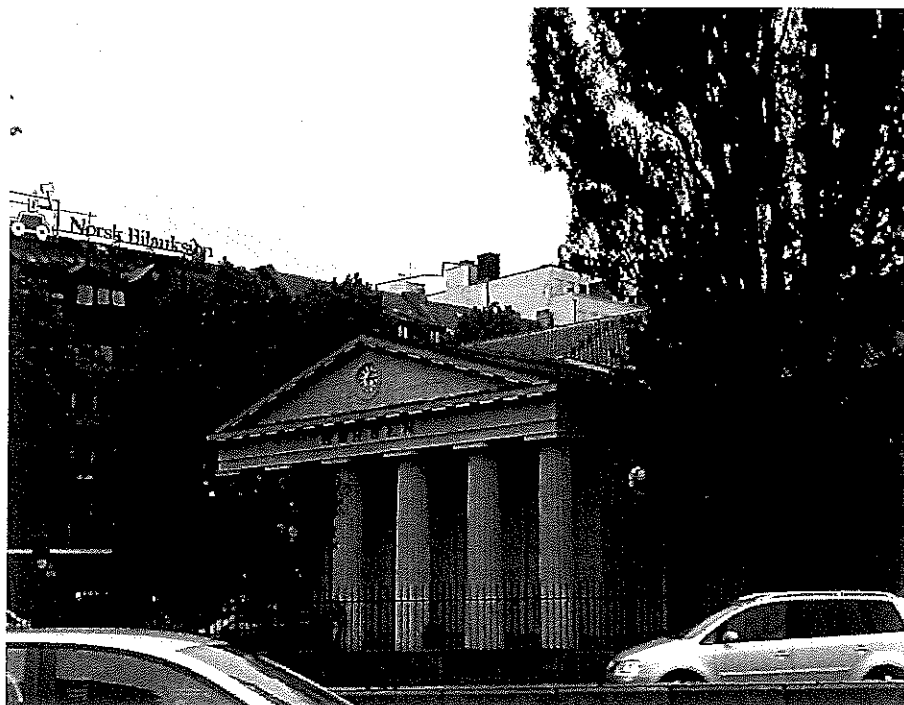


1  
HØYDER FRA  
FRED. OLSENS GT.

FRA OPERATAKET 3  
FRED. OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009

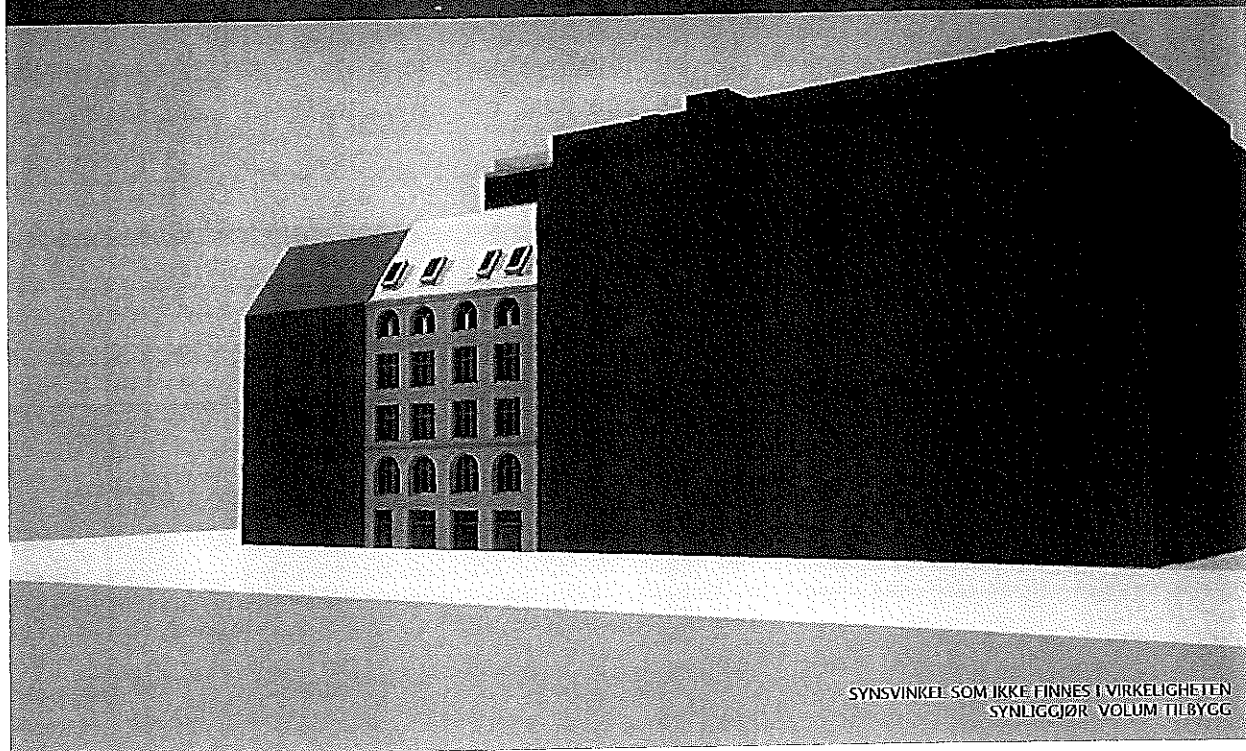
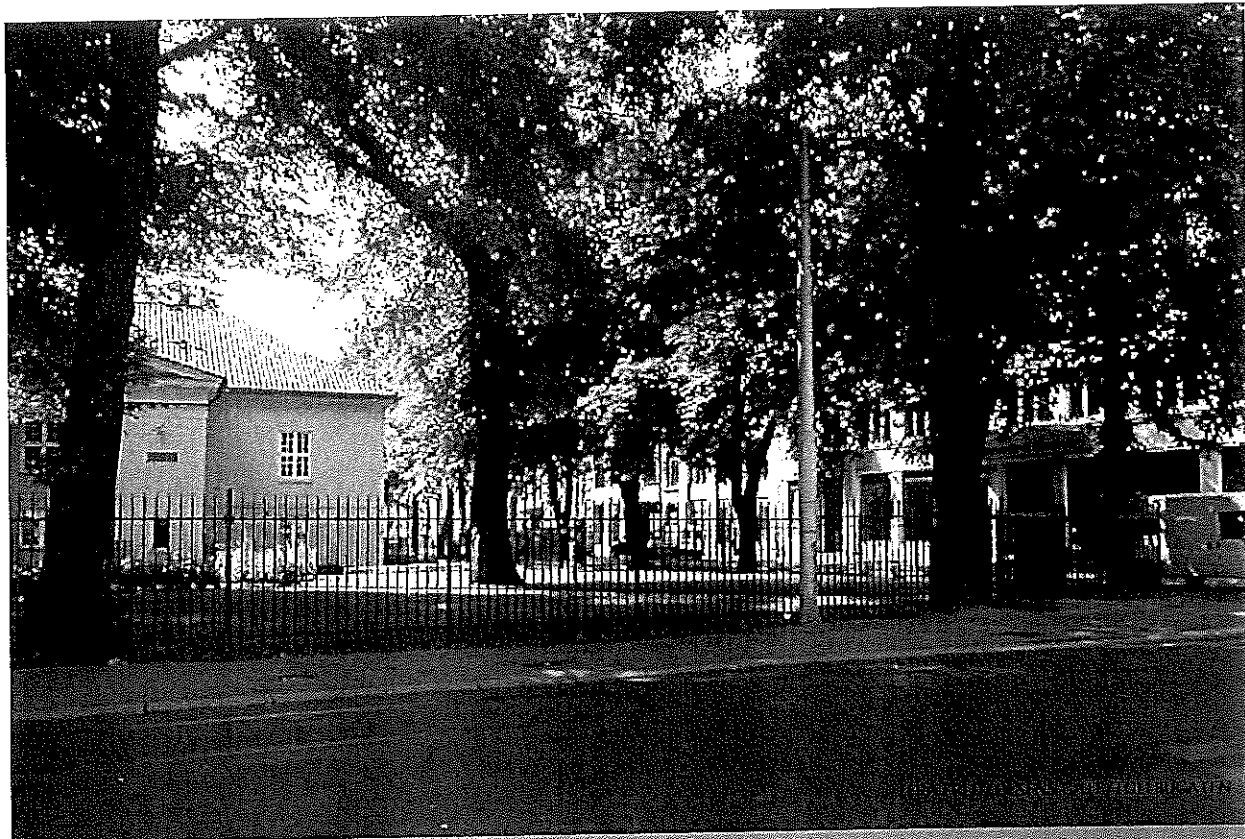


FØR



ETTER

FRA KAIA, UTEN NYBYGG OG MED NYBYGG  
FRED. OLSSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009



SYNSVINKEL SOM IKKE FINNES I VIRKELIGHETEN  
SYNLIGGJØR VOLUM TILBYGG

FRA TOLLBUGATEN/ØST  
FRED. OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009



HJØRNET PRINSENS GATE

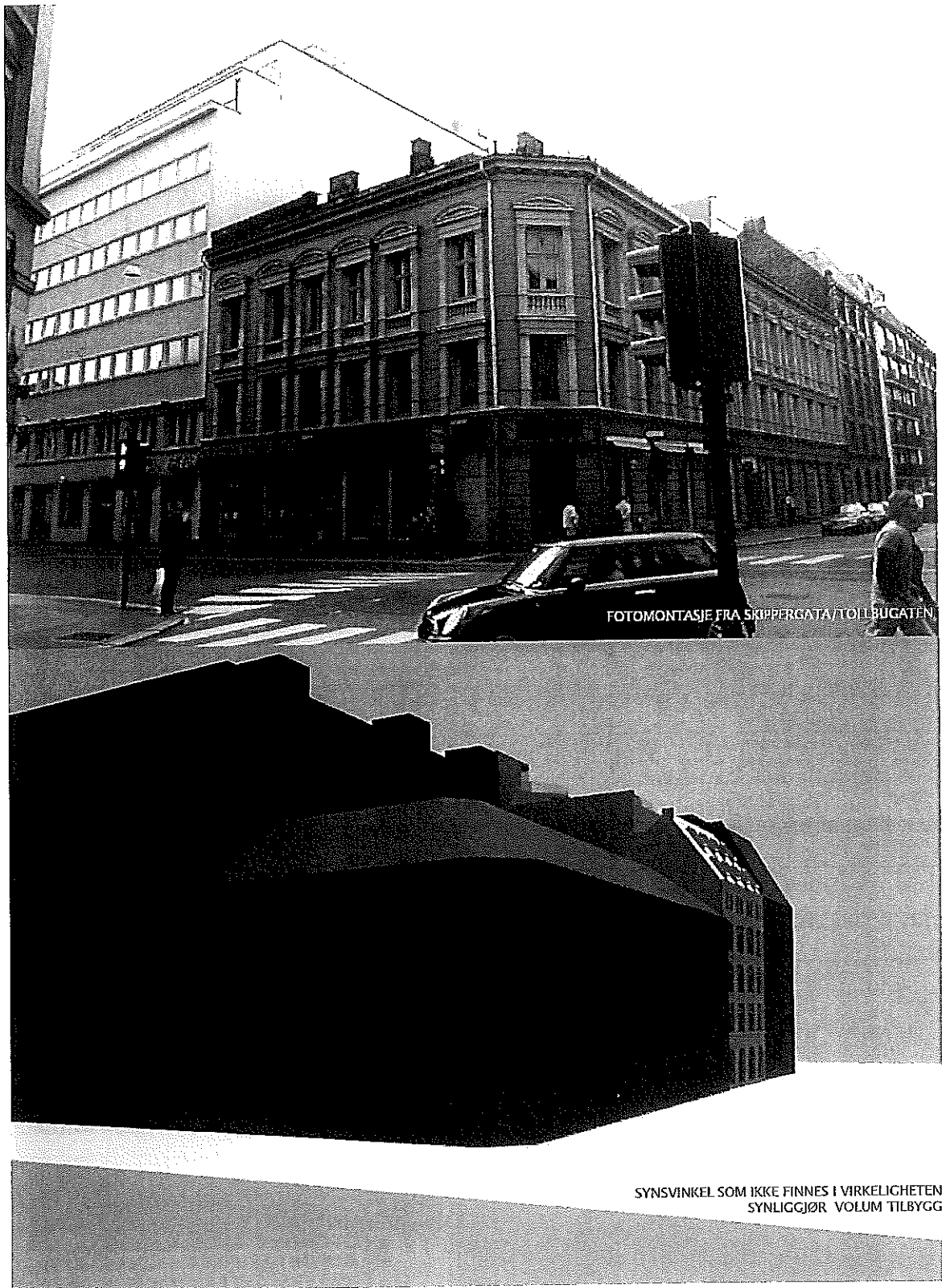
HØYDER FRA  
SKIPPERGATA



HJØRNET TOLLBUGATA

HØYDER FRA  
SKIPPERGATA

FRA SKIPPERGATA  
FRED, OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009

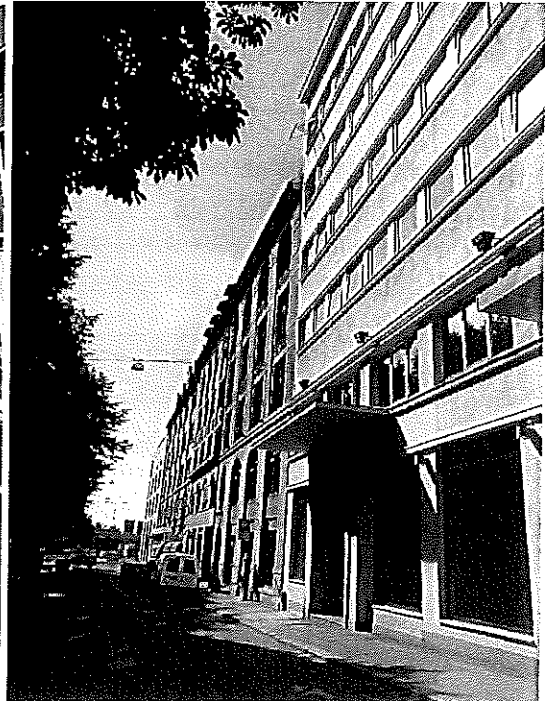
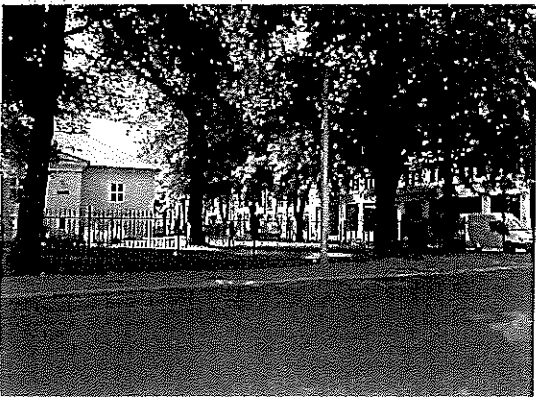
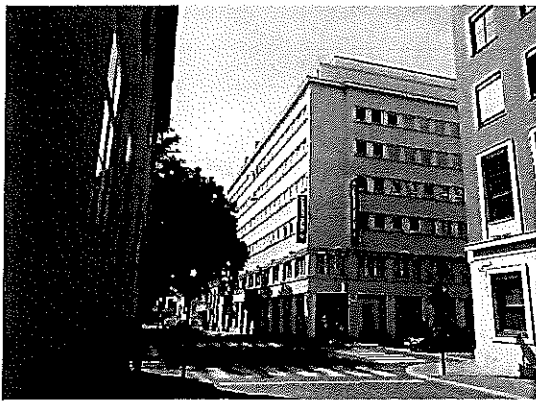


