



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	22 MAR 2010	Avskv.
Sak: 08/983	Dok. 12	
Arkivkode	512.1	

Dato: 18.03.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200804245-72 Saksbeh: Liv Oxaal Kaasen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

## PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - RÅDHUSGATA 27 OG ØVRE VOLLGATE 7 - 9 - DETALJREGULERING

---

Plan- og bygningsetaten har 12.03.2010, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse/ forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning. Fortauet reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau. Forslaget åpner for påbygg til 7 etasjer i bakgården til Rådhusgata 27 og Øvre Vollgate 7, samt glasspaviljong over trapp ved enden av Øvre Vollgate. I tillegg åpner forslaget for et påbygg i 10. etasje i Rådhusgata 27. Hensikten med planen er å oppgradere bygninger og byrom til en tidsmessig standard, og å øke områdets attraktivitet. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med unntak av påbygget i 10. etasje, og har utarbeidet et alternativ der dette påbygget ikke er inkludert.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahls gate 1. Planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Sentrum, v/ bydel St. Hanshaugen, Akersbakken 27.

### Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 12.05.2010**. Vennligst oppgi saksnummer.

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



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00

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

# **Forslagsstillers planbeskrivelse**

## **Rådhusgaten 27 og 29, Øvre Vollgate 3 og 7**

### **Planbeskrivelse til offentlig ettersyn**

#### **Detaljregulering (privat)**

09.02.10

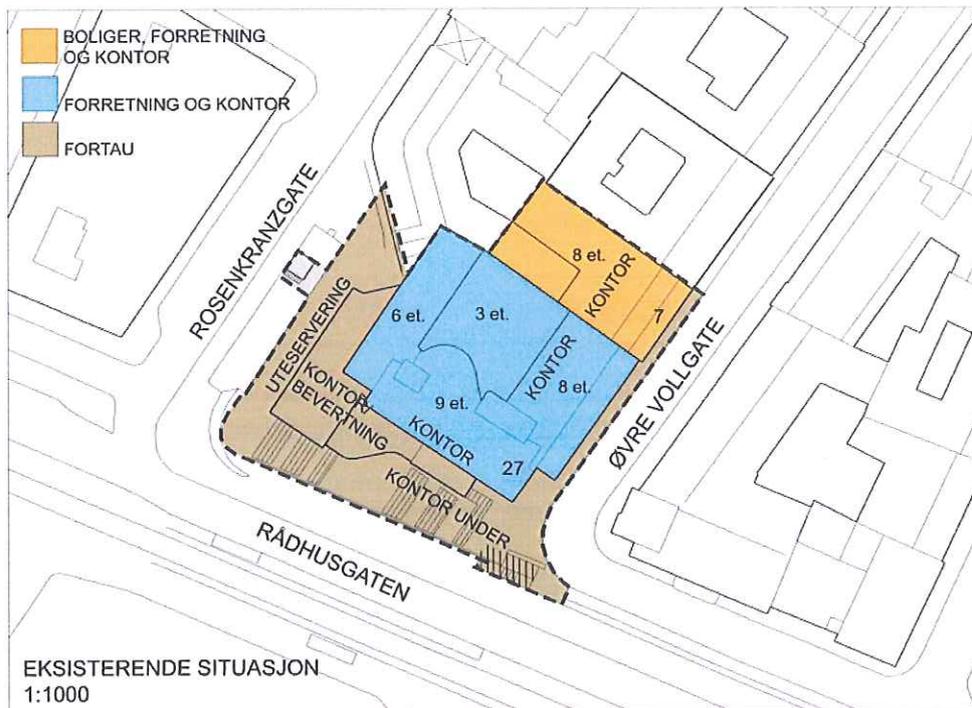
Utarbeidet av: Narud Stokke Wiig AS, Rådhusgaten 27, 0158 Oslo for Anthon B. Nilsen Eiendom AS.

## **Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon .....	2
2. BAKGRUNN.....	3
2.1 Overordnet mål.....	3
2.2 Hensikten med planen .....	3
2.3 Opprinnelig planforslag deles i to separate reguleringsforslag. ....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk .....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer .....	4
4. PLANSTATUS .....	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
5. MEDVIRKNING .....	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	7
5.2 Kunngjøringsinnspill .....	8
5.3 Forhåndsuttalelser .....	9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	10
7. PLANFORSLAGET .....	12
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	14
9. VEDLEGG: ILLUSTRASJONSPLAN .....	15
9.1 Oversikt over illustrasjoner. Sidene har egen sidenummerering 1 – 16 .....	15

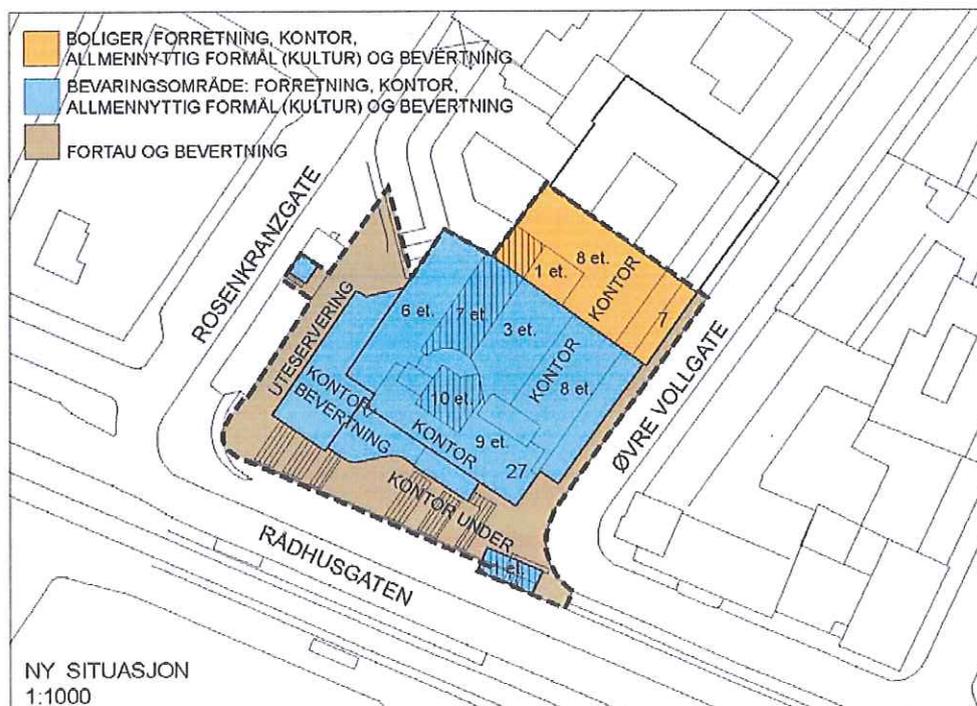
# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Forenklet skisse av gjeldende regulering, bruken er nevnt med tekst.

## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Forslag viser ny arealbruk med maksimal utbygging, nye tiltak er vist med skravur.

## 2. BAKGRUNN

### 2.1 Overordnet mål

Festningskvartalene, avgrenset innenfor Akersgaten, Rådhusgaten, Rosenkrantzgate og Tollbugaten har en flott beliggenhet i nærkontakt med by, grøntområder, festningsområdene og fjorden. Likevel har dette området i lengre tid forfalt. Det er nå et sterkt ønske som deles av politikere, myndigheter og berørte gårdeiere at det bør foretas en betydelig ansiktsløftning og oppgradering av området. Som ledd i dette har Anthon B Nilsen Eiendom (ABNE) tatt initiativet overfor myndigheter og øvrige gårdeiere til et felles estetisk løft – der hensikten er å bidra til at både bygninger og gaterom oppgraderes til en tidsmessig standard. Målet er at denne delen av Oslo sentrum skal fremstå med en fornyet identitet som *kvalitetsbydel* mellom Kvadraturen og Rådhuskvartalene, og som et vitalt og attraktivt sted så vel som å oppholde seg i som å passere gjennom.

Første ledd i oppgraderingsprosessen er utført. Plassdannelsen utenfor Rådhusgaten 27, både ved øvre og nedre inngang, har allerede fått ny belegning og beplantning. En bred granittrapp med blomsterrekkverk er etablert som en egen kulturakse med plass til scene og amfisisitteplasser. Livsgrunnlaget for transformasjonsprosessen av Festningskvartalene vil være at eiendommene i området får økonomisk bærekraft og kan drives rasjonelt. Planforslaget tar nettopp derfor sikte på å muliggjøre utviklingen av Festningskvartalene til et nytt vitalt område i byen. For å lykkes med en samordnet oppgradering av området er det en avgjørende suksessfaktor at bygningene i Festningskvartalet fremstår som tidsmessige og attraktive i utleiemarkedet og i konkurranse med nybygg i Vika, Tjuvholmen og Bjørvika.

### 2.2 Hensikten med planen

For å kunne nå denne målsettingen er det behov for endringer i gjeldende reguleringsplaner for området. Det er derfor utarbeidet et planforslag som omhandler de tre næringseiendommene som eies av Anthon B Nilsen AS og Øvre Vollgate 9 AS. Følgende tiltak utløser planbehovet:

- Innglassing av eksisterende utvendig sidetrapp fra Øvre Vollgate til nedre plan av Rådhusgaten. Trappen er planlagt benyttet til publikumsrettet virksomhet/ galleri.
- Nytt møterom på ca 60 m<sup>2</sup> på toppen av 9. etasje i Rådhusgaten 27 (R27).
- Tilbygg i felles gårdsrom i R27 og Øvre Vollgate 7 (ØV7) i 4.-7. etasje, totalt 690 kvm BRA.

Tillatt utnyttelse i gjeldende regulering er mindre enn arealet i eksisterende bygninger, og reguleringsformålene er bare delvis i tråd med gjeldende bruk. Dette rettes opp i det nye planforslaget. Deler av allerede utbygget næringsareal hvor det i dag er kontor og pub er i gjeldende plan vist med formål fortau. Dette omreguleres til kombinert formål – forretning/ institusjon (kultur)/ kontor og bevertning.

Eiendommene ØV 7 og ØV 9 er i gjeldende plan bl.a. regulert til boliger. Dette ønskes videreført også i det nye planforslaget for at planen skal være robust og fleksibel nok til å møte en fremtidig situasjon med andre behov. Eiendommene benyttes i dag som kontor, og som illustrasjonsmaterialet i planforslaget viser, planlegges det videre utleiedrift med kontor i bygningene. Det legges opp til publikumsrettede virksomheter (forretning, bevertning og kunstgalleri) i 1. etasje.

### 2.3 Opprinnelig planforslag deles i to separate reguleringsforslag.

I prosessen med avklaringsunder med myndighetene viser det seg at det foreløpig ikke har vært mulig å oppnå enighet om å rive Øvre Vollgate 9. Rivingsspørsmålet vil derfor kunne føre til flere uheldige avklaringsrunder og senere saksbehandling. Det er derfor valgt å dele det opprinnelige reguleringsforslaget i to separate reguleringsplaner slik at planlagte tiltak i Rådhusgaten 27/ Øvre Vollgate 7 kan behandles og besluttes så raskt som mulig. Den største leietageren i R27 (Handelsbanken) har varslet at de flytter til Tjuvholmen i løpet av 2010. Det haster derfor med oppgraderingen av eiendommen samt nye tiltak som planforslaget tilrettelegger for. Eiendommen står ellers i fare for å bli stående tom som igjen vil være et tilbakeskritt for den positive utviklingen i Festningskvartalene. Dette vil også kunne utløse negative ringvirkninger ved at også andre leietagere flytter til de nye byutviklingsområdene i Oslo.

### **3. EKSISTERENDE FORHOLD**

#### **3.1 Lokalisering og bruk**

Planområdet er totalt 2,9 dekar avgrenset av Rosenkrantz' gate, Rådhusgaten og Øvre Vollgate og består av 3 eiendommer med egne gårds- og bruksnumre. I tillegg er kommunal fortausgrunn på ca 60 kvm i Øvre Vollgate innbefattet i planen.

Eiendommene benyttes til kontorformål, kiosk og pub. Den utvendige trappeforbindelsen mellom Rådhusgaten og Rosenkrantz' gate er hyppig i bruk av gående gjennom strøket, og danner både den visuelle og funksjonelle overgangen mellom Rådhuskvarталene og Kvadraturen. Trappehusforbindelsen (mot Kontraskjæret) mellom Øvre Vollgate og nedre nivå av Rådhusgaten ble i sin tid avstengt da trappen ble benyttet som oppholdssted for uteliggere o.a. og førte til en uønsket negativ utvikling i området.

#### **3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer**

##### Landskap

Eiendommene ligger i hovedsak på en høyde av fjell (i vekslende lag av alunskifer, leirskifer og syenittporfyr) og skråner ned til Rosenkrantz' gate og Rådhusplassen.