FOTOMONTASJE FRA SKIPPERGATA/TOLLBUGATEN

SYNSVINKEL SOM IKKE FINNES I VIRKELIGHETEN  
SYNLI GGJØR VOLUM TILBYGG

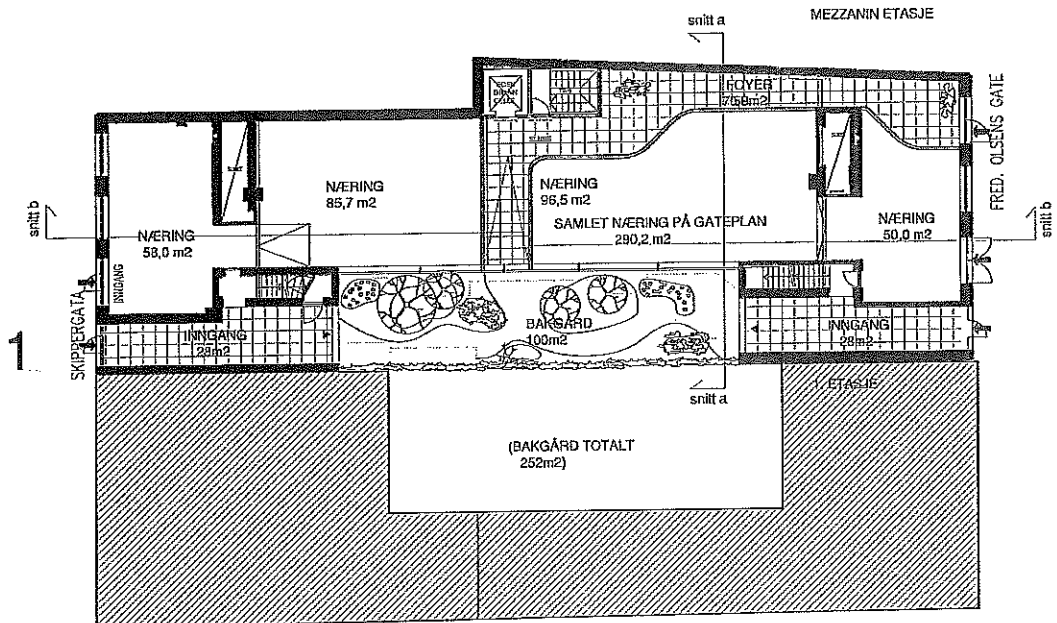
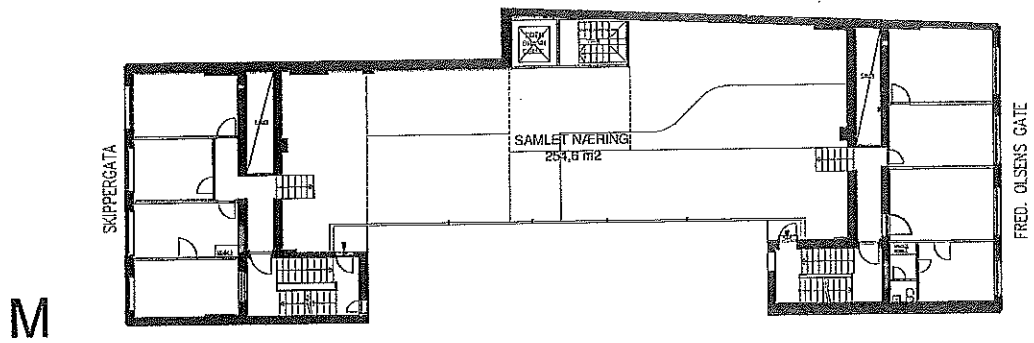
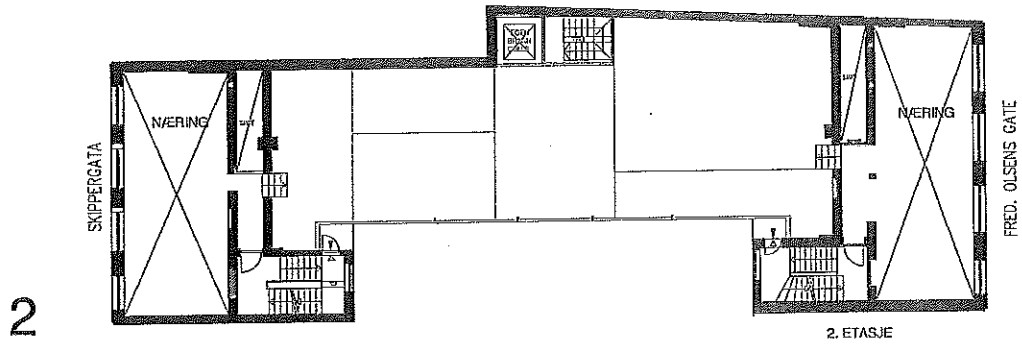
FRA SKIPPERGATA/TOLLBUGATA VEST  
FRED. ØLSSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 24.10.2009

NYBYGG SLIK DET VIL FREMTRE  
FRA BISEPELOKKET



FOTOMONTASJE FRA BISEPELOKKET,  
FOTOGRAFIER FRA TOLLBUGATA/  
FRED OLSSENS GATE DER NYBYGG IKKE  
VIL VÆRE SYNLIG  
LIE ØYEN ARKITEKTER AS 22.8.2002

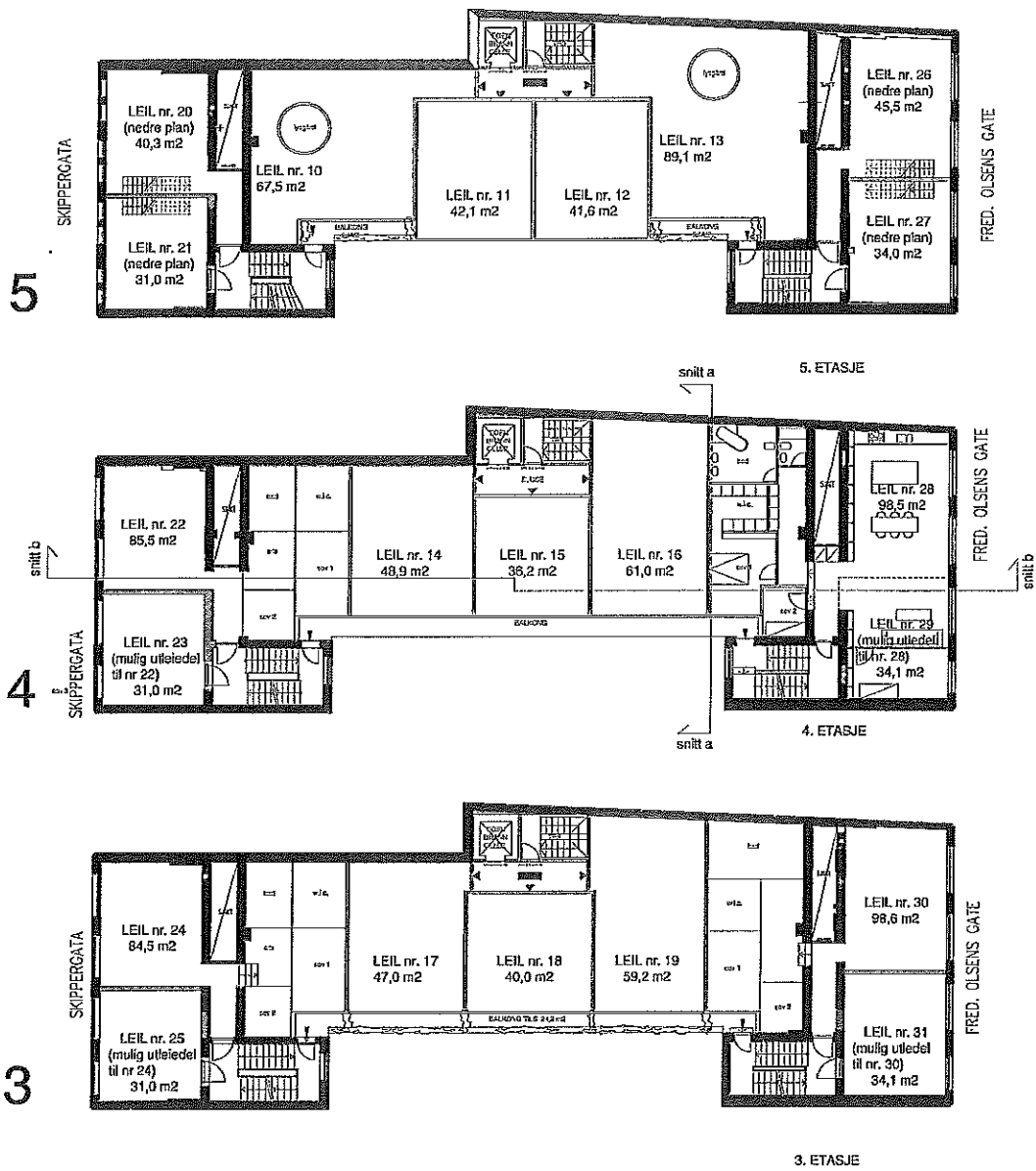




Plan 1, mezzanin og 2

MÅLESTOKK: 1:300

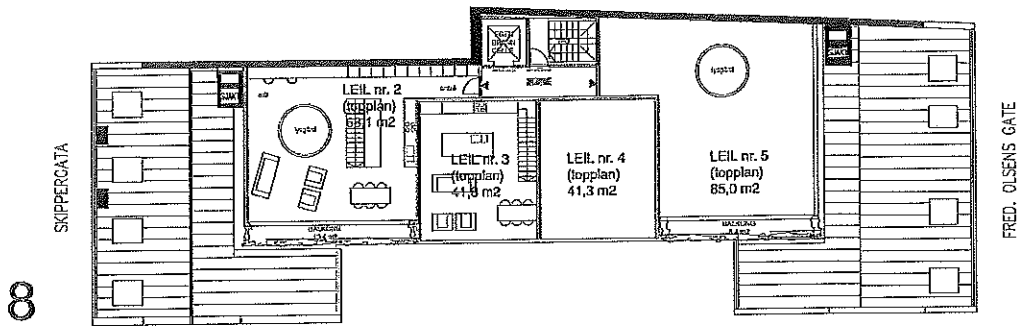
10m



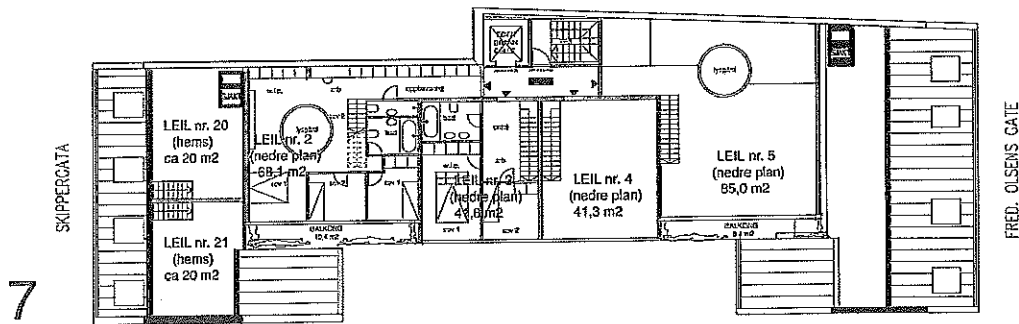
Plan 3, 4 og 5

MÅLESTOKK: 1:300

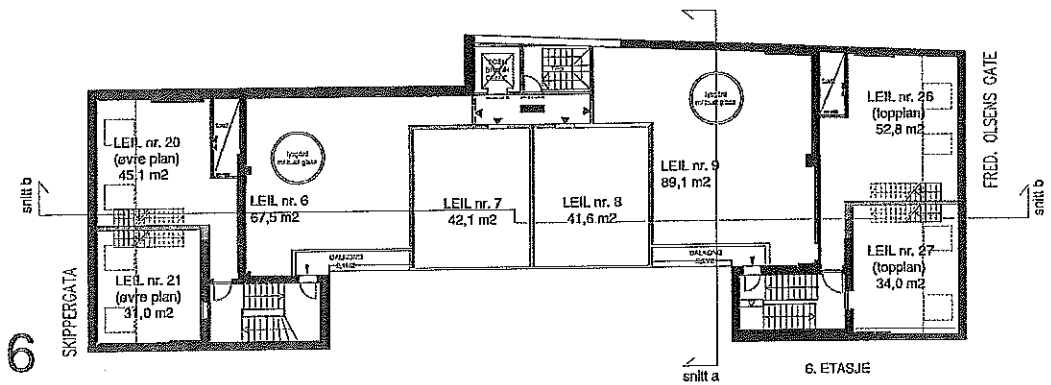
10m



8. ETASJE



7. ETASJE/LOFT



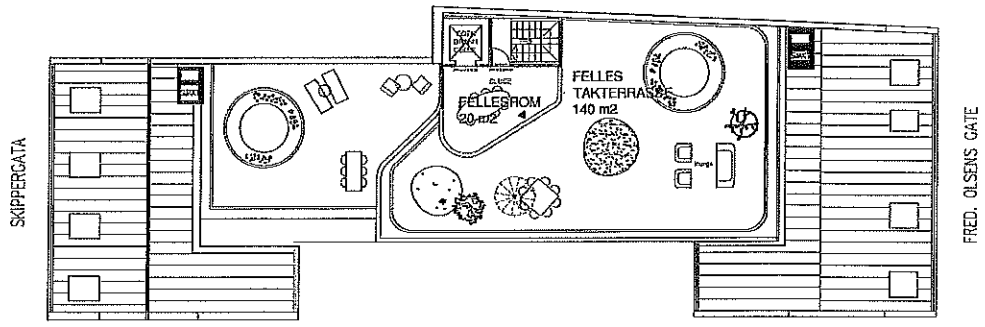
6. ETASJE



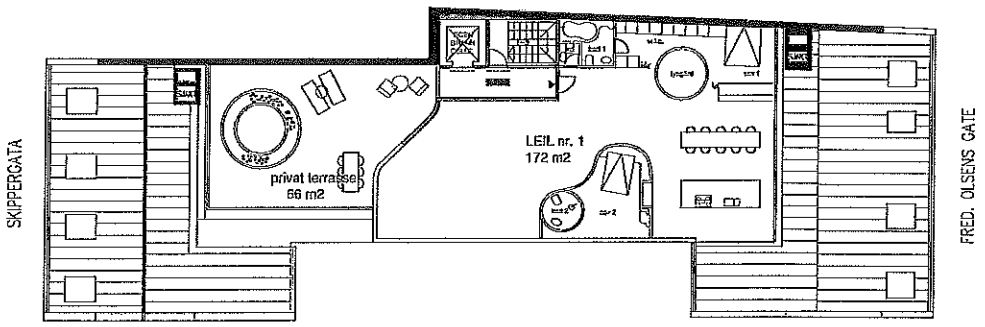
Plan 6, 7 og 8

MÅLESTOKK: 1:300

10m



TAKTERRASSE



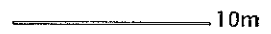
9. ETASJE

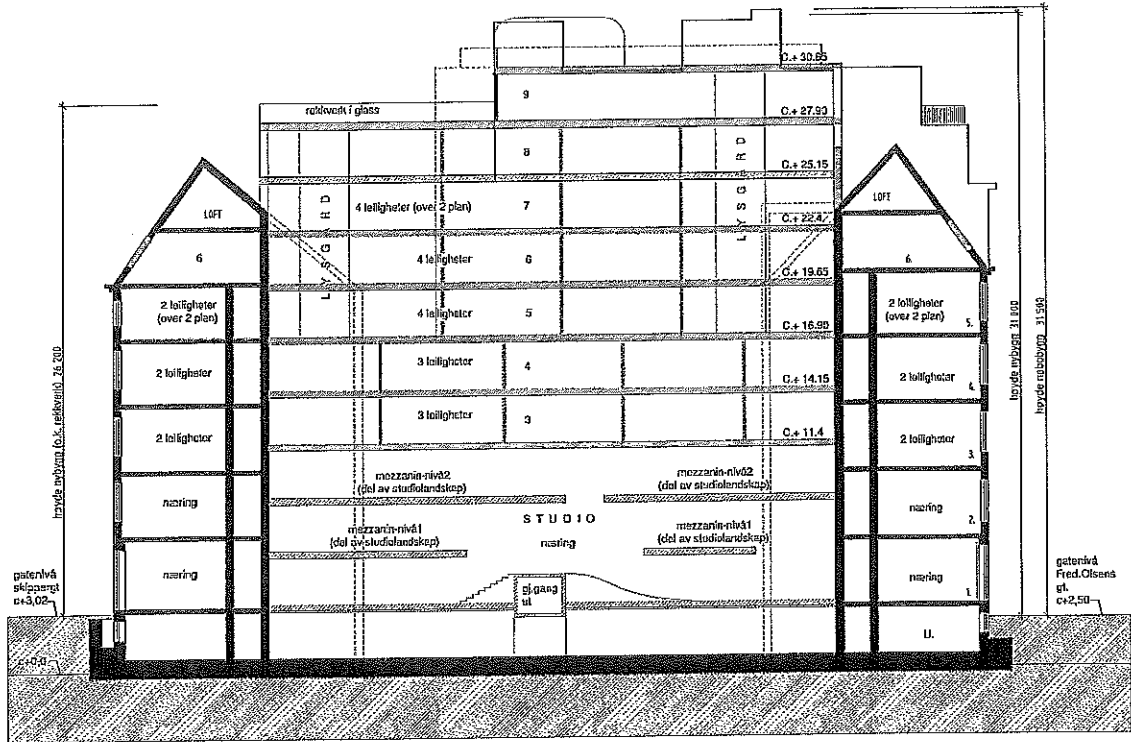
9



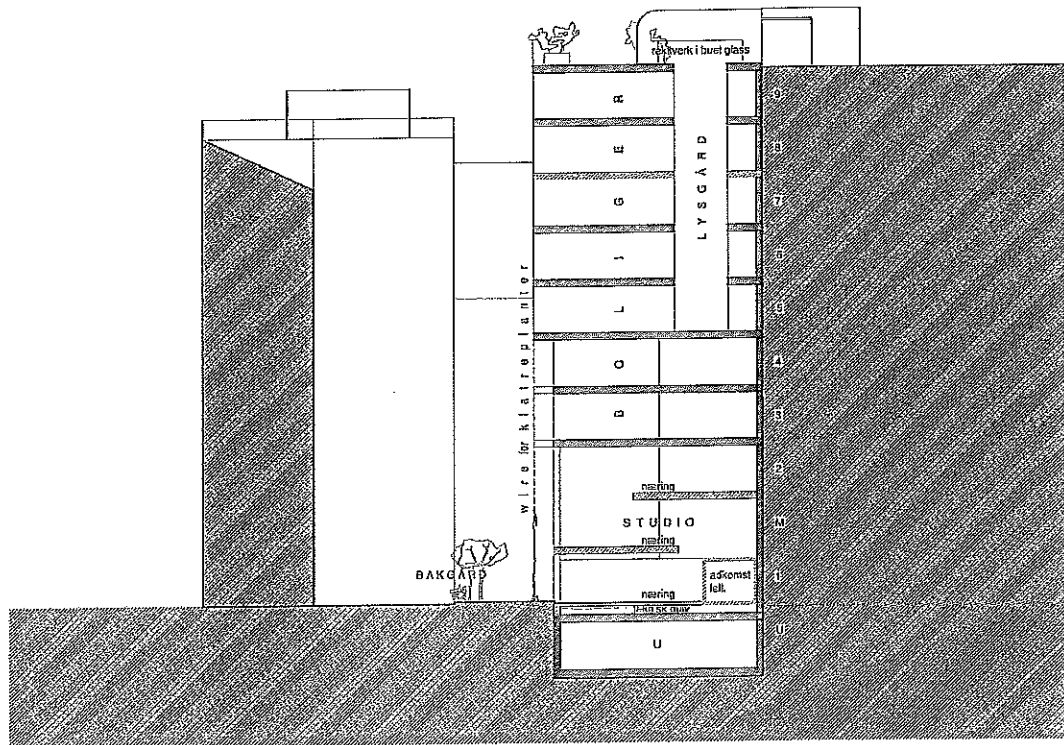
Plan 9 og takterrasse

MÅLESTOKK: 1:300



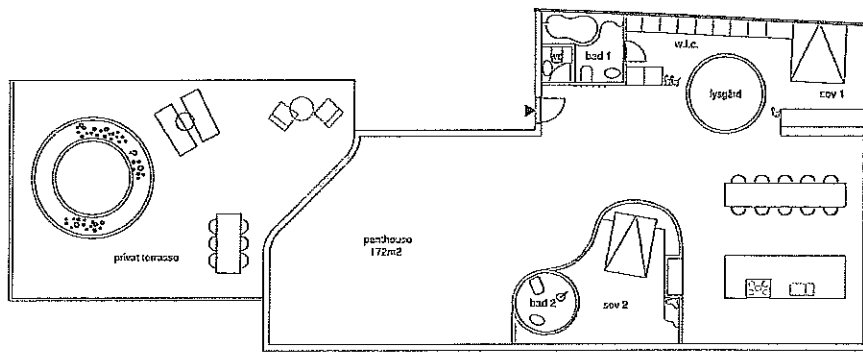


SNITT B-B

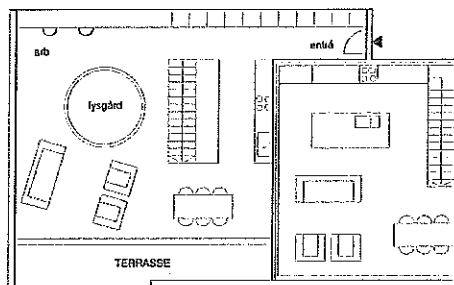


SNITT A-A

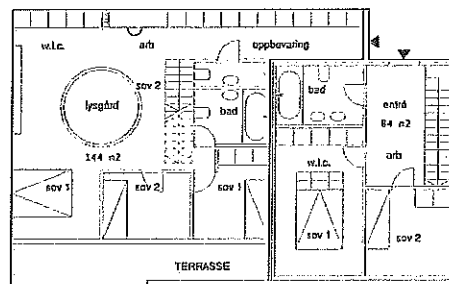
MÅLESTOKK: 1:300  
10m



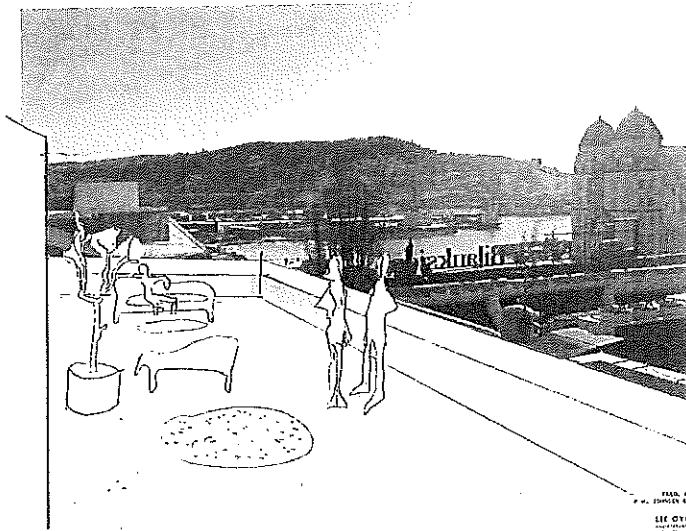
9. ETASJE



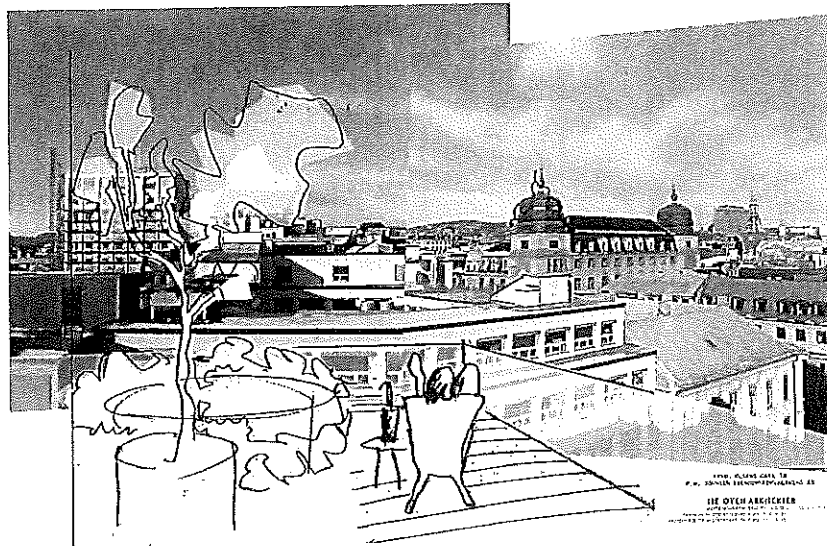
8. ETASJE



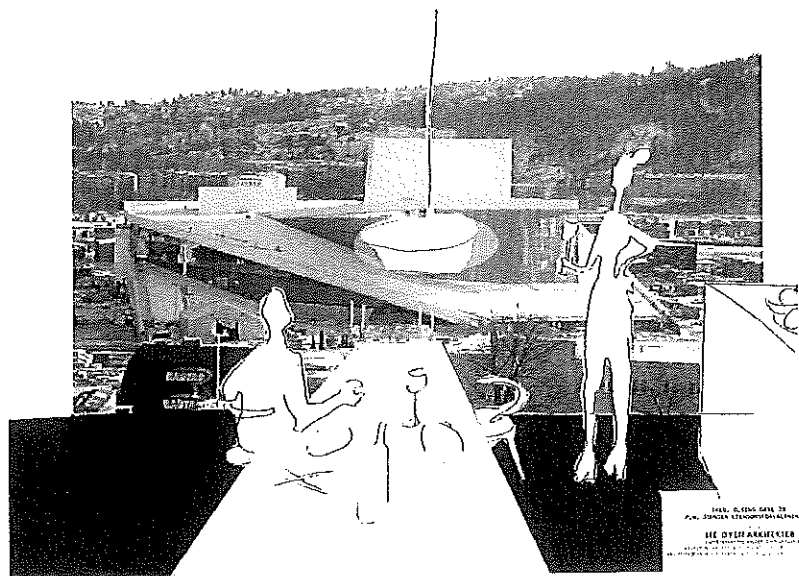
7. ETASJE



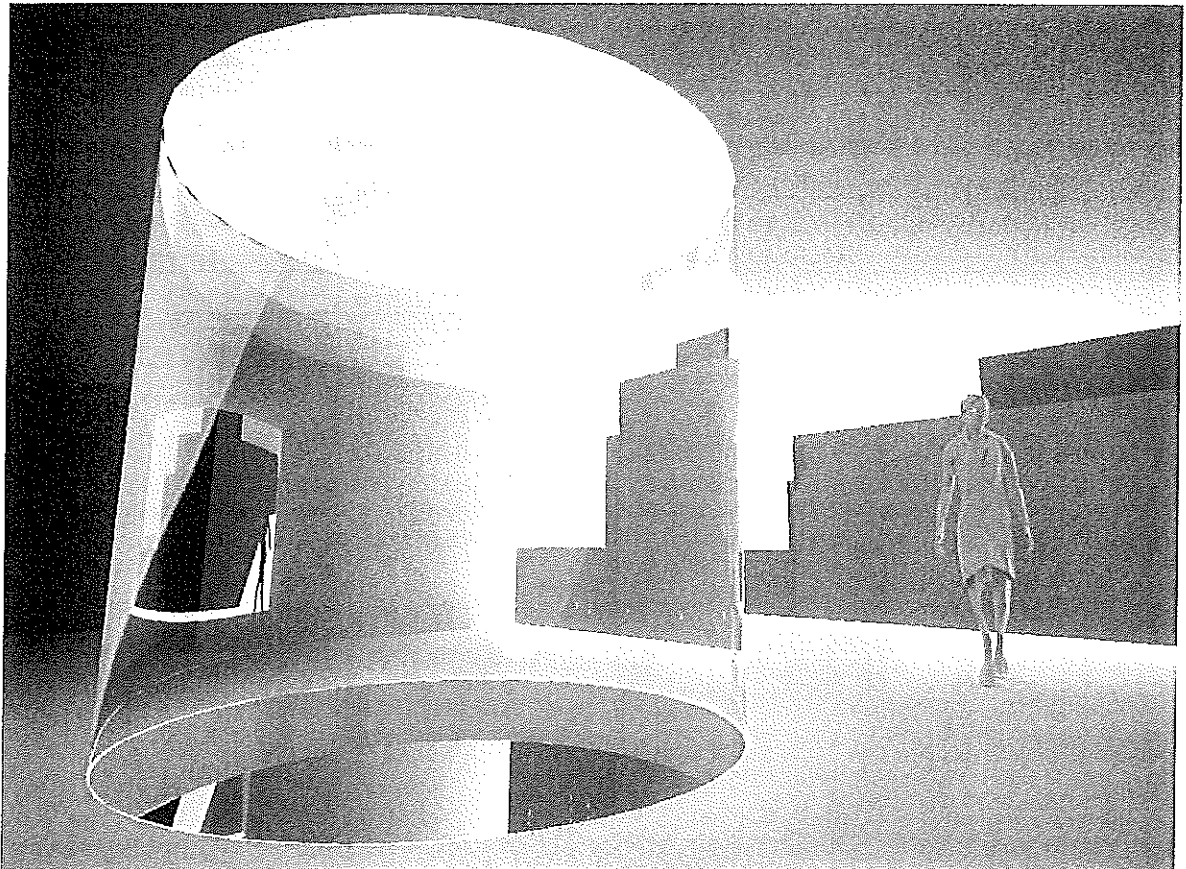
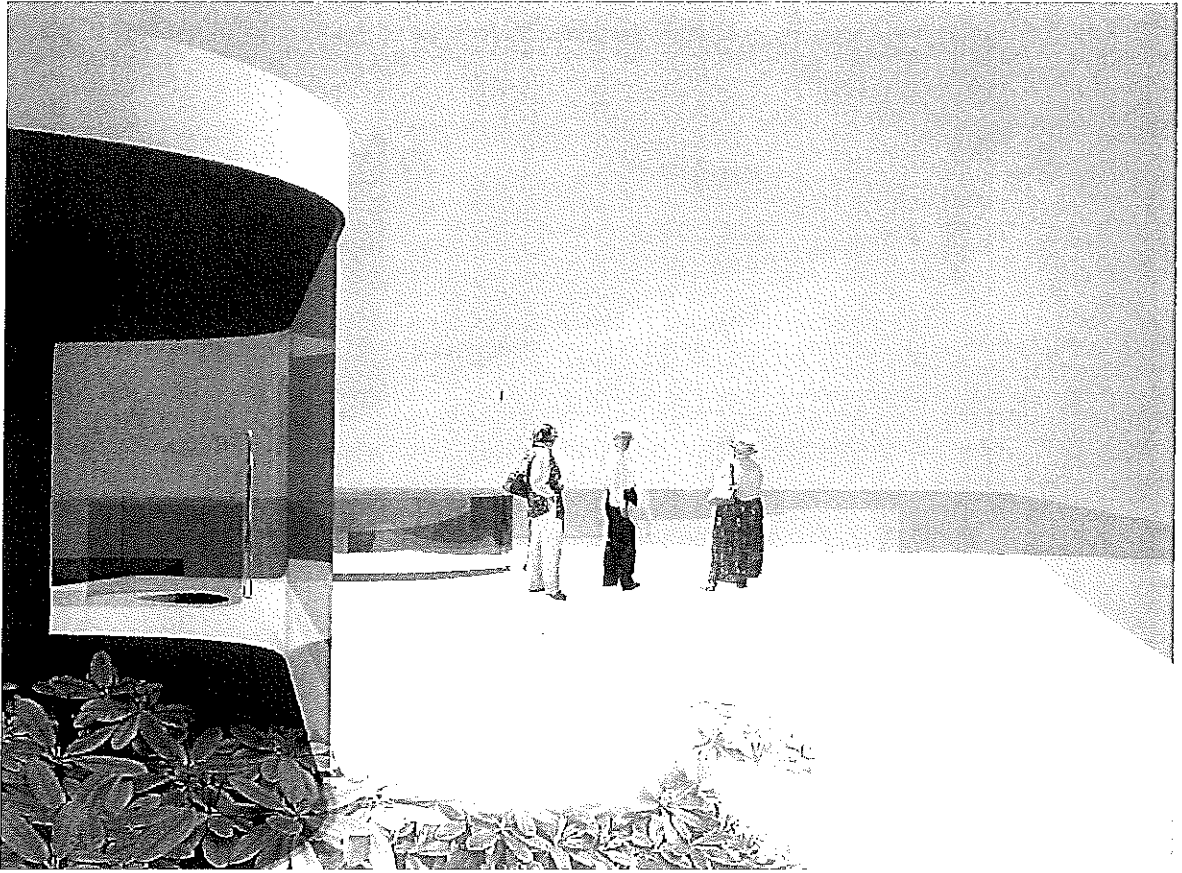
FRAN ALLEN GALT TO  
P.W. SPANER ARCHITECTURAL ASSOCIATES AS  
LEE OYER ARCHITECTS  
1000 17TH AVENUE, SUITE 1000  
DENVER, COLORADO 80202