Innenfor planområdet er det ingen vegetasjon annet enn plantet villvin og blomster i kasser. Mellom planområdet og Rosenkrantz' gate står det fem lindetrær som videreføring av grøntstrukturen på Rådhusplassen og festningsområdet.

##### Verneinteresser

Rådhusgaten 27 er på Byantikvarens Gule liste. Den ble allerede i 1976, kun fire år etter bygningen stod ferdig, vurdert som bevaringsverdig for sine arkitektoniske kvaliteter og sin eksponerte plass i bybildet.

Øvre vollgate 7 er bygget i 1930-årene i en nøktern funksisstil og er ikke vurdert som verneverdig.

##### Miljøfaglige forhold

*Luftforurensning.* Området har til tider høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensning i følge Helse- og velferdsetaten, men oppfattes ikke som luftforurenset på grunn av vind og frisk luft fra fjorden.

*Støyforhold.* Bygningen som har fasade mot Rådhusplassen er moderat eksponert for trafikkstøy.

*Forurenset grunn.* Bygninger innenfor planområdet er fundamentert på fast fjell og med gulv støpt på løsmasser. Det er ikke påvist forurenset grunn.

*Lokalklima, sol og skyggeforhold.* Rådhusgaten 27 er en sydvendt hjørnebygning og er solbelyst hele dagen. Områdets eksponerte plassering på høyden medfører mye vind langs Rådhusgaten. Rådhusgaten 27 skjerner bakenforliggende eiendommer for mye av det samme lokalklimaet. Øvre Vollgate 7 har lite med sol da bygningene i området er høye og kaster lange skygger.

*Biologisk mangfold.* Planområdet vurderes ikke som et område med biologisk mangfold.

##### Trafikkforhold og parkering

Kapasiteten og veistandarden er god. Trafikkforholdene er oversiktlige. Det er oppmerket fotgjengerfelt i Øvre Vollgate og Rosekrantz' gate som forbinder gangtrafikk på fortauet langs Rådhusgaten. Det er eget sykkelfelt langs sydsiden av Rådhusgaten nedenfor planområdet.

Rådhusgaten 27 har egen p-kjeller med plass til 76 biler med innkjøring fra Øvre Vollgate. Leietagere i Øvre Vollgate 7 benytter også p-hus i Rådhusgaten 27 da det ikke er parkeringsmulighet i kjeller under Øvre Vollgate 7.

I tillegg har Rådhusgaten 27 egen varelevering med tilknytning til vareheis fra Rosenkrantzgate.

### **Risiko- og sårbarhet**

Planområdet ansees ikke som et område med forbundet med risiko- og sårbarhet. Nederste parkeringskjeller (4G) i Rådhusgaten er godkjent som tilfluktsrom.

### **Sosial infrastruktur**

Kollektivdekningen i området er svært god. Trikkelinjen går inntil planområdet og det er kort vei til buss og T-bane.

Nærmeste barnehage er på Aker brygge. NAVkontor er lokalisert i Akersgaten bare 20 m fra Rådhusgaten. Det finnes ellers ikke andre offentlige servicetilbud i området.

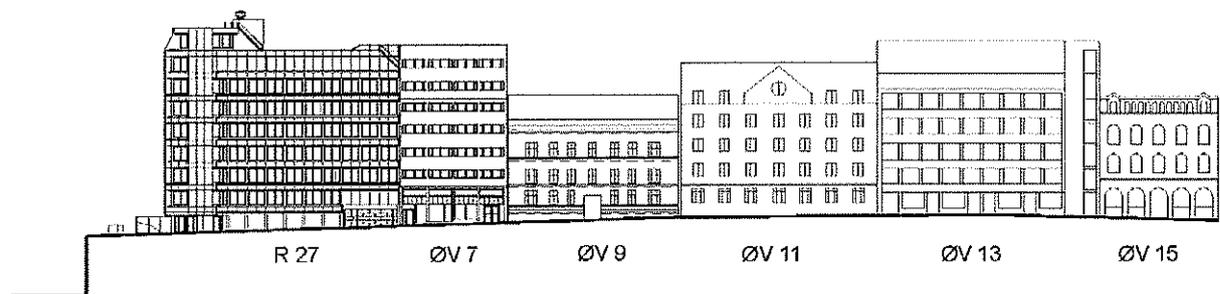
### **Teknisk infrastruktur**

Området har alle typer teknisk infrastruktur tilgjengelig, inklusiv fjernvarme. Eksisterende bygninger benytter fjernvarme og leietagere benytter kommunal renovasjon.

### **Estetikk og byggeskikk**

Planområdet har en eksponert plassering i bybildet bare to kvartaler fra Rådhuset og som nabo til Akershus festning. Området er godt synlig både fra nært og fjernt hold. Eiendommene er typisk urbane med fasade mot gaten og eget gårdsrom. Bakgården i Rådhusgaten 27 er bygget igjen til og med 3. etasje og Øvre vollgate til og med 1. etasje. Disse to gårdsrommene vender mot hverandre og utgjør et større volum.

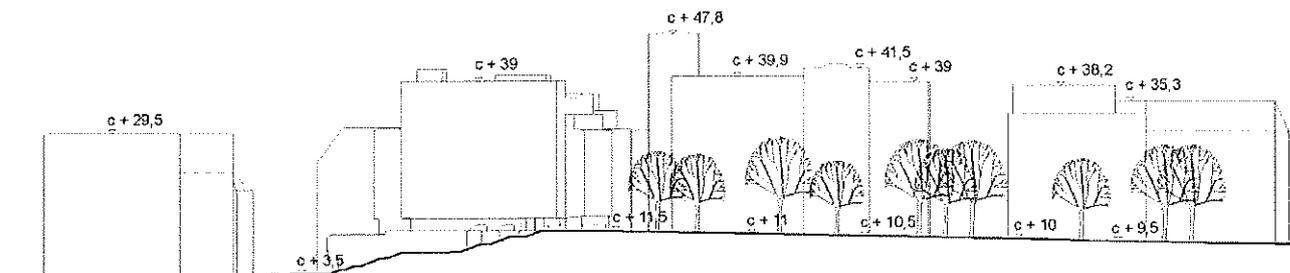
Østre del av Rådhusgaten 27 og Øvre Vollgate 7 er i åtte etasjer og ca samme høyde som bygningene ellers i gaten. Øvre Vollgate 9 er i tre etasjer pluss loft og lav i forhold til naboene.



Skisse: Oppriss Øvre Vollgate

### **Stedsutvikling**

Planområdet ligger som siste kvartal av Kvadraturen og Rådhusgaten 27 fungerer som en flott overgang til Rådhuskvartalene. Bygningsmassen i Rådhusgaten 27 er utformet med en høyere fløy tilpasset høydene på bygningen i Rådhusgaten og en lavere fløy mot vest tilpasset Rosenkrantzgate.