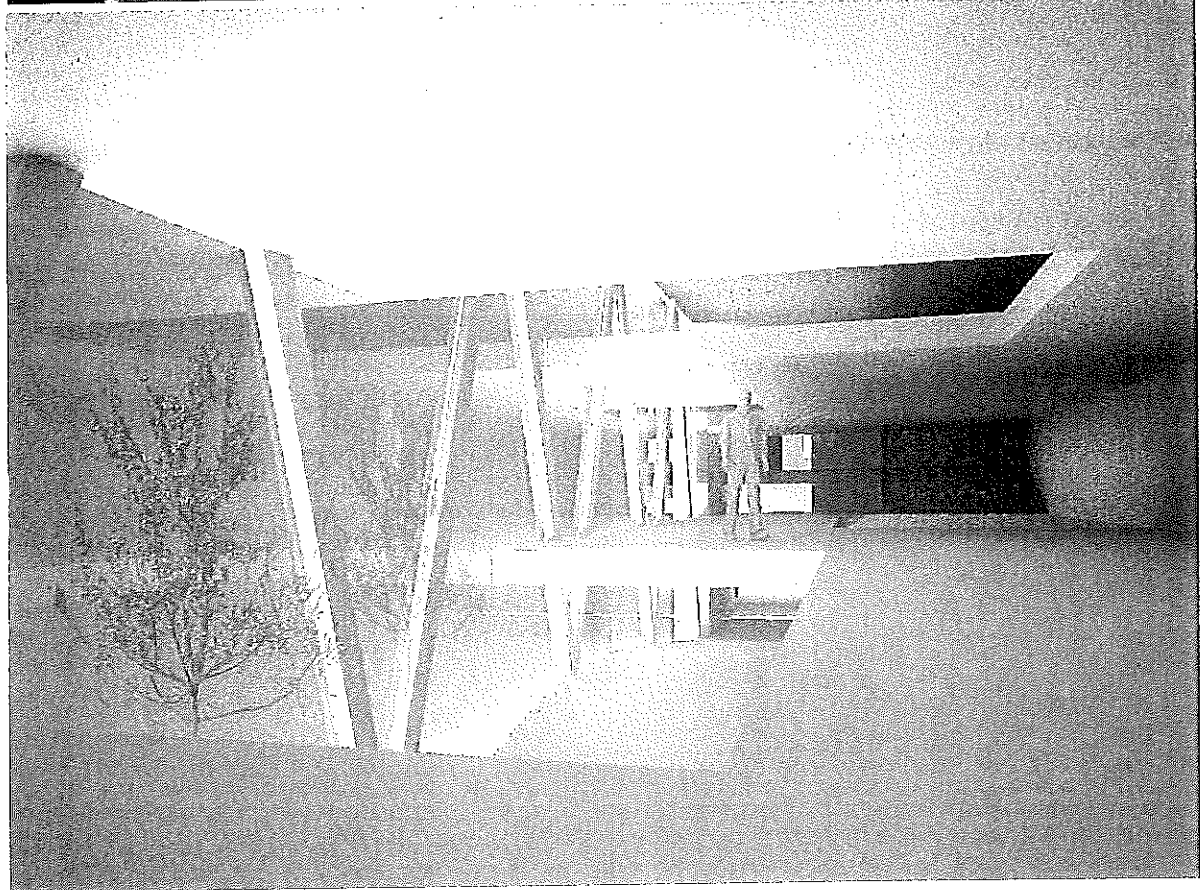
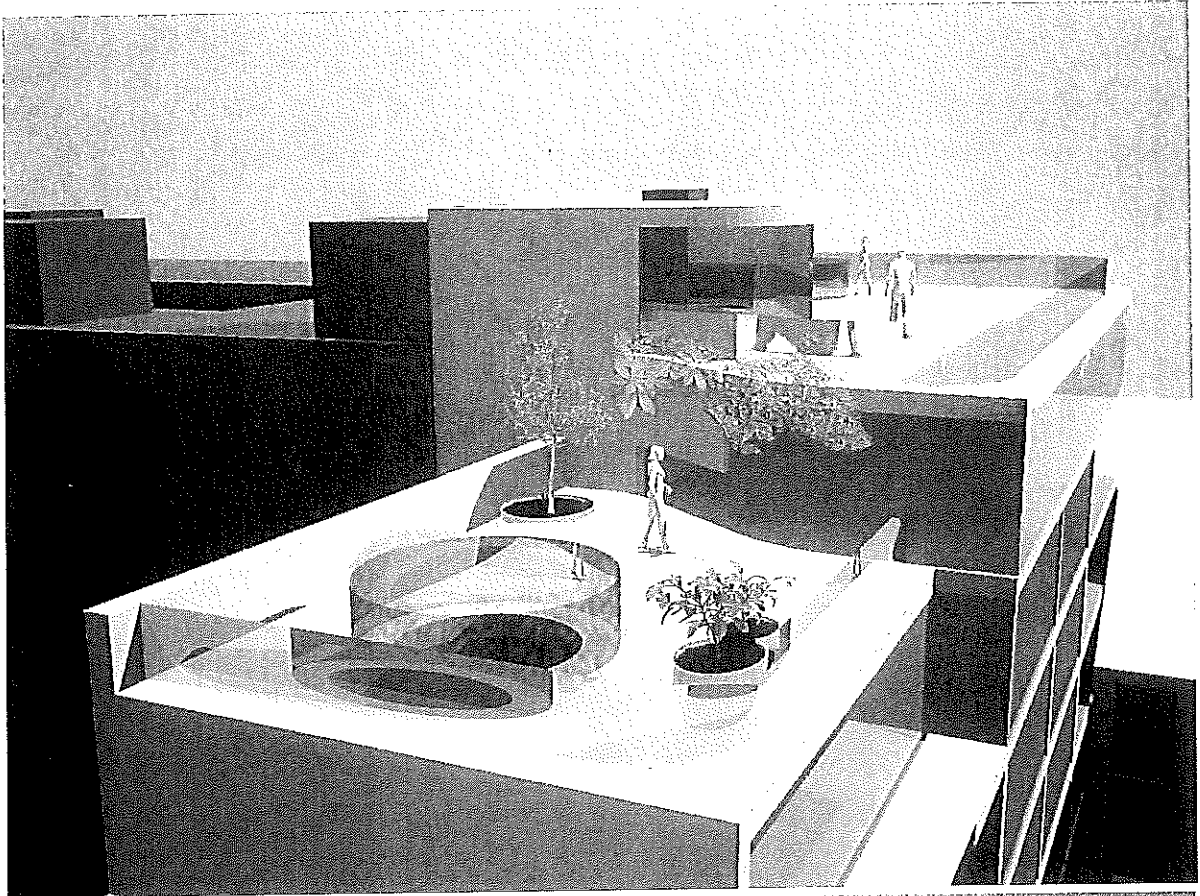
FRAN ALLEN GALT TO  
P.W. SPANER ARCHITECTURAL ASSOCIATES AS  
LEE OYER ARCHITECTS  
1000 17TH AVENUE, SUITE 1000  
DENVER, COLORADO 80202



FRAN ALLEN GALT TO  
P.W. SPANER ARCHITECTURAL ASSOCIATES AS  
LEE OYER ARCHITECTS  
1000 17TH AVENUE, SUITE 1000  
DENVER, COLORADO 80202









# KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen

## Vedtatt

Arkivsak: 200700719  
 Arkivhode: 512.1  
 Saksbeh: Elin Løvseth  
 Møtedato: 24.09.08  
 Sak nr.: 40/08  
 Saksang: 30.09.08  
 158/08  
 Miljø- og byutviklingskomiteen  
 Bydelsvalget

### PLANINNIATIV SKIPPERGATA 14/FRED OLSENS GATE 3B GNR/BNR 207/270, KVADRATUREN - FORSLAG TIL OMREGULERING

Bydelsdirektørens forslag til vedtak  
 Bydelsvalget ønsker å uttale seg til saken først når reguleringsforslaget foreligger. Bydelsvalget viser til det nylig oppstartede arbeidet med å lage en handlingsrettet plan for revitalisering av Kvadraturen, og at bydelen er representert i rassurgruppen som deltar i dette arbeidet. Bydelsvalget mener at spørsmålet om riving av bakgårdsbyggeskje for oppføring av bygg med en betydelig økt byggebyrde må diskuteres i det videre arbeidet med planen nå i høst, og at planen må legge premisser også på dette området for alle utbyggere i Kvadraturen. Bydelsvalget viser for øvrig til bydelens uttalelse i 11.04.2007 til planinntilsvet, samt Helse- og velferdsetatens uttalelse ved samrådsinnspill, av 10.04.2007.

Bydelsvalget har behandlet saken i møte 30.09.08 og har fattet følgende vedtak:

**Bekendtgjøring:**  
 Endringsforslag fra Torbjørn Strandvik (V):  
 Her foresatt være regulert til bevaring som i dag.

**Voterings:**  
 Bydelsdirektørens forslag satt opp mot Strandviks og vedtatt mot 3 stemme (V og 1 A - Sandoy)

**Vedtatt:**  
 Bydelsvalget ønsker å uttale seg til saken først når reguleringsforslaget foreligger. Bydelsvalget viser til det nylig oppstartede arbeidet med å lage en handlingsrettet plan for revitalisering av Kvadraturen, og at bydelen er representert i rassurgruppen som deltar i dette arbeidet. Bydelsvalget mener at spørsmålet om riving av bakgårdsbyggeskje for oppføring av bygg med en betydelig økt byggebyrde må diskuteres i det videre arbeidet med planen nå i høst, og at planen må legge premisser også på dette området for alle utbyggere i Kvadraturen. Bydelsvalget viser for øvrig til bydelens uttalelse i 11.04.2007 til planinntilsvet, samt Helse- og velferdsetatens uttalelse ved samrådsinnspill, av 10.04.2007.

RETT UTSKRIFT: 05.10.2008

7



Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen

Lite Øyen arkitekter AS  
 Baders gate 26  
 0253 OSLO

Deres ref: 200700719-7  
 Vår ref (saksnr): 200700719-7  
 Saksbeh: Elin Løvseth, 23.47.56.52  
 Dato: 02.07.2008  
 Ansvarlig: 512.1

### PLANINNIATIV SKIPPERGATA 14/FRED OLSENS GATE 3B GNR/BNR 207/270, KVADRATUREN - FORSLAG TIL OMREGULERING

Vedlagt overseriet bydelsvalgets vedtak i saken vedtatt i møte 30.09.2008.

Med hilsen

*Elin Løvseth*  
 Elin Løvseth  
 bydelsdirektør

*Elin Løvseth*  
 Elin Løvseth  
 bydelsdirektør

Vedlegg: BUvedtak  
 Kopi til: Plan- og bygningsetaten



Bydel St. Hanshaugen  
 Besøksadresse: Akersbakke 27

Postadresse: PO 2055 St. Olavs plass  
 0105 Oslo

02 189 23 25 2005

Besøksadresse: Akersbakke 27  
 Postboks 2055 St. Olavs plass  
 0105 Oslo

Nettside: [www.bistand.oslo.kommune.no](http://www.bistand.oslo.kommune.no)

# KUNNGJØRINGSINNspill OG FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune  
Byantikvaren

Lie Øyen arkitekter AS

Att: Tjønia Lie  
Balderes gate 26  
0253 Oslo

Deres ref: Vår ref (eksternt): 07/586

Saksbeht: Bak 8398/pha.23-60263

Dato: 13.11.08  
Arkivkode: 312.207270

## 207270 - SKIPPERGATA 14 / FRED OLSENS GATE 3B - UTTALELSE-TIL PLANSKISSE

Byantikvaren viser til brev av 26.08.08 med vedlegg og til planskisse mottatt 31.10.08. Vi viser også til felles behandling 28.10.08.

Bebyggelsen på eiendommen består av en gjennomgående murgård med fasade både mot Fred Olsens gate og Skippergata. Gården ble bygget i 1898 som en konvek- og lagergård, og arkitekt for anlegget var Heinrich Scheller. Mot gaten er det fem etasjer og mot bakgård er det seks etasjer. I senere tid har det kommet til to huser som er lagt ut mot på fasaden på mellombygget i bakgården. Bebyggelsen er regulert til bevaring.

### Beskrivelse av ønsket tiltak/ planskisse

Omregulering: Det er foreslått å omregulere eiendommen. I dag er hele anlegget med forbygninger og bakbygninger på eiendommen regulert til spesialområde bevaring etter §25.6 i plan- og bygningsloven. Det foreslås å omregulere eiendommen til "Byggsområde for boliger, foretninger og kontorer / spesialområde bevaring". I nytt forslag er bare forbygningene foreslått regulert til bevaring.

### Riving / nybygg

Det foreslås å rive eksteriorde bakbebyggelse og oppføre ny bebyggelse i 9-10 etasjer. Videre er det forslag om næringsareal i de tre østreste etasjene og boligareal i de øvrige etasjene over.

### Byantikvarens vurdering

Byantikvaren har tilfjelle i e-post av 10.04.07 uallt seg til planinitiativ for eiendommen hvor vi framdr riving av bakgårdsbebyggelse og omregulering av eiendommen. I samme uttalelse sa vi at vi ikke ville motsette oss en funksjonstilfjring ny bakgårdsbebyggelsen til bolig.

Byantikvaren vil sterkt framdr foreslåtte riving og omregulering og begrunner dette med følgende:

1. Selv om bygningen mot bakgården ikke har en så detaljert og rik fasade, er den helt vesentlig som del av det helhetlige bygningssanlegget fra 1898. Dette er en sammenhengende bygning hvor både frontfasader mot gate, do/før og mellombyggs mot bakgård hører sammen. Dette går i sin tid en rasjonell drift av anlegget med innfjring fra en gate og utfjring i den andre. Som anlegg representerer dette i dag en karakteristisk og særpreget bygningstypologi som er relativt sjelden å finne bevart. Ved riving av mellombygget, vil den bygningshistoriske sammenheng gå tapt, noe som fjner vil gi redusert bevaringsverdi for gjennomgående bygningssmasse mot gate.
2. Omregulering med nybygg på 9-10 etasjer inne i bakgården, vil etter vår opplåning bryte med gårdfasadene mot gate og gi en uheldig ubalanse. I "Kvadraturen" er det gjennomgående vanlig med lavere etasjer på murgårdene. Selv om bygninger fra 1920-tallet og senere er bygget med høyere etasjehøider, er dette mer unnlaket enn regelten. Vi vil bemerke at store deler av Kvadraturen har bebyggelse med høy vevsverdi. I den forbindelse vil høye bygghøyder på ny bebyggelse også gripe inn i opplevelsen av hele miljøet.

Til slutt vil vi understreke at vi generelt er positiv til en ombygging/omdring av bebyggelsen til bolig sjfntet eksisteret på eksisterende bebyggelse hvorens. I motatt planskisse er det vist noen illustrasjoner av nye vindusutsetninger i takfasetene på eksisterende bebyggelse mot gate. Etter hva vi kjenner til i dette i dag, fire takfasetene i nordre plan på taket mot Fred Olsens gate og Skippergata. Vi vil framdr både antall vinduer, plassering, størrelse og utforming, da vi anser at dette blir en for stor hullfjking og inngrep i takflaten. Vi viser forøvrig til Byantikvarens veileder for loftsaubbygging.

### Arkologiske forhold

Vi vil gjerne innhøde i vår uttalelse fra 10.04.07. Hvis tiltaksarbeid vil gå videre med et planlagt som medfører inngrep i bakken vil Byantikvaren stille krav til arkeologisk registrering. I Kulturminneloven §9. Byantikvaren har registrert et brygganlegg fra 1600-tallet i Tollbodgata/Skippergata. Det er også gjort funn av keramikk og andre artefakter fra middelalder i jobbumslag i området. Funnene viser at spor etter forhistorisk aktivitet er bevart under opprettet næringsfyltmasse i planområdet. Det er stor sannsynlighet for funn i området.

### Konklusjon

Byantikvaren framdr sterkt foreslått omregulering på eiendommen og riving av mellombygg i bakgården.

Med tilisen

*Hanne Langset*  
Hanne Langset  
avdelingsleder

*Bent Kyrkjebøl*  
Bent Kyrkjebøl  
antikvar

2

Kopi til: Plan- og bygningssetaten

# KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune  
Byantikvaren

3

Lie Øyen Arkitekter  
Att. Tanja Lie,  
Balders gate 26  
N-0263 Oslo

Dato: 12.10.09

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
07/586

Saksbeh:  
Kristine Reiersen, 23460267

Arkivkode:  
512 207/270

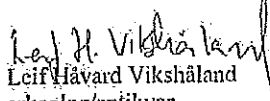
## GNR 207/BNR 270 FRED. OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14 - FRÅFALL AV KRAV OM ARKEOLOGISK REGISTRERING

Vi viser til Byantikvarens uttalelse til prosessavklaring for Fred. Olsens gate 3b/Skippergata 14, hvor Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av planområdet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten.

Tiltakshaver har bedt Byantikvaren om å igangsette kostnadsestimering og planlegging av registreringsarbeidet. Kostnadsrammen til registreringen er utarbeidet av Byantikvaren, og bekreftet av tiltakshaver. I planleggingsfasen har Byantikvaren mottatt nye saksopplysninger. Planområdet er svært preget av moderne aktivitet, og opprinnelig undergrunn antas fjernet og omrottet.

På dette grunnlaget frafaller Byantikvaren kravet om arkeologisk registrering av planområdet. Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Med hilsen

  
Leif Håvard Vikshåland  
arkeolog/antikvar

  
Kristine Reiersen  
arkeolog/antikvar

Kopi til: Plan- og bygningsetaten

Byantikvaren

Postadresse:  
Postboks 2094 - Ordnerløkka  
0505 Oslo

Besøksadresse:  
Maridalsveien 3  
0178 Oslo

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

# KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER

Saksnr: 200800121-51

## PROTOKOLL FRA MØTE I RÅDET FOR BYARKITEKTUR DEN 16.12.2008

4

### Av medlemmene deltok:

Tone B. Bjørnhaug  
Jostein Bjørbekk  
Christian Ringnes  
Arve Sand

### Av varamedlemmene deltok:

Arne Sunde  
Henning Kalund  
Peter Butenschen

### Videre deltok:

Hogne Langset	Byantikvaren
Inger Sofie Sæther	Utløssaker Kommune
Berit Skarholt	Plan- og bygningsetaten
Kjell Jacobsen	" "
Torsten Glad	" "
Sanna Maria Harma	" "
Anne-Lise Bye	" "
Trude Een Eide	" "
Maja Axelsson	" "
Benedicte Huuse	" "

38/2008

FRED OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14, KVADRATUREN -  
Reguleringsplan

(Sak 5 – 16.12.2008)

Side 5 av 7

Trude Een Eide og Kjell Kristian Jacobsen presenterte saken. Forslaget ble fremmet for Rådet for byarkitektur for å få dets vurdering angående bokkvalitet samt innpassing av ny bebyggelse i verneverdig bygningsmiljø.