Skisse: Oppriss Rådhusgaten

### **Barn og unges interesser**

Da området i dag er utviklet som næringseiendom med tilhørende fortau er det ikke tilrettelagt for barn og unges interesser innenfor planområdet.

### **Universell utforming**

Rådhusgaten 27 er utstyrt med heis og har trinnfri atkomst lett tilgjengelig for publikum og arbeidstakere rett fra hovedinngangen. Øvre Vollgate 7 har også heis, men ikke trinnfri adkomst fra inngangene i Øvre Vollgate 7.

Uterommet og gangforbindelsen i øvre del av Rådhusgaten mellom Øvre Vollgate og Rosenkrantzgate består i hovedsak av trapper. Alternativ forbindelse til trappene er fortauet langs nedre del av Rådhusgaten fra Akersgaten til Rosenkrantzgate.

### **Juridiske forhold**

På eiendommen som i hovedsak utgjør trappene (gnr 207 bnr 236) er det tinglyste rettigheter som gjelder:

- Åpenhet for offentlig ferdsel; plikt til å rydde snø, holde trapper og fortau rene.
- Rett til å brøyte snø inn på dette arealet.
- Eier har ansvar for gjerde mot kommunal eiendom, hvis dette gjelder.
- Oslo kommune har rett til stikkledninger for vann og avløp, nødvendig kummer samt adkomst til vedlikehold.
- Rettigheter til å ha kabler/ledninger på eiendommen, med adkomst for vedlikehold.
- Oslo kommune har rett til fortsatt å ha eksisterende installasjoner på eiendommen.
- Ovenstående tre punkter gjelder også andre rettsobjekter som overtar rollen som tjenesteyter.

Tinglyste rettigheter videreføres.

### **Interessemotsetninger**

Det er interessemotsetning i verneinteressene av Rådhusgaten 27 i forhold til ønsket om påbygg på taket over 9. etasje.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

#### **Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer**

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal – og transportplanlegging tilsier at næringsvirksomhet skal kunne lokaliseres i den tette byen hvor det er kort vei til offentlig transport.

#### **Gjeldende overordnede planer**

*Kommuneplan 2008 – 2025, vedtatt i Bystyret 11.06.2008.*

*Kongelig resolusjon av 31.08.2001 til Oslo kommuneplan 2000. Innebærer en statlig intensjon om at Oslos unike og homogene murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet skal gis et særskilt vern.*

*Kommunedelplan for indre Oslo, vedtatt i bystyret 02.12.1998, KDP nr.13.* Kvadraturen er omtalt som et bevaringsområde hvor det også stimuleres til fornyelse.

*Ny giv i Kvadraturen! Handlingsplan for Kvadraturen, vedtatt 04.06.2009.* Planen omtaler samarbeid for tiltak i Kvadraturen og utvikling av området til et flerfunksjonelt sentrumsområde.

#### Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner (se også skisse side 2):

-S-2255, vedtatt 28.07.1977 m endringer tilføyd i S-2937, vedtatt 01.10.1987. Rådhusgaten 27 er regulert til byggeområde for forretninger og kontorer.

-S-2413, vedtatt 22.08.1979. Øvre Vollgate 7 er regulert til byggeområde for bolig, forretninger og kontor. I reguleringsbestemmelsene står det i §2 "Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra plan- og fasaderådet og Byantikvaren.

S-1150, 388/67, reguleringsformål fortau.

S-176GO, 6.11..1942,I.B.I, reguleringsformål trafikkområde

Fortau vedtatt 30.12.1991

## **5. MEDVIRKNING**

Medvirkningsprosessen har foregått da de nå to separate planforslagene for hhv Rådhusgaten 27/ Øvre Vollgate 7 og Øvre Vollgate 9 var ett planforslag. Medvirkningsinnspillene nedenfor er derfor omtalt samlet for de to planforslagene.

### **5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

#### Liste over samrådsinnspill oversendt Plan- og bygningsetaten i forbindelse med planinitiativ

1. Byantikvaren	01.08.2008 og 15.05.2008
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	uten dato, løpenr 5639/08
3. Samferdselsetaten	08.05.2008
4. Helse og velferdsetaten	15.05.2008
5. Omsorgsbygg (ingen merknader)	19.05.2008
6. Hafslund Nett	07.05.2008
7. Trafikketaten	07.05.2008
8. Vann- og avløpsetaten (ingen merknader)	11.06.2008
9. Oslo havn (ingen merknader)	20.05.2008
10. Gravferdsetaten (ingen merknader)	05.05.2008
11. Undervisningsbygg (ingen merknader)	19.06.2208
12. Bydel St. Hanshaugen (ingen merknader)	20.05.2008

#### Sammendrag av samrådsinnspill

Byantikvaren kommenterer at Rådhusgaten 27 og Øvre vollgate 9 er oppført på Gul liste og mener bygningene bør reguleres til bevaring. Riving og påbygg er i konflikt med verneinteresser.

Byantikvaren har tidligere frarådet volumøkning og forhøyelse av Rådhusgaten 27.

Byantikvaren vurderer konsekvensutredningsplikten som aktuell da vern er aktualisert som hovedformål, og fordi utbygging kan komme i konflikt med tilliggende bevaringsverdige bygninger.

Byantikvaren anser at det pågår en ikke avsluttet prosess med forslagsstiller og vil komme tilbake med forhåndsuttalelse til planskissen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten kommenterer at de har tinglyste rettigheter vedrørende offentlig ferdsel, snømåking etc. som forsettes videreført i omregulering.

Samferdselsetaten kommenterer at det må ivaretas en offentlig regulert gangforbindelse mellom Øvre Vollgate og Rosenkrantzgate.

Helse og velferdsetaten kommenterer støyforhold, luftkvalitet forurenset grunn, terrenginngrep samt radon. Det vises til aktuelle forskrifter og avbøtende tiltak samt at det anbefales at tiltak mot radon i yrkesbygg utføres ved bygging av arbeidslokaler.

Hafslund Nett oversender generell informasjon om nettilkobling og vedlegg som viser hvor Hafslund Nett har kabelanlegg i området.

Trafikketaten melder at parkeringsdekning må være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm og at 5% av plassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn. Atkomstmuligheter i området må sikres.

Vann- og avløpsetaten melder det er ingen hovedledninger innenfor planområdet og at overvann må håndteres lokalt.

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

Byantikvaren: Byantikvarens innspill om å regulere Rådhusgaten 27 til bevaring imøtekommes. Da det er ønske om nybygg i Øvre Vollgate 9 er det ikke mulig å etterkomme Byantikvarens ønske om bevaring på dette punkt. Det er tatt hensyn til Byantikvarens frarådning av tidligere foreslåtte volumøkning med påbygg over øverste etasje på de tre fløyene i hhv Øvre Vollgate, Rådhusgaten og Rosenkrantzgate. Det som nå foreslås er kun et mindre, tilbaketrukket, takoppbygg på én fløy i forbindelse med eksisterende heisoppbygg. I samråd med vurderinger fra PBE er det kommet frem til at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Etter Byantikvarens innspill til samråd har det vært avholdt befaring i Øvre Vollgate og det er utarbeidet en mulighetsvurdering for eiendommen som Byantikvaren har fått til uttalelse. Det har vært god dialog med Byantikvaren.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Tinglyste rettigheter vedrørende offentlig ferdsel, snømåking etc. videreføres i planforslaget. Det er regulert offentlig fortau mellom Øvre Vollgate og Rosenkrantzgate.

Samferdselsetaten. Offentlig regulert gangforbindelse mellom Øvre Vollgate og Rosenkrantzgate er ivaretatt.

Helse og velferdsetaten. Kommentarene er generelle men gjeldende forskriftskrav og tiltak mot radon vil ivaretas ved nybygg.

Trafikketaten. Parkeringsbehov er vurdert og ivaretatt i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Tiltaket medfører ikke vesentlig økt parkering langs gategrunn. Atkomst til eiendommene beholdes uendret.

#### **5.2 Kunngjøringsinnspill**

Det har innkommet kun ett kunngjøringsinnspill. Dette trolig fordi aktuelle instanser allerede har kommet med samrådsinnspill. Naboene er positivt innstilt til foreslått tiltak i planen og har ikke sendt inn bemerkninger til nabovarsel.

#### **Sammendrag av kunngjøringsinnspill**

Brann og Redningsetaten er opptatt av at det tas hensyn til forhold som kan påvirke muligheten for å utføre innsatsen ved brann og viser til forskriften (TEK) samt forhold knyttet til atkomst og tilgang til slukkevann. Ved omregulering må ikke adkomsten for utrykningskjøretøy til omkringliggende eiendommer hindres/ forverres.

#### **Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill**

Brann og Redningsetaten. Kommentaren oppfattes som av generell art. Omregulering vil ikke føre til endrede brannmessige forhold for omregulerte eller omkringliggende eiendommer. I detaljeringsprosessen av tiltakene vil branntekniske løsninger vurderes særskilt og utføres i henhold til forskriften.

### 5.3 Forhåndsuttalelser

Det ble sendt ut et fylldig materiale til forhåndsuttalelse: Planbeskrivelse med illustrasjoner, plankart, planbestemmelser og fakta-ark. Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

#### Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel St. Hanshaugen	02.03.2009
2. Trafikketaten	03.03.2009
3. Vann og avløpsetaten	04.03.2009
4. Samferdselsetaten	17.03.2009
5. Renovasjonsetaten	11.03.2009
6. Fortidsminneforeningen	16.03.2009
7. Hafslund Nett	16.03.2009
8. Byantikvaren	03.04.2009
9. Byantikvaren, referat fra møte 11.11.09, e-post	16.11.2009

#### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel St. Hanshaugen ved bydelsutvalget har fattet følgende vedtak: Bydelsutvalget ønsker å uttale seg først når reguleringsplanen sendes ut på offentlig høring.

Trafikketaten mener at det i reguleringsbestemmelsene ang. parkering §3.3 bør det skrives i tillegg "5% av plassene opparbeides for bevegelseshemmede".

Vann- og avløpsetaten melder pånytt at overvann skal håndteres lokalt og ber om at dette legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Samferdselsetaten kan ikke akseptere at det reguleres byggegrense innenfor offentlig trafikkområde (men aksepterer uteservering). De ber PBE om å vurdere reguleringsformen. Minimum fortausbredde må være 2,5 meter av hensyn til tilgjengelighet for gående. De ber om tinglyst erklæring som fraskriver Samferdselsetaten alt ansvar for skader etc med privat bygg under kommunal vei. Det må medtas i reguleringsbestemmelsene at erklæringen må være klar før byggetillatelse blir gitt. SAM er positiv til tiltak for å åpne sidetrapp men bemerker at glasspaviljong over sidetrapp ikke er ønskelig. Parkering skal være i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, gjelder også sykkelparkering. Skulpturen "Piberen" må vises på plankartet.

Renovasjonsetaten. Kommentaren oppfattes som av generell art. Det vises til renovasjonsetatens hjemmeside for veiledere etc for plassering/ håndtering av avfall. Spesielt for boligavfall ønskes det på planstadiet tilrettelagt for innsamling. Plassering av avfallsbeholdere søkes forhåndsgodkjent hos Renovasjonsetaten før bygging igangsettes.

Fortidsminneforeningen minner om at Øvre Vollgate 9 var bygget som en ren boliggård og fraråder at bygningen rives og erstattes med en kontorbygning. Dette begrunnes med at et virkemiddel for vitalisering av Kvadraturen er å få flere boliger. De kommenterer også at murgården er omfattet av kongelig resolusjon og må bevares og reguleres til spesialområde bevaring.

Hafslund Nett viser til tidligere innspill.

Byantikvaren bemerker at også Rådhusgaten 27 regnes å ha høy verneverdi, og de støtter forslaget om å regulere til spesialområde bevaring. De fraråder generelt påbygging i høyden utfra hensyn til taklandskap, synlighet fra offentlig rom og forhold til nabobygg i Rosenkranzgate 22, og vil derfor ikke gå inn for foreslåtte påbygg. Imidlertid kan foreslåtte påbygg fra 4.-6. etasje inn mot gårdsrom gjennomføres. Det samme gjelder gjenbygging av gårdsrom i Øvre Vollgate 7, som for øvrig ikke regnes som bevaringsverdig.

Glasspaviljongen i eksisterende trapp kan anbefales forutsatt at dette blir et lite bygg i en etasje med en lett konstruksjon og transparent, åpen karakter.

Ny parkeringskjeller under Øvre Vollgate 7 og 9 frarådes da dette kan skade omkringliggende fundamenter.