### **Rådets konklusjon:**

Rådet for byarkitektur har stor tro på det foreslåtte prosjektet og presiserer viktigheten av å øke boligandelen i Kvadraturen. Rådet anbefaler at eksisterende bakgårdsbygning rives, for å tilrettelegge for oppføring av en ny bygning, med en stor andel boliger og med vesentlig høyere bokkvalitet enn det som kan oppnås ved en ombygging. Det må sikres at prosjektet blir gjennomført med en gjennomgående høy kvalitet, med en utforming og materialbruk som gjenspeiler at bygget oppføres i et bygningsmiljø med høy bevaringsverdi. Tilslutning til eksisterende bebyggelse må tillegges særlig vekt.

Sett ut fra den kontekst bygningen står i mener Rådet at utnyttelsen som er vist kan aksepteres, under forutsetning av at bygningen ikke griper mer inn i bygningsvolumene mot Fred Olsens gate og Skippergata. Bygningens volumfordeling og høyde kan aksepteres, dersom bygningen ikke overstiger Comfort Hotells høyde.

Gårdsrommet har begrensede kvaliteter som uteareal, og Rådet ser det derfor som svært viktig at det sikres felles uteareal på takterrasse.

**Enstemmig anbefalt**

# KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER



No Recipient: Fwd: SV: planskisse 200702142

Fra: Tanja Lie [mailto:tanjalie@oslo.kommune.no]  
Sendt: 29. august 2008 10:36  
Til: Bjørn Brøkke  
Emne: Fwd: planskisse 200702142

Date: Thu, 28 Aug 2008 14:20:13 +0200  
To: postmottak@oby.oslo.kommune.no  
From: Tanja Lie <tl@lieoyen.no>  
Subject: planskisse 200702142

Hi,  
I forbindelse med innmeldelse av planskisse for omregulering og mulig nybygg i boligfelt i Fred. Olsens gate 3b i Kvadraturen (saknr. 200702142), er vi bedt om å avklare byråets behov for å behandle planmaterialet til barneskoleformål. Det er Plan- og bygningsetaten som gjensviler på dette vedrørende forbindelse med en revisjon av planskissene.

Jeg legger ved planlagt og utkast til nybygg, og ser frem til en tilbakemelding.  
Vennlig hilsen  
Tanja Lie  
seksjonleder  
for Fred Olsens gate 3b AS

L I E Ø Y E N A R K I T E K T E R  
Bødlerø gate 25 N-0263 Oslo  
t: 22 55 01 21  
f: 22 55 04 55  
m: 97 12 41 02  
www.lieoyent.no

No Recipient: Fwd: SV: planskisse 200702142

To: Tanja Lie <tl@lieoyen.no>  
From: Bjørn Brøkke <bjoern.brøkke@oby.oslo.kommune.no>  
Subject: Fwd: SV: planskisse 200702142  
Cc:  
Bcc:  
Attachet:

Thomas Tjøstevik [mailto:planskisse.200702142@oby.oslo.kommune.no]

To: Tanja Lie <tl@lieoyen.no>

Cc: Trygve Berg <trygve.berg@oby.oslo.kommune.no>

Jon Strand <jon.strand@oby.oslo.kommune.no>

"Benjamin Berg" <benjamin.berg@oby.oslo.kommune.no>

"Berit Berg" <berit.berg@oby.oslo.kommune.no>

Arne Leath <arne.leath@oby.oslo.kommune.no>

Subject: SV: planskisse 200702142

Emne: SV: SV: planskisse Fred. Olsens gate 3b i Kvadraturen pbog saknr. 200702142

Omregulering Oslo KF (OBY) viser til meldt mål om overgangen. OBY har tidligere bemerket:

OBY utdeler seg til planinnehaver ut fra sitt ansvarsområde som er: forretnings- og utvalgte av kommunale formålbygg. Sentrum har ikke egen byråsammenslutning - og forklarer hvorfor dette henvises dere til selv om OBY ikke er en del av byråsammenslutning.

Ettersom Gnr. 207 bnr. 270 er på 640 kvm og er for liten til barneskole. Og da lo eksisterende bygningene som blir foreslått til spesialområde bevilning gjør at planområdet er usignat for barneskoleformål. Det ser heller ikke ut til at planforlaget berører OBYs eierinteresser eller interesser. OBY vet så langt ikke om "hjelpeleier" som har bevilning for planskissene.

Til kopimaterialet: Vår ref. 20080802-248. Forhøringssaker om omregulering til bolig (1a bolig), innretning og kontor delvis i nybygg i boligfelt, delvis i eksisterende bebyggelsesareal i bygningene i Kvadraturen.

Med vennlig hilsen

Bjørn Brøkke

Mob: 415 95 477

Prosjektleder

Omregulering Oslo KF

Printed for Tanja Lie, tl@lieoyen.no

# KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER

6

## UNDERSVISINGSBYGG

Lie Øyen Arkitekter AS  
Balders gate 26  
0263 oslo

Att: Tanja Lie

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
200702142	08/590-1	Mehrdad Amini	512.1	22.10.2008

### Planskisse for Fred Olsens gate 3B/Skippergata 14

Det vises til brev dater 22.08.2008, angående forslag til omregulering av eiendom med gnr 207 ob bnr 270, beliggende mellom Skippergata og Fred Olsens gate i Kvadraturen. Undervisningsbygg Oslo KF beklager sen tilbakemelding.

Formålet med forslaget er å åpne for å ta ned bygg i bakgård og gi mulighet for å bygge et nytt kombinert bolig- og næringsbygg.

#### Forelopig konklusjon

Undervisningsbygg ønsker å komme tilbake med et innspill til planskissen ved et senere tidspunkt i saksgangen.

Med vennlig hilsen  
Undervisningsbygg Oslo KF

for Ole Petter Norheim  
Seksjonsleder forvaltning  
Bente B. Hansen

Mehrdad Amini  
Eiendomsforvalter  
Mehrdad Amini



# KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER

Hafslund Fjernvarme AS

7

1 av 1

Vår sak/bekendtgj. Formod Kvarme tlf: +47 916 09 352 e-post: tormod.kvarme@hafslund.no	Vår dato 2008-08-29 Deres dato 2008-08-22	Vår referanse #75023 Deres referanse 200702142
--	--	---

Til  
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Kopi til: Lie Øyen arkitekter AS  
Balders gate 26  
N-0263 Oslo  
Att. Tanja Lie

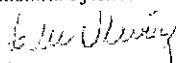
Saksnummer: 200702142

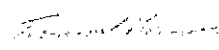
## FRED OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14 VEDRØRENDE PLANSKISSE

Vi viser til brev fra Lie Øyen arkitekter AS av 2008-08-22.

Tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl §66a. Det må foreligge avtale om tilknytning med Hafslund (tidligere Viken) Fjernvarme for igangsettningstillatelse kan gis, evt. bekreftelse fra Hafslund Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

Med hilsen  
Hafslund Fjernvarme AS

  
Edle Ulevåg  
Direktor Utbygging

  
Tormod Kvarme

Postadresse Hafslund Fjernvarme AS 3-0247 Oslo	Hovedkontor Drammensveien 114 34027 Oslo	Internett www.hafslund.no	Telefon 21 62 62 00 Telefaks 21 63 63 95	Høyringsråd 2530 OS 134 B Foretaksregisteret RO277 256 919 312 A
--	--	------------------------------	---	---

# KUNNGJØRINGSINNspill OG FORHÅNDSUTTALELSER

Magne Brållie, 13.59.01.09.2008: Vedr. innsendelse av planskisse Fred Olsensgate 3 ... Page 1 of 1

Magne Brållie, 11:47 21.11.2007, Re: "Kunngjøring om bergsatt planarbeid" Fred Ols

Vi er der av nabogården Fred Olsensgate 3, samt det meste av parkeringsplassen mellom eiendommen Fred Olsensgate 3 og PGG 3 B. I forbindelse med utbyggingsplanene i Fred Olsensgate 3 B vil vi bli om en utdypende beskrivelse av prosjektet, herunder hva slags lasteforsøt man ser for seg.

Med vennlig hilsen

Magne Brållie  
Økonomisjef  
Maskinentreprenørens Forbund (MEF)  
Fred Olsensgt. 3  
0152 OSLO  
Telefon: 22 40 23 00/22 40 23 45  
Telefaks: 22 41 22 55  
Web: 22 51 52 077

LIE OYEN ARKITEKTER  
Badders gate 28 N-0253 Oslo  
t: 22 55 01 21  
f: 22 55 65 15  
m: 97 12 41 02  
www.lieoyen.no

X-Virus-Scanned: amawisd.nsv at mailserveren.com  
X-Spam-Source: 0.001  
X-Spam-Level:  
X-Spam-Status: No, score=0.001 tagged\_above=-589 required=5  
 tests=HTML\_MESSAGE=0.001  
X-TopPost-AV: E=Sophos;4.32.307.1217800000";  
d="scan208.217" as="31066935"  
From: Magne Brållie <Magne.Brallie@mf.no>  
To: "Post@lieoyen.no" <post@lieoyen.no>  
Cc: Erling M. Erstad <Erling.Erstad@mf.no>  
Date: Mon, 1 Sep 2008 13:59:54 +0200  
Thread-Topic: Vedr. Innsendelse av planskisse Fred Olsensgate 3  
B/Skippergata 14  
Thread-Index: A5KMK7OVDkUCreScG3bH+pqpO4Iwv  
Accept-Language: nb-NO  
X-MS-Has-Attach:  
X-MS-TNEF-Correlator:  
acceptlanguage: nb-NO  
X-VP03-SpamBayes: 0  
X-VP03-Spam2: added bayes ham  
Subject: Vedr. innsendelse av planskisse Fred Olsensgate 3 B/Skippergata 14

Hei!

Viser til mailut forslag til omregulering av eitendom pnr. 207 bnr. 270 i Oslo, Underlagsmateriale representerer ankerbeholdningen Fred Olsensgate 3 gnr.207 bnr. 58.

Vi har en del spørsmål til de tegningene og planer som foreligger. Etter vurdering av det derfor mest hensiktsmessig å beholde et runde lør hus slik at vi i tillegg kan se på de planer som foreligger. I tillegg til underlagsmateriale vil Erling Erstad bli oss være med på møtet.

Eitensjon det foreligger en 3 ukers frist lør, ønsker det med å avholde et slikt møte. Vi foreslår følgende datoer:

Tirsdag 2. september og onsdag 3. september (hele dagen er ledig etter kl. 09.00)  
Mandag 8. september kl. 10.00-11.00  
Mandag 15.09 og tirsdag 16.09 kl. 10.00-11.00

Hjåper noen av disse datoene og tidspunktene passer.

Med vennlig hilsen

Magne Brållie  
Økonomisjef  
Maskinentreprenørens Forbund (MEF)  
Fred Olsensgate 3  
0152 Oslo  
Tlf: 22 40 23 45 / 215 26 077

08  
Meste ønsket 3/9-08  
in Magne Brållie + opp. 17  
De ønsket fremst med  
de planer som er i fr og  
I vil si kilderegulering.  
De er i planlagt.  
Olling er i et del byggings/  
bygg for nno lør.

Printed for Tanja Lie <lie@lieoyen.no>

2

Printed for Tanja Lie <lie@lieoyen.no>

05.09.2008

**LIE ØYEN ARKITEKTER AS**  
Balders gate 26 N-0263 Oslo  
NO-946 736 953-MVA  
t: +47 22 55 01 21  
[post@lieoyen.no](mailto:post@lieoyen.no)  
[www.lieoyen.no](http://www.lieoyen.no)

Oslo 11.09.2008

Om sol- og skyggeforhold  
**Fred Olsens gate 3B/ Skippergata 14**

Det vedlegges perspektiver basert på digitalmodell fra tre ulike vinkler, som viser sol- og skyggeforhold på planlagt nybygg i bakgård. Hver vinkel vises på tre årstider: vårjevndøgn (21. mars), sommersolverv (21. juni) og høstjevndøgn (22. september). Alle modellene viser solinnfall kl 13.00.

Det legges også ved fotografier tatt 5. august i år, klokken 11 om formiddagen, som viser at det faller en hel del direkte sollys inn på fasade, så langt ned som til ca 2m over bakken. Disse viser at solforholdene om morgenen er bedre enn midt på dagen.

**Konklusjon:**

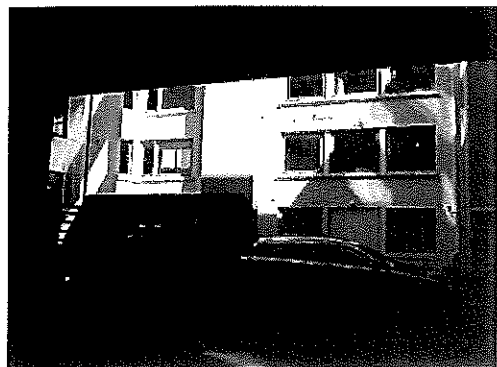
Foreslått regulering angir næringsfunksjoner i de tre nederste etasjene. Ut fra fotodokumentasjon kan man anslå at også disse vil få direkte sollys inn i de 4-5 lyseste månedene av året.

Alle leiligheter vil få direkte sollys.

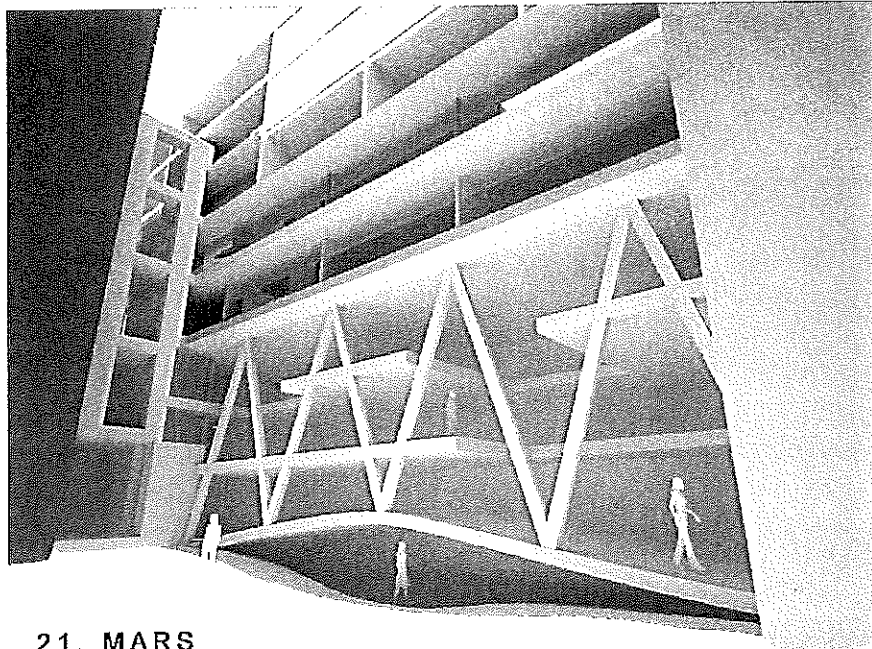
Alle utearealer vil få noe sollys: bakgården kun på lyseste årstiden, terrasser nesten hele året, privat og felles takterrasse hele året.



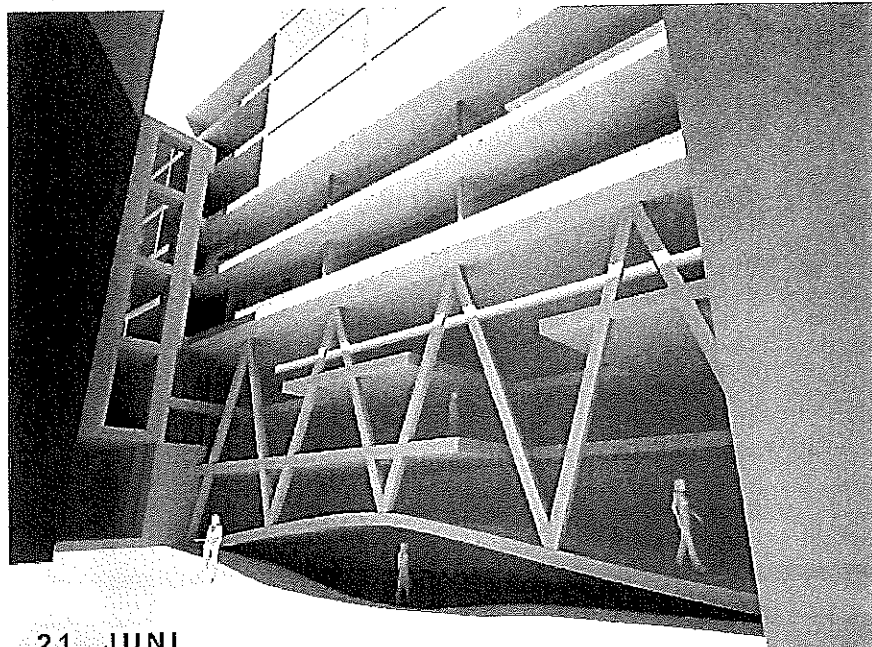
5. AUGUST 2008 KL 11.06:  
DAGENS BAKGÅRDSBYGG TIL  
HØYRE I STORT BILDE.  
DIREKTE SOLLYS TREFFER  
FASADE NED TIL 2M OVER  
BAKKEN. FASADELIV ER LIKT  
SOM FORESLÅTT NYBYGG.



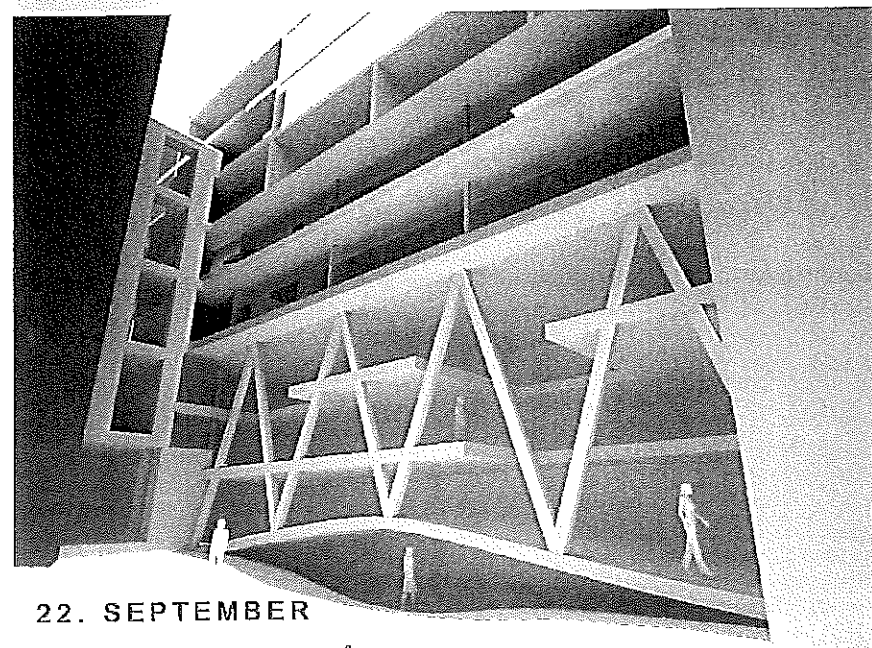
FOTODOKUMENTASJON: FRA BAKGÅRD:  
SOLINNFALL PÅ FASADE VED VÅRJEVNDØGN, SOMMERSOLVERV OG HØSTJEVNDØGN



21. MARS

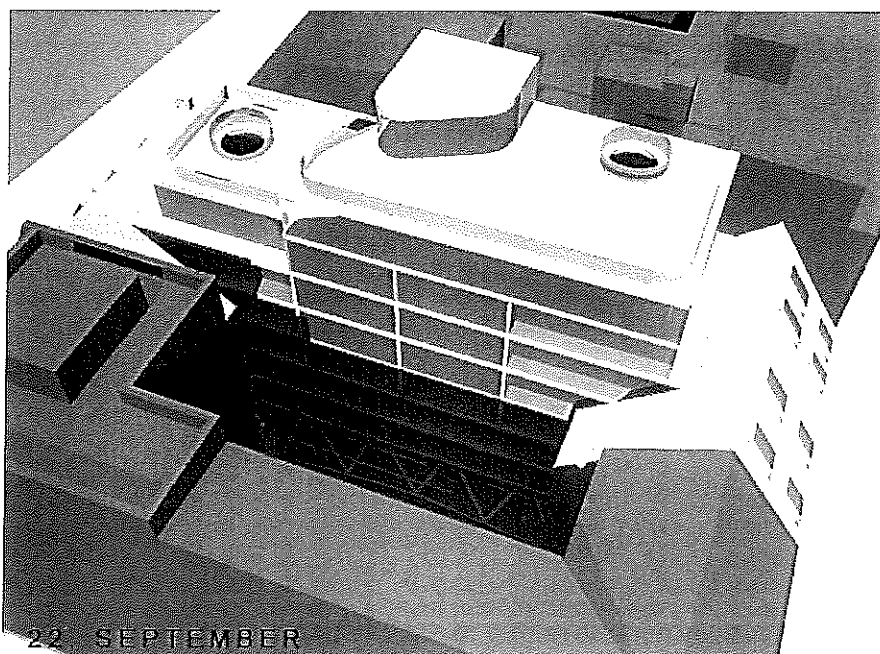
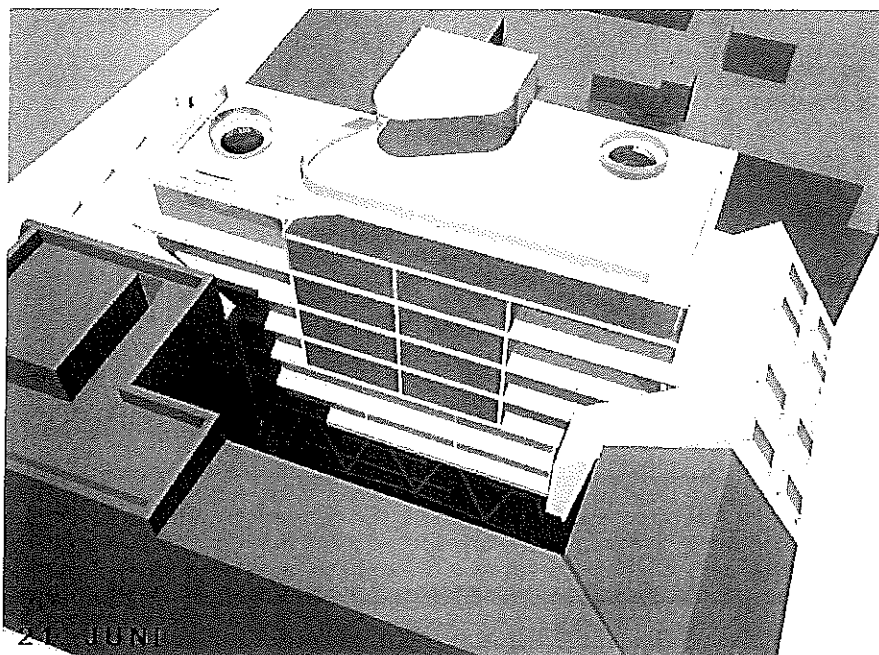
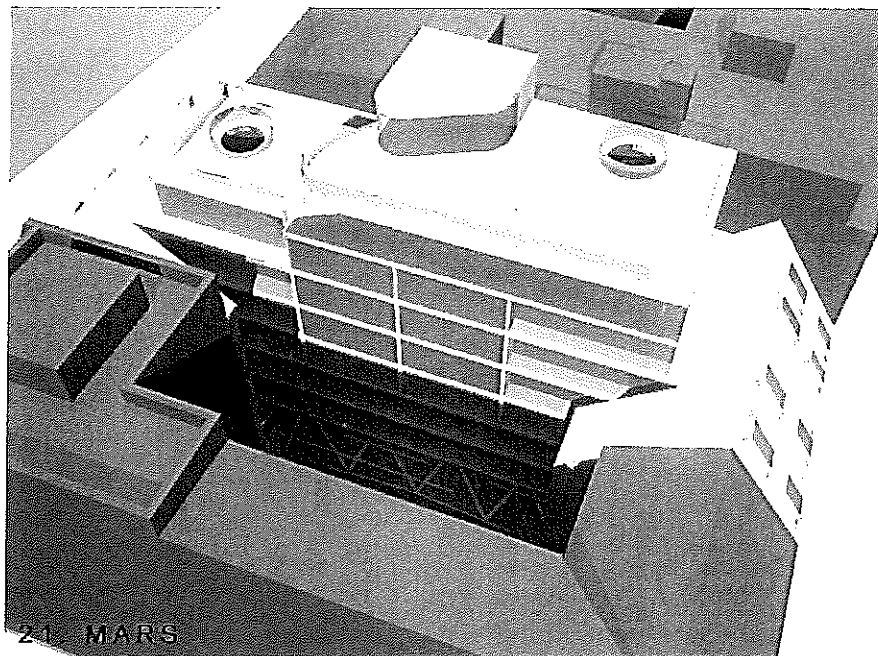


21. JUNI

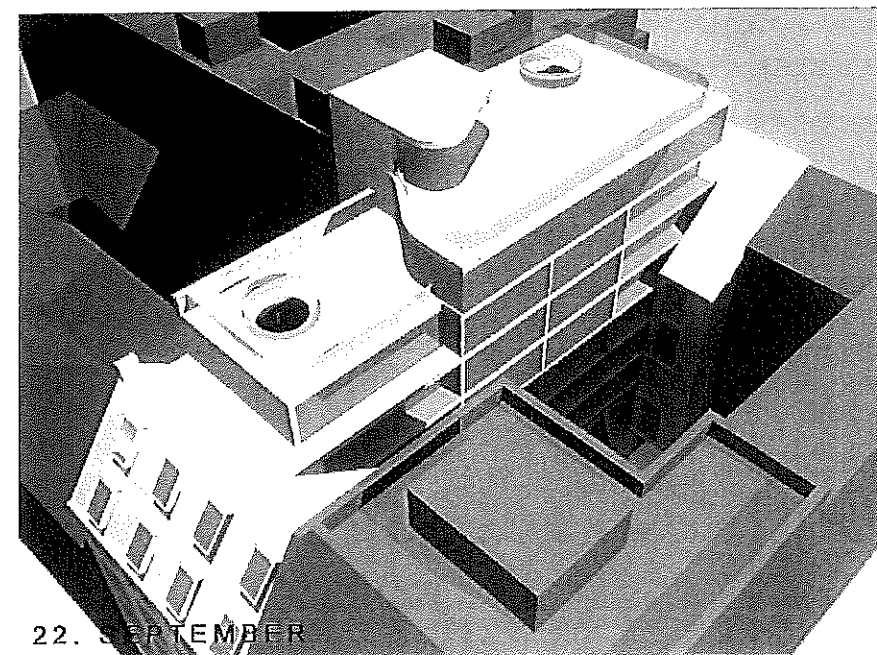
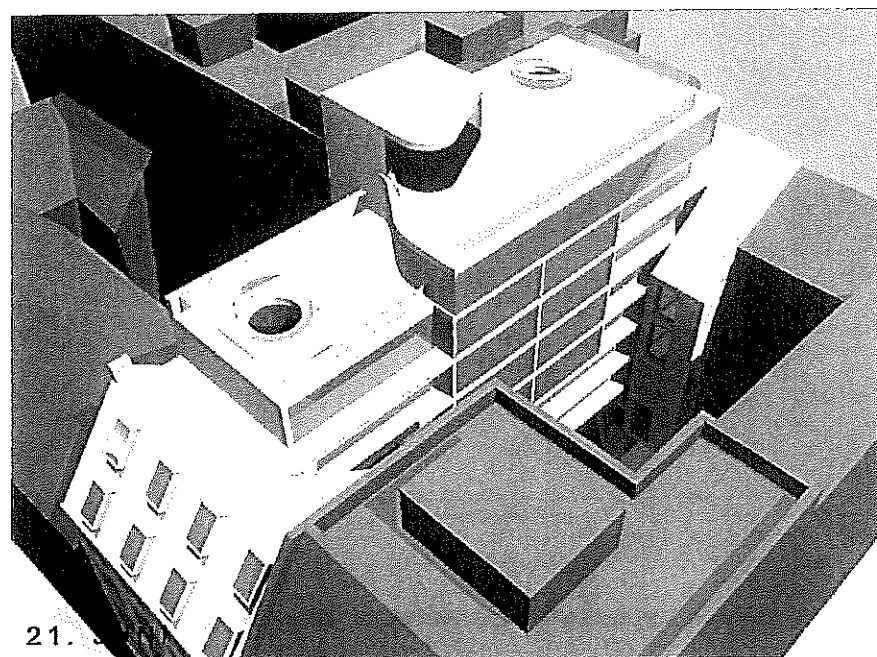
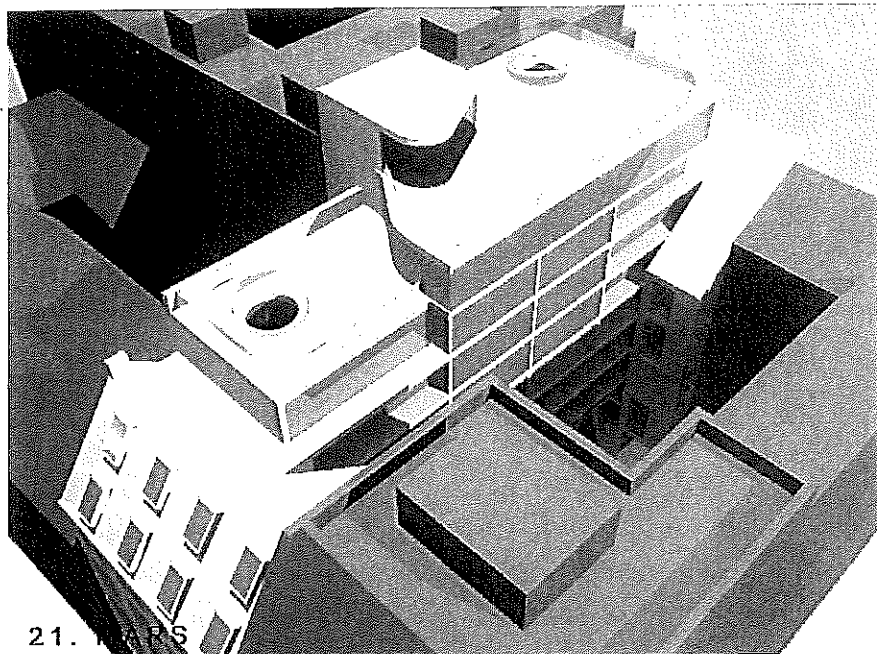


22. SEPTEMBER

SOLDIAGRAM 1: FRA BAKGÅRD:  
SOLINNFALL PÅ FASADE VED VÅRJEVNDØGN, SOMMERSOLVERV OG HØSTJEVNDØGN



**SOLDIAGRAM 2: FRA SØR:**  
SOLINNFALL PÅ FASADE VED VÅRJEVNDØGN, SOMMERSOLVERV OG HØSTJEVNDØGN



**SOLDIAGRAM 3: FRA VEST:  
SOLINNFALL PÅ FASADE VED VÅRJEVNDØGN, SOMMERSOLVERV OG HØSTJEVNDØGN**







Oslo kommune  
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	12 APR. 2007	Avskv.
Sak. 07/719	Dok. B	
Arkivkode	512.1	

Dato: 10. april 2007

Deres ref.:200702142-4 Saksansv.: Tone Høysæter Vår ref. (saksnr.):200700683-2  
Trude Een Eide

Arkivkode: 269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Polina Vatland 23 48 31 16  
Saksbehandler forurenset grunn: Gunlaug Engen 23 48 31 22  
Saksbehandler støy og inneluft: Erling Rønstad 23 48 31 07

## FRED OLSENS GATE 3B/SKIPPERGATA 14, KVADRATUREN SAMRÅDSINNSPILL

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 26. mars 2007, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

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.

### Forurenset grunn

#### Registreringer:

Helse- og velferdsetaten har registrert et trykkeri på planområdet og kjemisk industri på naboeiendommen (Gnr/Bnr: 207/267), som potensielt kan ha forurenset grunnen

Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensete masser som ikke kan disponeres fritt og som overstiger SFTs normverdier for mest følsom arealbruk (byjord).

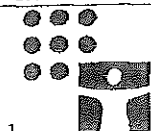
#### Terrenginngrep

For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, i forurensningsforskriften<sup>1</sup>.

#### Risikovurdering

HEV vurderer tomten som en med begrunnet mistanke om grunnforurensninger, og dette må tas hensyn til i videre saksgang.

<sup>1</sup> Forskrift om begrenning av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.





### Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m<sup>3</sup> luft (se [www.nrpa.no](http://www.nrpa.no)). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet <sup>2</sup>.

### Støyforhold

#### Trafikkstøy.

Planområdet er noe belastet av støy fra trafikk, spesielt i Skippergata. Området ved Skippergata ligger innenfor "gul sone", slik den er definert i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

I forbindelse med utbygging av støyfølsomme bruksformål i "gul sone" kreves i følge planretningslinjen en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og at boliger får tilgang til uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

### Luftkvalitet

Planområdet ligger i indre by og er belastet med luftforurensning. For å ikke tilføre mer forurensning til luft i planområdet, bør parkeringsplasser til ansatte begrenses mest mulig ved å legge til grunn antall parkeringsplasser gjeldende for indre by. I tillegg bør bygg benytte miljøvennlige energikilder til oppvarming.

Det bør installeres partikkelfilter i bygningen (jfr. TEK § 8-32.1) for å sikre tilfredsstillende inneklimate.

Under rivingsfasen er det viktig å gjennomføre støvdempningstiltak.

Det bør også utredes hvor utendørs arealer skal plasseres.