De anbefaler omarbeiding av bestemmelsenes §3 i tråd med ovennevnte kommentarer. Ordlyden i §5 foreslås skiftet ut med: ”Rådhusgaten 27 og Øvre Vollgate 9 (bygninganlegg og gårdsrom) skal bevares. Bygningenes eksteriør (fasader og takflater) skal ivaretas med eldre/opprinnelige bygningsdeler og overflater. Det åpnes for påbygg fra 4-6 etasje inn mot gårdsrom for Rådhusgaten 27. Alle eksteriørendringer skal foreligges Byantikvaren til uttalelse.”

### **Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene**

Trafikketatens kommentar om at 5% av plassene opparbeides for bevegelseshemmede er allerede ivaretatt da det i reguleringsbestemmelsene vises til parkeringsnormen i Oslo hvor dette er spesifisert.

Vann- og avløpsetatens kommentar er i hovedsak ment å gjelde nybygg. Ved nærmere dialog med saksbehandler viser det seg at de ikke vil kreve endring av eksisterende situasjon for eksisterende bygninger. Ved nybygg ønskes overvann fra tak ført ned i renner og ut i gaten. Dette detaljeres og klareres nærmere i samråd med Vannverket på rammesøknadsstadiet. Det er derfor ikke behov for å ta med håndtering av overvann i reguleringsbestemmelsene.

Samferdselsetaten. Det ble anbefalt av PBE å legge inn byggegrens for uteservering for å angi et bestemt område. Byggegrensen kan alternativt byttes ut med et spesifikt kvadratmetertall i bestemmelsene. Krav til minimumsfortausbredde på 2,5 meter er ivaretatt, både ved uteserveringen i Rosenkrantzgate og i trappen mellom Øvre Vollgate og Rosenkrantzgate. Det foreligger allerede tinglyste erklæringer vedrørende rettigheter og vedlikeholdsplikter for kommunen og gårdeier. Disse vil gjennomgås med Samferdselsetaten og vurderes om de er tilstrekkelig. Når det gjelder spørsmål om innglassing av sidetrapp er det avtalt befarings med Samferdselsetaten. Kommentaren vedrørende parkering er ivaretatt i §3.3 hvor det vises til at Oslo kommune parkeringsnorm skal legges til grunn ved prosjektering. Skulpturen ”Piberen” er nå lagt inn i kartunderlaget og vises på plankartet.

Renovasjonsetaten. Avfallshåndtering vil avklares på rammesøknadsnivå.

Fortidsminneforeningen. For å kunne realisere visjonen med oppgradering og vitalisering av området må bygningene ha konkurransedyktige utleiearealer for å få leietakere. Dette utløser behov for nybygg i Øvre Vollgate 9, og det er derfor ikke mulig å etterkomme Fortidsminneforeningens ønske om boliger og bevaring.

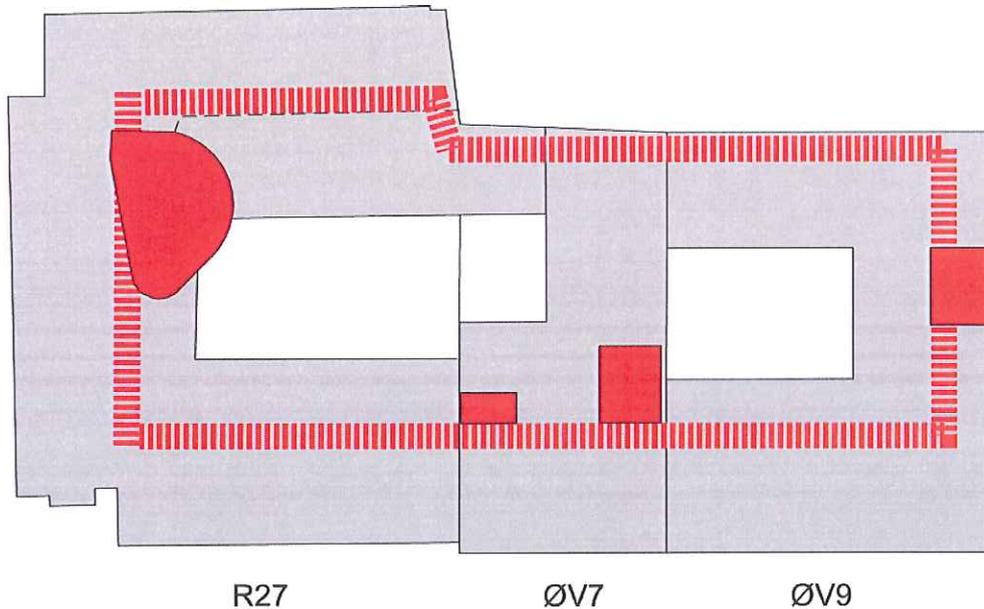
Byantikvaren. Vi mener at et påbygg på Rådhusgaten 27 i 7. etasje mot Rosenkrantzgate vil kunne løses på en god måte ved at den trekkes tilbake, som vist, og at påbygget gis et lett uttrykk. Når det gjelder innvendinger til parkeringskjelleren vises det til rapport fra Multiconsult hvor det fremgår at utgravning for inntil to kjelleretasjer innebærer minimal fare for nabobygg.

## **6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE**

### **Tiltak i Rådhusgaten 27.**

R27 er en gjennomtenkt og vel detaljert bygning som er en god representant for 1970-tallets arkitektur - med en flott beliggenhet i byen og formidabel utsikt. Utvikling av de tre gårdene er basert på atkomst og distribusjon via eksisterende resepsjonsområde i R27, i tillegg til egne innganger i ØV 7 og ØV 9. Alle leieforhold vil være horisontale og fleksible plan med kontorer i tidsmessig standard. For å gi bygningsmassen det nødvendige arealmessige volum og sirkulasjon til eiendommene i ØV 7 og 9, ønsker vi å tilrettelegge for påbygg over 3. etasje i gårdsrommet som tilbygg til fløyen langs Rosenkrantzgate i 4.-7.etasje. Fløyen er i dag uhensiktmessig smal og det ønskes en tilrettelegging for å gjøre dette volumet noe bredere og mer rasjonelt. Det skal sikres at alle arealer får nok dagslys med utforming i et lett glassuttrykk. 7. etasje utformes til kantine og med direkte utgang til eksisterende takflate over 6. etasje som takterrasse.

Foreslått volum er ikke synlig fra nærområdet og Rådhusplassen. Se egne skisser i illustrasjonsmaterialet. Volumet forstyrrer således ikke bygningens karakter eller opprinnelige utseende.



Illustrasjonen viser sammenhengende horisontalplan i R27, ØV7 og ØV9 som det sentrale og vesentlige grep i planen.

På taket over 9. etasje er det foreslått et mindre påbygg i én etasje som et tilleggsareal til kontorarealene i 9. etasje. Rommet vil benyttes til møterom og kontorfunksjon. Påbygget utføres i glass/ lette materialer og ligger mellom heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg ca 4 meter inntrukket fra eksisterende gesims. Påbygget er godt tilbaketrukket og er lite synlig, og da først fra langt hold. Dette er illustrert i vedlagte skisser og modellfotos.

### Glasspaviljong

Ved siden av den brede granittrappen som forbinder Øvre Vollgate og Rosenkrantzgate, er det oppført en sidetrapp for å forbinde Øvre Vollgate med Rådhusgaten. Denne har fungert dårlig i bysammenheng. Den har blitt et mørkt hjørne som har tiltrukket seg uønskede elementer og aktiviteter, og har derfor vært avstengt i mange år av sikkerhetsmessige årsaker og som ledd i å stanse forslumringen av området. For å snu situasjonen til det positive, legges det til rette for å bygge inn den eksisterende trappen som en transparent og lett glasspaviljong som strekker seg fra Rådhusgaten opp til plassen foran ABNE-gårdens inngangsparti i Øvre Vollgate. Paviljongen vil kunne romme kunstgalleri/ blomstergalleri/ informasjonsbygning for kulturen i Kvadraturen e.l. og utgjøre et vitaliserende element. Arealene i trappen kan også tilknyttes arealene innenfor (på plan 3G) og sees som en forlengelse av eksisterende utleieareal. Det arbeides også med en mulig tilknytning av trappen til kommunens egne lokaler i muren under øvre plan av Rådhusgaten for fremtidig felles bruk.

Glasspaviljongen skal bidra til å skape publikumsrettet aktivitet/ kulturinnslag i amfiet som er bygget som en integrert del av trappen fra Rådhusgaten til Rosenkrantzgate. Paviljongen skal fylles med aktiviteter som tar Blomstertrappen i "besittelse". Glasspaviljongen har også potensiale som et "kunstmonter" til glede for byen. Altså et sted for å eksponere store kunstinntallasjoner som et bilde ut mot Kontraskjæret. Åpningstidene antas å være fra syv om morgenen til kontorarbeidsdagens slutt men også med mulig kveldsåpent dersom den endelige aktiviteten blir av en karakter som har behov for dette.

Glasspaviljongen vil være økonomisk bærekraftig kun som en del av den helhetlige utbyggingsplanen. Paviljongen kan bli et ikon som signaliserer evne til transformasjon av en problemtrapp til et aktivum som driver frem revitalisering og byreparasjon av Festningskvartalene og Kvadraturen.

### **Tiltak i Øvre Vollgate 7**

ØV 7 er en gård fra 1940-årene med et påbygg fra midten av 1980-tallet i de bakre delene av 6., 7. og 8. etasje. Gårdens etasjeplan kan med mindre justeringer i overgangene kobles direkte mot etasjeplanene i R27. For å muliggjøre sirkulasjonen mellom de to byggene planlegges det å etablere mindre sammenbygnings-/ overgangsplan i 4.-7. etasje som en forlengelse av påbygget i bakgården av R 27. Det planlegges også en arkitektonisk forbedring av fasadene mot Øvre Vollgate.

## **7. PLANFORSLAGET**

### **Reguleringsformål**

Øvre Vollgate 7 reguleres til Bebyggelse- og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ institusjon (kultur)/ kontor / bevertning.

Rådhusgaten 27 Bebyggelse- og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ institusjon (kultur)/ kontor / bevertning. Det legges også en sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø over Rådhusgaten 27.

Fortauet utenfor Øvre Vollgate 7 reguleres til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau. I området mellom Rosenkrantzgate og i trappen mellom Øvre Vollgate og Rådhusgaten er det i dag bebyggelse under fortau. Dette området reguleres i flere nivåer. Nivå 1: Bebyggelse- og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ institusjon (kultur)/ kontor / bevertning og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsanlegg.

Nivå 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur– fortau. Det er vist egen avgrensning for henholdsvis uteservering på gateplan, og bebyggelse under bakken på plankartet.

### **Grad av utnytting og høyder**

Da Rådhusgaten 27 reguleres til bevaring er det ikke behov for å sette maks tillatt total utnyttelse i planen. I bestemmelsene gis det mulighet for påbygg/ tilbygg i bakgård og et mindre rom på taket over 9. etasje. Maks tillatt areal er henholdsvis 530 m<sup>2</sup> og 67m<sup>2</sup> for påbyggene, maksimum tillatt gesimshøyde er angitt i bestemmelser og på plankart. Høyden for påbygg er ca 3 m over etasjen under, det gir mulighet for innvendig takhøyde ca 2,4 m samt takkonstruksjon og isolasjon med fall.

ØV 7 tillates utbygd med 2850 m<sup>2</sup> BRA over terreng. Dette tilsvarer dagens bebygde areal samt areal av tiltak som det tilrettelegges for i planen.

For utregning av maksimum tillatt BRA for ØV7 er ikke underjordisk areal medtatt. Det må avklares nærmere i detaljeringsfasen om det er hensiktsmessig å legge opp til færre eller flere kjelleretasjer i forhold til grunnforhold og behov etc.

### **Bebyggelsens plassering**

Plassering av nye tiltak i planen er vist på plankartet med linjer for grense mellom ulike høyder. Bygningen plasseres inntil formålsgrensens fortau i liv med naboeiendommene.

### **Verneinteresser**

Planen regulerer Rådhusgaten 27 til *Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø*. I planen er det bestemmelser om bevaring og at endringer på fasade og volum av bygningen skal skje i samråd med Byantikvaren.

### **Universell utforming**

Planen vil gi mulighet for påbygg som kan binde sammen etasjeplaner i Rådhusgaten 27 og Øvre Vollgate 7 trinnfritt. Da vil Øvre Vollgate 7 i tillegg til Rådhusgaten 27 være tilgjengelig for alle.

**Eстетikk og byggeskikk**

Planen tilrettelegger for tre nye tiltak. Tiltakene er regulert med takhøyder og i utstrekning på plankartet for å sikre at volumene er tilpasset eksisterende bygningsstruktur og underordner seg fasaden i Rådhusgaten 27 og siktlinjer i området.