### Rekreasjon og nærmiljø

Etaten har ikke lenger nødvendig spisskompetanse og gir derfor ikke uttalelse om konsekvenser innen dette fagområdet.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen  
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas  
seksjonsleder

Kopi: Bydel St Hanshaugen

<sup>2</sup> Jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.*



# RAPPORT

## Sammendrag

Brekke & Strand akustikk as er engasjert av Fred Olsens gate 3B AS v/ Lie Øyen Arkitekter for å vurdere trafikkstøy og eventuelle andre støykilder i forbindelse med ombygging av Fred Olsens gate 3B og Skippergata 14 til næringslokaler og leiligheter. Prosjektet er i tidlig planlegging.

### Støy på fasader ut mot vei og innendørs støynivå:

På grunn av prosjektets plassering i Oslo sentrum vil det være vanskelig å tilfredsstillende krav til  $L_{den}$  utenfor rom med støyfølsom bruk i fasade ut mot vei. Orienterende støymålinger indikerer et støynivå i størrelsesorden  $L_{den} = 65$  på fasade ut mot vei. På grunn av eksisterende ca. 40-50 cm tykke mur- og betongvegger vil det være mulig å tilfredsstillende innendørs støynivå med enkle bygningstekniske tiltak som lyddempende vinduer og mekanisk balansert ventilasjon. På grunn av støybelastning på fasade vil gjennomgående leiligheter være en fordel for å oppnå stille side.

### Tekniske installasjoner og utendørs oppholdsarealer:

Både oppe på tak og nede i bakgård er det tekniske installasjoner som avstråler maksimale støynivåer over grenseverdiene angitt i tabell 2. Det vil være påkrevd å enten støydempe eller flytte aktuelle installasjoner for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Dette vil være en naturlig følge av nybygg eller ombygging, og må ses på i detaljplanlegging.

For oppholdsareal nede i bakgård vil bygning effektivt skjerme for annen støy enn tekniske installasjoner i bakgård. Oppe på tak viser orienterende måling støynivå under grenseverdien for  $L_{den}$ . Eksisterende tekniske installasjoner må støydempe eller flyttes for å tilfredsstillende krav til maksimalt støynivå. Ut fra endelig utforming av en eventuell takterrasse må det i detaljplanlegging ses på om det er behov for tett rekkverk for å dempe trafikkstøy.

Fred Olsens gate 3 B AS v/ Tanja Lie

**Fred Olsens gate 3 B**

AKU – 01

Eksternstøyvurdering

Oppdragsnr. 38036-00

Skøyen, 18. august 2008

Prosjektansvarlig

Kontrollert av

Tore Killengreen

Sigmund Olafsen

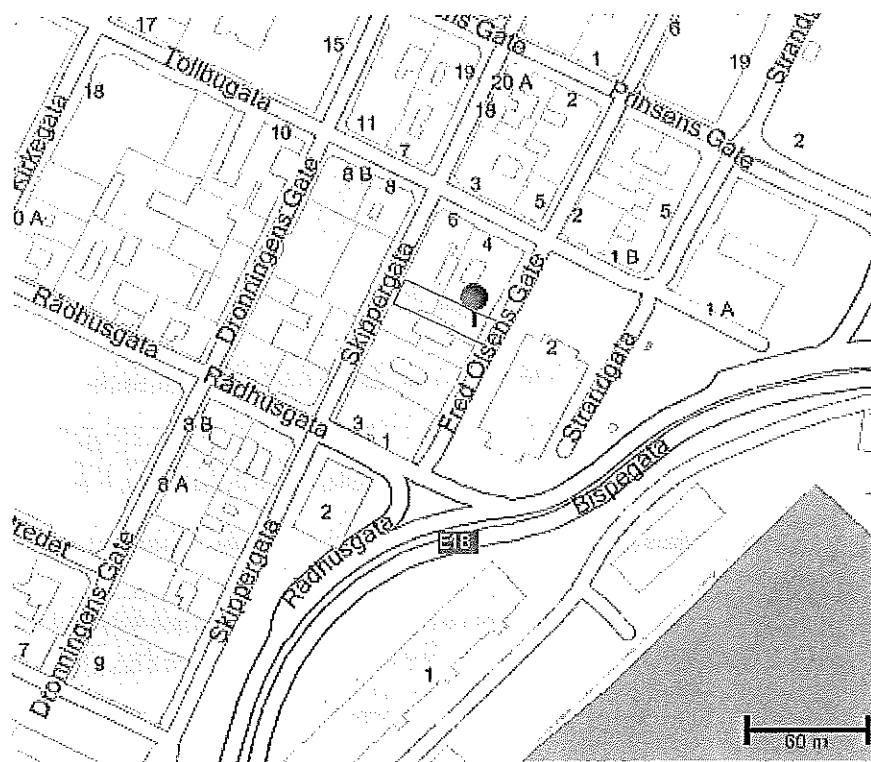
## 1 Bakgrunn

Brekke & Strand akustikk as er engasjert av Fred Olsens gate 3B AS v/ Lie Øyen Arkitekter for å vurdere trafikkstøy og eventuelle andre støykilder i forbindelse med ombygging av Fred Olsens gate 3B og Skippergata 14 til næringslokaler og leiligheter.

Prosjektet er i tidlig planlegging og det er utført orienterende støymålinger.

## 2 Situasjonsplan

Prosjektet ligger i kvadraturen i Oslo sentrum. Figur 1 viser situasjonen.



Figur 1. Situasjonsplan. Fred Olsens gate 3 B og Skippergata 14 er markert med grønt rektangel.

I tillegg til trafikkstøy fra E-18, Fred Olsens gate og Skippergata vil det være noe støy fra Tollbugata der det også går busser. Det må ses nærmere på tekniske installasjoner nede i bakgård og oppe på tak i forbindelse med eventuelle oppholdsareal.

### 3 Grenseverdier

Miljøverndepartementets planretningslinje T-1442 er gjeldende fra 26.1.2005 og skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Et utdrag med aktuelle grenseverdier er vist i Tabell 1.

Støyindikatorer:

- $L_{den}$  A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld / natt. Gjelder for utendørs oppholdsplasser og utenfor rom til støyfølsom bruk.
- $L_{Aeq,24}$  Døgnequivaleentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer. Gjelder for innendørs lydnivå.
- $L_{5AF}$  A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

Tabell 1. Utdrag fra T-1442, tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Alle tall er A-veid lydnivå i dB re 20  $\mu$ Pa.

Støykilde	Støynivå på uteplass <sup>1)</sup> og utenfor rom med støyfølsom bruk $L_{den}$	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	55 $L_{den}$	70 $L_{5AF}$

1) Grenseverdi for uteplass må være tilfredstilt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål.

T-1442 gir rom for avvik fra grenseverdiene i enkelte tilfeller:

*"I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor rød sone og/eller avvik fra grenseverdiene i tabell 2 i gul sone.*

Forhold som bør oppfylles ved avvik fra anbefalingene

*Ved avvik fra bestemmelsene i gul og rød sone bør kommunen se til at følgende forhold innfris:*

- *Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides*
- *Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold"*

Lydklasse C i Norsk Standard NS 8175 "Lydforhold i bygninger" gir anvisninger på grenseverdier for lydtekniske egenskaper som anses som tilstrekkelige for å oppfylle teknisk forskrift "Tek'97" Det gjøres oppmerksom på at lydklasse C i NS 8175 er definert slik at inntil 20 % av berørte personer kan forventes å bli forstyrret av lyd og støy.

Grenseverdiene baserer seg på innendørs A-veid maksimalt og ekvivalent lydtrykknivå,  $L_{A,max}$  og  $L_{A,eq,T}$ , og C-veid maksimalt lydtrykknivå,  $L_{C,max}$ .

**Tabell 2. Lydklasser for boliger. Høyeste grenseverdier for innendørs A-veid maksimalt og ekvivalent lydtrykknivå.**

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C (dB)
I oppholds og soverom fra utendørs støykilder	$L_{Aeq,24}$	30
I soverom fra utendørs støykilder	$L_{A,max}$ <sup>1)</sup> Natt kl 23-07	45
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i annen bygning, samt kilder som drift og bruk av innendørs garasjeanlegg og felles parkeringsanlegg (se merknad 1)	$L_{pA,eq,T}$ <sup>2)</sup>	30
	$L_{pA,max}$	32
	$L_{pC,max}$	47
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i nærings- og service-virksomhet i samme bygning i virksomhetstid	$L_{pA,eq,T}$	25
	$L_{pA,max}$	27
I oppholds- og soverom fra installasjoner i boenheten <sup>3)</sup>	$L_{pA,max}$	-
Lydnivå på uteareal og utenfor vinduer, fra tekniske installasjoner i samme bygning og i annen bygning	$L_{pA,max}$	
	Natt, kl. 23-07	35
	Kveld, kl. 19-23	40
	Dag, kl. 07-19	45

1) Maksimalnivå. Forutsatt gjennomsnittlig mer enn 10 hendelser pr natt.

2) I enkelte mindre avgrensede rom slik som kjøkken, toalett, bad og tilsvarende aksepteres 5 dB høyere lydtrykknivå. Måletiden T og måleforholdene er definert i målestandard, og de er avhengige av typen lydkilde

3) Dette gjelder installasjoner internt i en leilighet, slike som kjøkkenvifte, husholdningsmaskiner og lignende som ikke er nødvendige for bygningens drift, samt egne sanitæranlegg. Dette gjøres for å redusere intern støy i en bruksenhet etter klasse A og B.

Grenseverdiene mellom bruksenheter som er gitt annet sted i NS 8175, gjelder i tillegg til disse



## 4 Støymålinger

Tirsdag 12. august 2008 ble det utført befarings- og orienterende støymålinger både i Fred Olsens gate og i Skippergata. Det ble målt orienterende støynivå på 6 forskjellige plasser, målested og målte verdier er angitt i Tabell 3.

Tabell 3. Målte støynivå.

#	Målested	Målestørrelse	Målte nivåer [dB], med 3 dB fasaderefleksjon
1	Fred Olsens gate, gateplan	$L_{Aeq, 1 \text{ min}}$	62 – 63
2	Fred Olsens gate, 5. etg		65 – 67
3	Skippergata, gateplan		64 – 66
4	Skippergata, 4. etg		63 – 66
5	Tak, midt oppå bygning		56 – 57
6	I bakgård, gateplan		$\leq 55$

Det ble utført flere målinger i hvert punkt. I vedlegg A er det vist på figur hvor støymålingene ble utført.

## 5 Vurdering

### Støy på fasader ut mot vei og innendørs støynivå:

På grunn av prosjektets plassering i Oslo sentrum vil det være vanskelig å tilfredsstille krav til  $L_{den}$  utenfor rom med støyfølsom bruk i fasade ut mot vei. Orienterende støymålinger indikerer et støynivå i størrelsesorden  $L_{den} = 65$  på fasade ut mot vei. På grunn av eksisterende ca. 40-50 cm tykke mur- og betongvegger vil det være mulig å tilfredsstille innendørs støynivå med enkle bygningstekniske tiltak som lyddempende vinduer og mekanisk balansert ventilasjon. På grunn av støybelastning på fasade vil gjennomgående leiligheter være en fordel for å oppnå stille side.

### Tekniske installasjoner og utendørs oppholdsarealer:

Både oppe på tak og nede i bakgård er det tekniske installasjoner som avstråler maksimale støynivåer over grenseverdiene angitt i tabell 2. Det vil være påkrevd å enten støydempe eller flytte aktuelle installasjoner for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Dette vil være en naturlig følge av nybygg eller ombygging, og må ses på i detaljplanlegging.

For oppholdsareal nede i bakgård vil bygning effektivt skjerme for annen støy enn tekniske installasjoner i bakgård. Oppe på tak viser orienterende måling støynivå under grenseverdien for  $L_{den}$ . Eksisterende tekniske installasjoner må støydempes eller flyttes for å tilfredsstille krav til maksimalt støynivå. Ut fra endelig utforming av en eventuell takterrasse må det i detaljplanlegging ses på om det er behov for tett rekkverk for å dempe trafikkstøy.

## 6 Vedlegg A



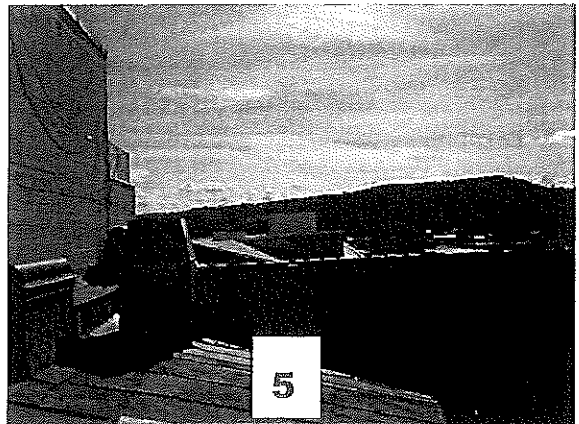
Fred Olsens Gate, målepunkt 1



Fred Olsens Gate, målepunkt 2



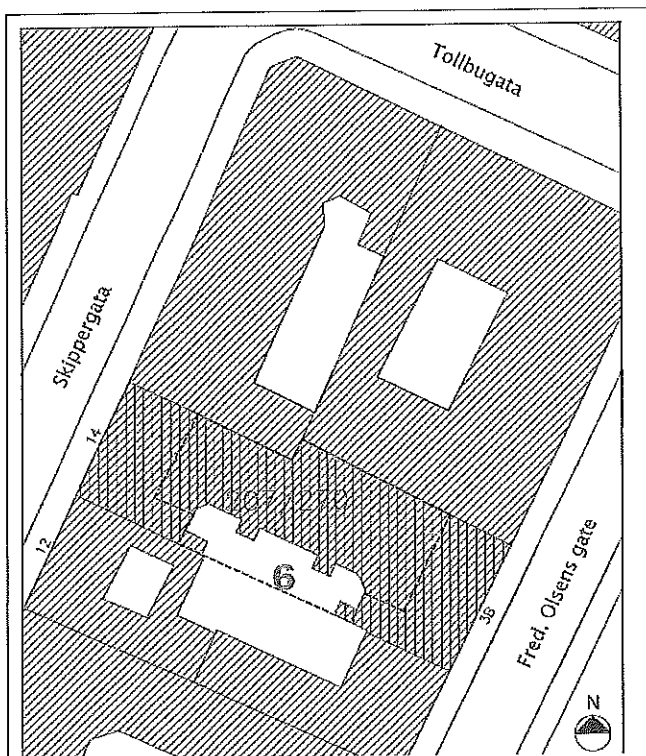
Skippergata, målepunkt 1 og 2



Tak, målepunkt 5

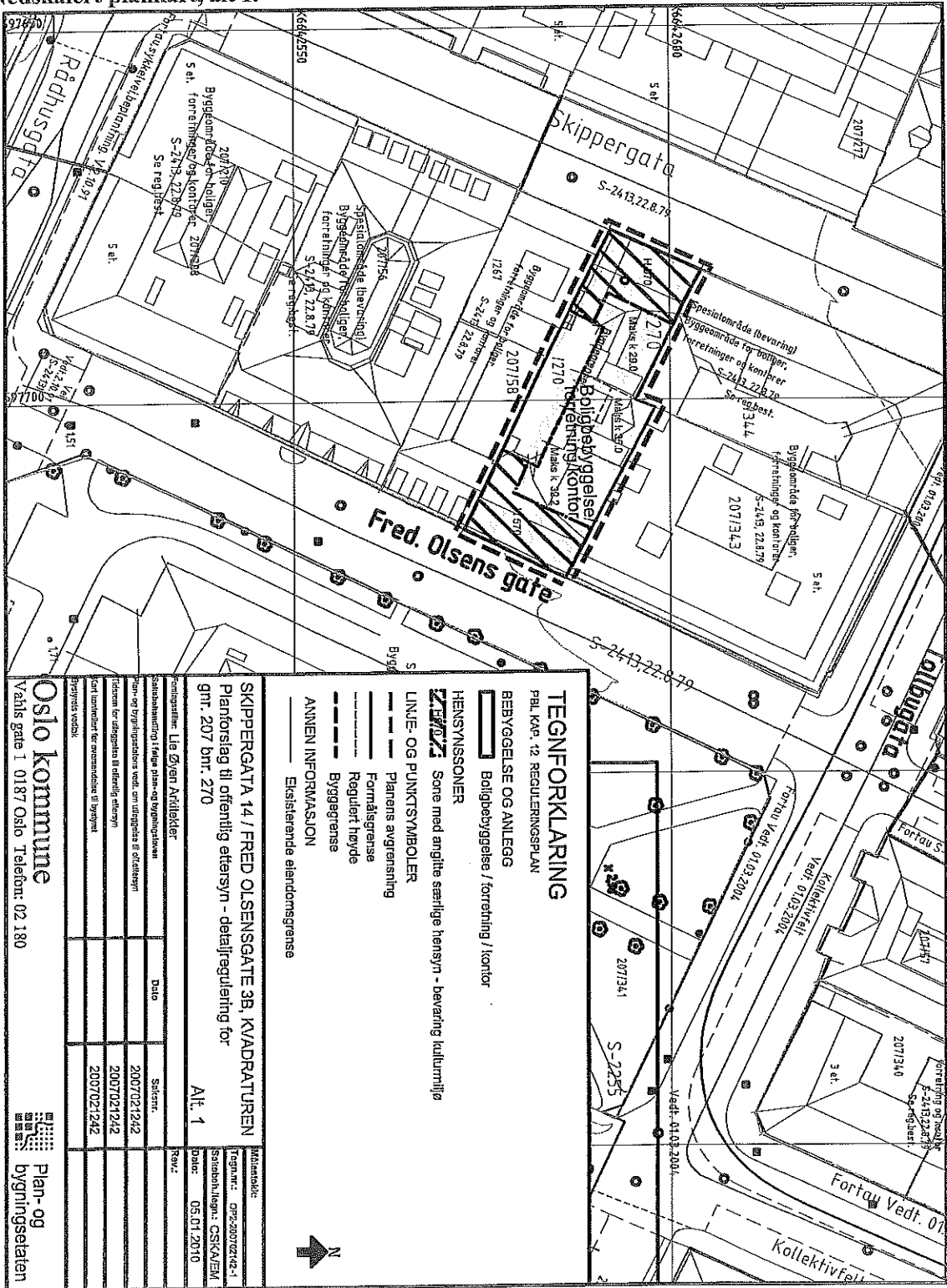
Bildet er tatt fra målepunkt og i retning øst

Fred Olsens gate 3 B  
Eksternstøyvurdering



Bakgård, målepunkt 6

Nedskalert plankart, alt 1.



**TEGNFORKLARING**

PBL Kap. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

☐ Boligbebyggelse / forretning / kontor

HENSNYSSONER

☐ Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

— Planens angrensning

— Formålsgrænse

— Reguleret høyde

— Byggegrænse

— ANNEN INFORMASJON

— Eksisterende eiendomsgrænse

SKIPPERGATA 14 / FRED OLSENSGATE 38, KVADRATUREN  
 Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering for  
 gnr. 207 bnr. 270

Alt. 1

Forutsetning, tilleggsforhold eller andre opplysninger	Dato	Sakenr.	Rev.
Skjemaet gjelder for plan- og bygningssaken			
Plan- og bygningssakens vedt. om utarbeidelse av ettersyn	2007/02/24/2		
Ettersyn for utarbeidelse av offentlig ettersyn	2007/02/24/2		
Forutsetning for utarbeidelse av offentlig ettersyn	2007/02/24/2		
Planens vedt.			

**Oslo kommune**  
 Valdis gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

Plan- og bygningsetaten



**Alt. 1****FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
Skippergata 14/Fred Olsens gate 3B**

Gnr. 207, bnr. 270

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200702142-1 og datert 05.01.2010.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – kombinert bolig/forretning/kontor.

Hensynssone, sone med særlig angitte hensyn - bevaring kulturmiljø.

**§3 Byggeområde for boliger forretning og kontorer****§3.1 Plassering og høyder**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

Balkonger minimum 5m over terreng tillates inntil 1m ut over byggegrenser. Rekkverk, trapp/heishus og tekniske installasjoner med maksimalt 40m<sup>2</sup> samlet BRA tillates med høyder inntil k35.0.

**§3.2 Utnyttelse**

Det tillates oppført ny bakgårdsbygning med maksimalt 2600m<sup>2</sup> BRA. Maksimalt tillatt samlet BRA innenfor planområdet = 3900m<sup>2</sup>. Minimum 2700m<sup>2</sup> av samlet maksimalt tillatt BRA skal avsettes til boliger. Arealer under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal være forretning i 1. etasje mot gate.

I bebyggelse mot gate tillates boliger fra og med 3. etasje. I bakgårdsbebyggelse tillates boliger fra og med 4. etasje.

**§3.3 Utforming**

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gis et samtidig uttrykk som gjenspeiler bygningens plassering i et bevaringsverdig bygningsmiljø. Materialer, linjeføringer og volum skal spille sammen med de verneverdige frontbyggene. Ny bakgårdsbygning skal ha en arkitektoniske komposisjon med en godt avveid balanse mellom samspill og kontrast i forhold til frontbygningene. Skillet mellom ny og gammel bebyggelse skal fremstå tydelig og den nye bebyggelsens tilslutning til frontbygningene må tillegges særlig vekt.

Gavler mot tilliggende eiendommer skal være tette.

Ved behov skal det anlegges lyssjakter for å oppnå tilstrekkelig lysforhold i boligene.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus og tekniske installasjoner skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming. Trapp/heishus og tekniske installasjoner skal være tilbaketrukket fra fasader og skal plasseres inntil tilsvarende installasjoner på tilliggende bebyggelse. Vannfast betong skal benyttes til k2.6.

**§3.4 Leilighetsfordeling**

Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter mot nord og nordøst. Minimum 30% av leilighetene skal være 80m<sup>2</sup> eller større og minimum 30% av leilighetene skal være 50m<sup>2</sup> eller større. Det tillates ikke leiligheter under 35m<sup>2</sup>.

### §3.5 Utearealer

Utearealer skal utgjøre minimum 15% av bruksareal for boliger. Felles utearealer skal plasseres på terreng/lokk og på takterrasser. Av felles uteareal skal minimum 100m<sup>2</sup> ligge samlet på terreng/lokk og minimum 140m<sup>2</sup> skal ligge samlet på takterrasse. Utover dette kan utearealer utgjøres av private utearealer på balkong/terrasse for å oppfylle kravet.

Felles utearealer skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle beboere innenfor planområdet. Felles takterrasser skal ligge på øverste takflate der sol- og utsiktsforholdene er best, og være tilstrekkelig skjermet fra støy, forurensing og andre miljøulemper. Felles utearealer skal ha et grønt preg og det skal etableres områder med tilstrekkelig jordsmonn til at de kan beplantes. Sittegrupper på felles uteareal på takterrasser skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

### §3.6 Parkering

Sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

### §3.7 Varelevering

Varelevering tillates fra gate.

### §3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for byggeområdet, inkludert utearealer på takterrasser, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og eventuell søppelhåndtering på terreng. Universell utforming og overvannshåndtering skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Utearealer skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

## § 4 Hensynssoner

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges for Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Innenfor hensynssoner, bevaring kulturmiljø, tillates bygningene bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret, herunder fasader, bygningselementer, detaljer, materialer og overflatebehandlinger, beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger skal eldre eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, takteking m.m bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige og karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utføring skal bevares.

Ved ombygging til boliger tillates eksisterende toalett-tårn mot bakgård revet for å oppnå gjennomgående leiligheter.

Dersom bebyggelsen av på grunn av brann eller annen skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering som bygningen som erstattes.

## § 5 Miljøfaglige forhold

### §5.1 Overvann

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

### §5.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter dette rundskriv, skal oppfylles. Alle boenhetene skal

ha tilgang til stille side og det skal benyttes mekanisk balansert ventilasjon for rom med støyfølsom bruk hvor grenseverdiene for støy overskrides på fasaden.

Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tiltak. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før rammetillatelse gis. Støytiltakene skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

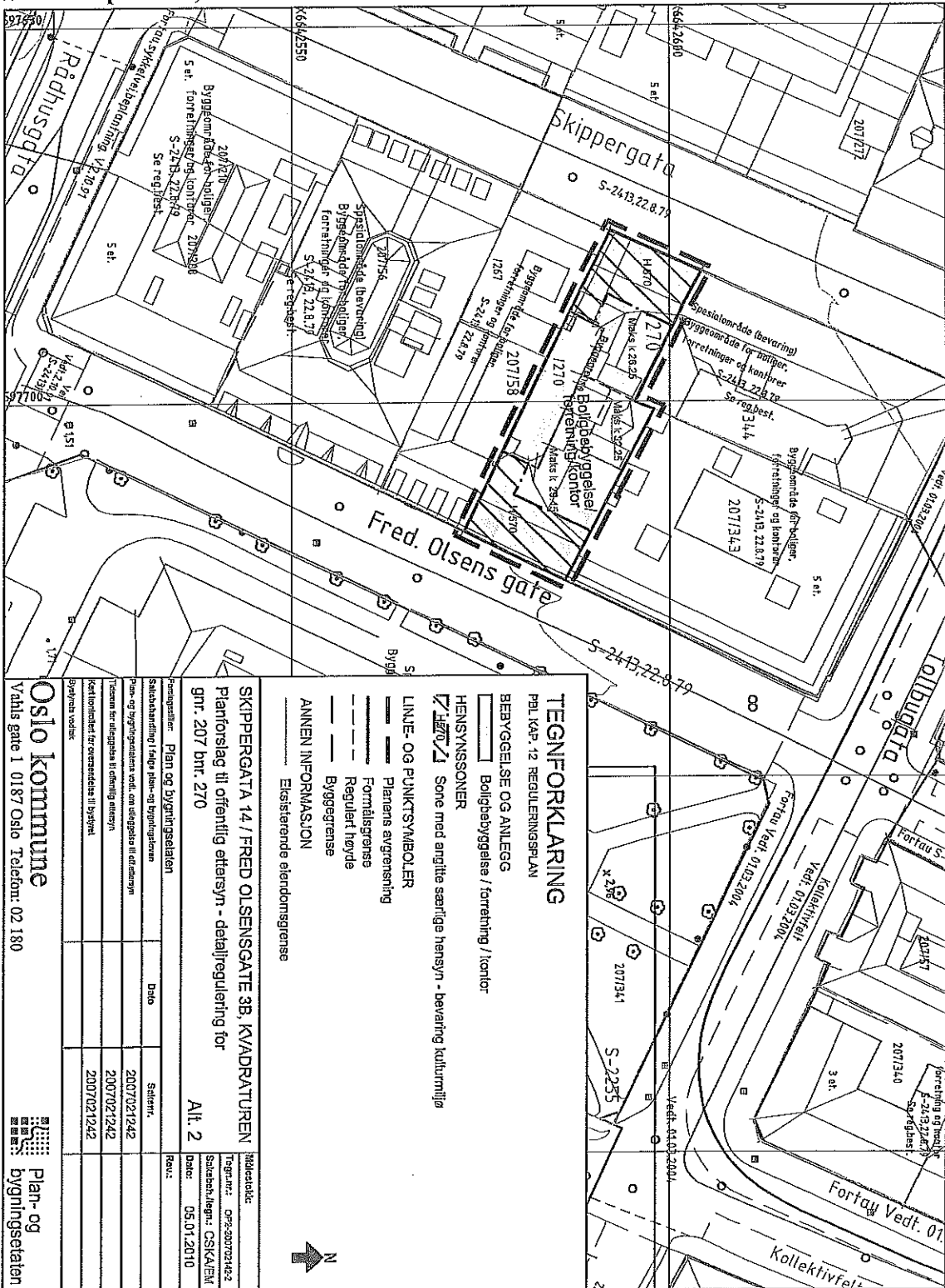
### §5.3 Forurensing

Luftforurensing må kartlegges og ved behov skal det benyttes partikkelfilter for å sikre et godt inneklima. Forurenset grunn skal kartlegges og sikres.

### §5.4 Krav om tilrettelegging for vannbåren varme

Byggverk som oppføres innenfor de områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

Nedskalert plankart, alt 2.



**TEGNFORKLARING**

PEL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Byggebbyggelse / forretning / kontor

HENSIVSSONER

Zone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning

Formtålgrensne

Regulert høyde

Byggesgrense

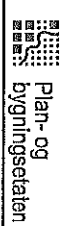
ANNEN INFORMASJON

Ekisterende eiendomsgrænse

**SKIPPERGATA 14 / FRED OLSENSGATE 3B, KVADRATUREN**  
 Planforslag til offentlig ettersyn - detalregulering for  
 gnr. 207 bnr. 270

Prosjekt	Plan og bygningssetelen	Dato	Status	Revis
Plan- og byggesaksens vedt. om utveksling til detalregulering		2007021242		
Tilsvarende utveksling til offentlig ettersyn		2007021242		
Kart forordning for omendring av bygningssetelen		2007021242		
Bygningssetelen		2007021242		

**Oslo kommune**  
 Yahnis gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180





**Alt. 2****FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR****Skippergata 14/Fred Olsens gate 3B**

Gnr. 207, bnr. 270

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200702142-2 og datert 05.01.2010.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – kombinert bolig/forretning/kontor.

Hensynssone, sone med særlig angitte hensyn - bevaring kulturmiljø.

**§3 Byggeområde for boliger forretning og kontorer****§3.1 Plassering og høyder**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

Balkonger minimum 5m over terreng tillates inntil 1m ut over byggegrenser. Rekkverk, trapp/heishus og tekniske installasjoner med maksimalt 40m<sup>2</sup> samlet BRA tillates med høyder inntil k32.25.

**§3.2 Utnyttelse**

Det tillates oppført ny bakgårdsbygning med maksimalt 2300m<sup>2</sup> BRA. Maksimalt tillatt samlet BRA innenfor planområdet = 3600m<sup>2</sup>. Minimum 2400m<sup>2</sup> av samlet maksimalt tillatt BRA skal avsettes til boliger. Arealer under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal være forretning i 1. etasje mot gate.

I bebyggelse mot gate tillates boliger fra og med 3. etasje. I bakgårdsbebyggelse tillates boliger fra og med 4. etasje.

**§3.3 Utforming**

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gis et samtidig uttrykk som gjenspeiler bygningens plassering i et bevaringsverdig bygningsmiljø. Materialer, linjeføringer og volum skal spille sammen med de verneverdige frontbyggene. Ny bakgårdsbygning skal ha en arkitektoniske komposisjon med en godt avveid balanse mellom samspill og kontrast i forhold til frontbygningene. Skillet mellom ny og gammel bebyggelse skal fremstå tydelig og den nye bebyggelsens tilslutning til frontbygningene må tillegges særlig vekt.

Gavler mot tilliggende eiendommer skal være tette.

Ved behov skal det anlegges lyssjakter for å oppnå tilstrekkelig lysforhold i boligene.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus og tekniske installasjoner skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming. Trapp/heishus og tekniske installasjoner skal være tilbaketrukket fra fasader og skal plasseres inntil tilsvarende installasjoner på tilliggende bebyggelse. Vannfast betong skal benyttes til k 2.6.

**§3.4 Leilighetsfordeling**

Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter mot nord og nordøst. Minimum 30% av leilighetene skal være 80m<sup>2</sup> eller større og minimum 30% av leilighetene skal være 50m<sup>2</sup> eller større. Det tillates ikke leiligheter under 35m<sup>2</sup>.

### §3.5 Utearealer

Utearealer skal utgjøre minimum 15% av bruksareal for boliger. Felles utearealer skal plasseres på terreng/lokk og på takterrasser. Av felles uteareal skal minimum 100m<sup>2</sup> ligge samlet på terreng/lokk og minimum 140m<sup>2</sup> skal ligge samlet på takterrasse. Utover dette kan utearealer utgjøres av private utearealer på balkong/terrasse for å oppfylle kravet.

Felles utearealer skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle beboere innenfor planområdet. Felles takterrasser skal ligge på øverste takflate der sol- og utsiktsforholdene er best, og være tilstrekkelig skjermet fra støy, forurensing og andre miljøulemper. Felles utearealer skal ha et grønt preg og det skal etableres områder med tilstrekkelig jordsmonn til at de kan beplantes. Sittegrupper på felles uteareal på takterrasser skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

### §3.6 Parkering

Sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

### §3.7 Varelevering

Varelevering tillates fra gate.

### §3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for byggeområdet, inkludert utearealer på takterrasser, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og eventuell søppelhåndtering på terreng. Universell utforming og overvannshåndtering skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Utearealer skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

## § 4 Hensynssoner

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges for Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Innenfor hensynssoner, bevaring kulturmiljø, tillates bygningene bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret, herunder fasader, bygningselementer, detaljer, materialer og overflatebehandlinger, beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger skal eldre eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking m.m. bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige og karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utføring skal bevares.

Ved omgjøring til boliger tillates eksisterende toalett-tårn mot bakgård revet for å oppnå gjennomgående leiligheter.

Dersom bebyggelsen av på grunn av brann eller annen skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering som bygningen som erstattes.

## § 5 Miljøfaglige forhold

### §5.1 Overvann

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

### §5.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter dette rundskriv, skal oppfylles. Alle boenhetene skal

ha tilgang til stille side og det skal benyttes mekanisk balansert ventilasjon for rom med støyfølsom bruk hvor grenseverdiene for støy overskrides på fasaden.

Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tiltak. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før rammetillatelse gis. Støytiltakene skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

#### §5.3 Forurensing

Luftforurensing må kartlegges og ved behov skal det benyttes partikkelfilter for å sikre et godt inneklima. Forurenset grunn skal kartlegges og sikres.

#### §5.4 Krav om tilrettelegging for vannbåren varme

Byggverk som oppføres innenfor de områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.