**Planområdets egnethet til bolig**

Øvre Vollgate 7 er i gjeldende regulering vist som blandet formål, blant annet til bolig. I likhet med Rådhusgaten 27 er Øvre Vollgate 7 en ren næringsseiendom med gode og funksjonelle kontorarealer. Rådhusgaten 27 eger seg ikke til boliger da boligformål ville gi fasaden et ”privatiserende” uttrykk som ikke er i tråd med bevaringsinteressene og beliggenheten mot Rådhusplassen og Akershus festning. Øvre Vollgate 7 ligger tilbaketrukket fra Rådhusgaten og eger seg således bedre for boligformål enn Rådhusgaten 27. Eiendommen har ikke tilfredsstillende utoppholdsareal eller sol- og lysforhold som tilstrebes i tidsmessig boligplanlegging. De nederste etasjene har mindre lys og eger seg mindre til boligformål enn de øverste.

Det er lite sannsynlig at Øvre Vollgate 7 i nær fremtid vil bygges om til boliger. For Øvre Vollgate 7 opprettholdes allikevel eksisterende mulighet for boligformål i ny plan for å kunne ha en mer robust plan for fremtiden. I planbestemmelsene er det satt en prosentvis fordeling av leilighetstyper 30 % 2-roms, 35 % 3-roms og 35 % 4-romsleiligheter og med minimumstørrelse satt til 40 kvm. Alle leiligheter søkes utformet gjennomlyste og med soverom mot stille side.

**Avkjørsel**

Planforslaget legger ikke opp til endrede kjøreforhold, varelevering eller avkjørsel. Eksisterende innkjøring til p-hus er vist med piler på plankartet.

**Parkeringsforhold**

*Bilparkering:* Antall plasser for kontorformål i indre by er satt til maksimum 1,6 plasser pr 1000 m<sup>2</sup> i gjeldende Parkeringsnorm for Oslo. Det er allerede etablert 4 plan med parkering i kjelleren på Rådhusgaten 27 med til sammen 76 p-plasser. Dette antallet overskrider maksimalt tillatte antall plasser i normen ((23 352 kvm x 1,6):1000 = 37,4 p-plasser) og det er derfor ikke behov for å tilrettelegge for nye p-plasser.

Dersom det i fremtiden er aktuelt å benytte Øvre Vollgate 7 til boliger kan det være behov for p-plasser i egen kjelleretasje. I planillustrasjonen av kjeller er det derfor vist mulighet for egne p-plasser under Øvre Vollgate 7. Det kan legges opp til en underjordisk forbindelse mellom p-etasje i Rådhusgaten 27 med kjelleretasje i Øvre Vollgate 7. Øvre Vollgate 7 må ha tinglyst adkomstrettigheter via ramper og kjeller i R27.

*Sykkelparkering.* Det er tilrettelagt for sykkelparkering i p-kjeller i Rådhusgaten 27 med tilkomst fra innkjøringsrampe. Det er også lagt opp til sykkelparkeringsplasser utomhus langs Rosenkrantzgate. I henhold til Parkeringsnorm for Oslo skal det tilrettelegges for 6 plasser pr 1000 kvm kontor. Det gir behov for (23 352 kvm x 6):1000 = 140 sykkel p-plasser totalt for de to eiendommene.

**Gjennomføring**

Tiltakene i planen ønskes gjennomført fortløpende etter at planen er godkjent. Hovedleietager flytter ut i 2010 og det er presserende med tiltak i eiendommen umiddelbart etter utflytting. Både glasspaviljong, tilbygg i bakgård samt nybygg ønskes påbegynt i 2010.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

### **Overordnede planer og mål**

Reguleringsplanen er i tråd med gjeldende bruk og intensjoner for området. Planforslaget vil styrke mulighetene for revitalisering av gatemiljø og en oppgradering av bygningene. Tiltakene i planen styrker måloppfyllelsen i kommunedelplanen med et aktivt næringsliv i sentrum.

### **Verneinteresser**

Planforslaget styrker bevaringsinteressen for eiendommen som fra før av kun står på Byantikvarens gule liste både gjennom regulering med hensynssone og bestemmelser for Rådhusgaten 27.

### **Universell utforming**

Planen medfører nye arbeidsplasser med universell utforming samt at eksisterende arbeidsplasser i Øvre Vollgate 7 vil kunne få trinnfri adkomst fra Rådhusgaten 27.

### **Estetikk og byggeskikk**

De nye tiltakene underordner seg den eksisterende bygningsmassen både i volum og materiale. Det er utført studier som viser synligheten av de viste påbyggene i Rådhusgaten 27 og nær- og fjernvirkningen av tiltakene er vurdert. Fra nært hold vil påbygg på tak ikke være synlig, men fra lengre hold er kan de nye volumene ses. Volumene legges inntil og delvis bak eksisterende volumer og underordner seg de eksisterende fasadene.

### **Planområdets egnethet til bolig**

Dersom Øvre Vollgate 7 i fremtiden vil bygges om til boliger vil strøket få tilført en mer variert funksjon. Det er i dag ingen boliger i Øvre Vollgate. Boligene vil ikke ha egne uteområder innenfor planområdet annet enn i eventuelle ombygde fasader med balkong og takterrasse. Nærheten til Akershus festning og tilgang til frisk luft og grønne arealer her vil være en kompensasjon for manglende eget uteområde.

Leilighetene søkes utformet gjennomlyste, men da Øvre Vollgate 7 er et ”dypt” bygg med lite lys i utgangspunktet vil leilighetene ikke være optimalt utformet. Bakfløy er ensidig belyst.

### **Stedsutvikling**

Ved gjennomføring av tiltakene i planforslaget vil området fremstå mer tidsmessige og attraktivt for leietagere og medfører flere arbeidsplasser i området. Dette bidrar positivt i rehabiliteringen og utviklingen av Festningskvartalene til et vitalt område i byen.

### **Risiko- og sårbarhet**

Tiltakene i planen medfører ingen endringer i forhold til temaer som vanligvis utredes som ROS-analyse: Høyspentsone, skytebane, ras, flom, radon, brann og eksplosjon, flyplass, sjø, vann og vassdrag, vannforsyningskilde. Det anses derfor ikke nødvendig å utarbeide en mer omfattende risiko- og sårbarhetsanalyse.

### **Trafikkøkning**

Planen tilrettelegger for ca 750 kvm nye kontor-/ bevertnings- og galleriarealer. Det forventes kun en mindre trafikkøkning i området da det offentlige transporttilbudet er meget godt i området og antall p-plasser ikke økes. I dette sentrumsnære området er det ikke utstrakt bruk av privatbiler, men med nye publikumsrettede aktiviteter vil det bli noe mer trafikk av varelevering og taxi. Økningen er imidlertid ikke større enn at den vil absorberes i det omkringliggende veinettet i området.

### **Sol- og skyggeforhold**

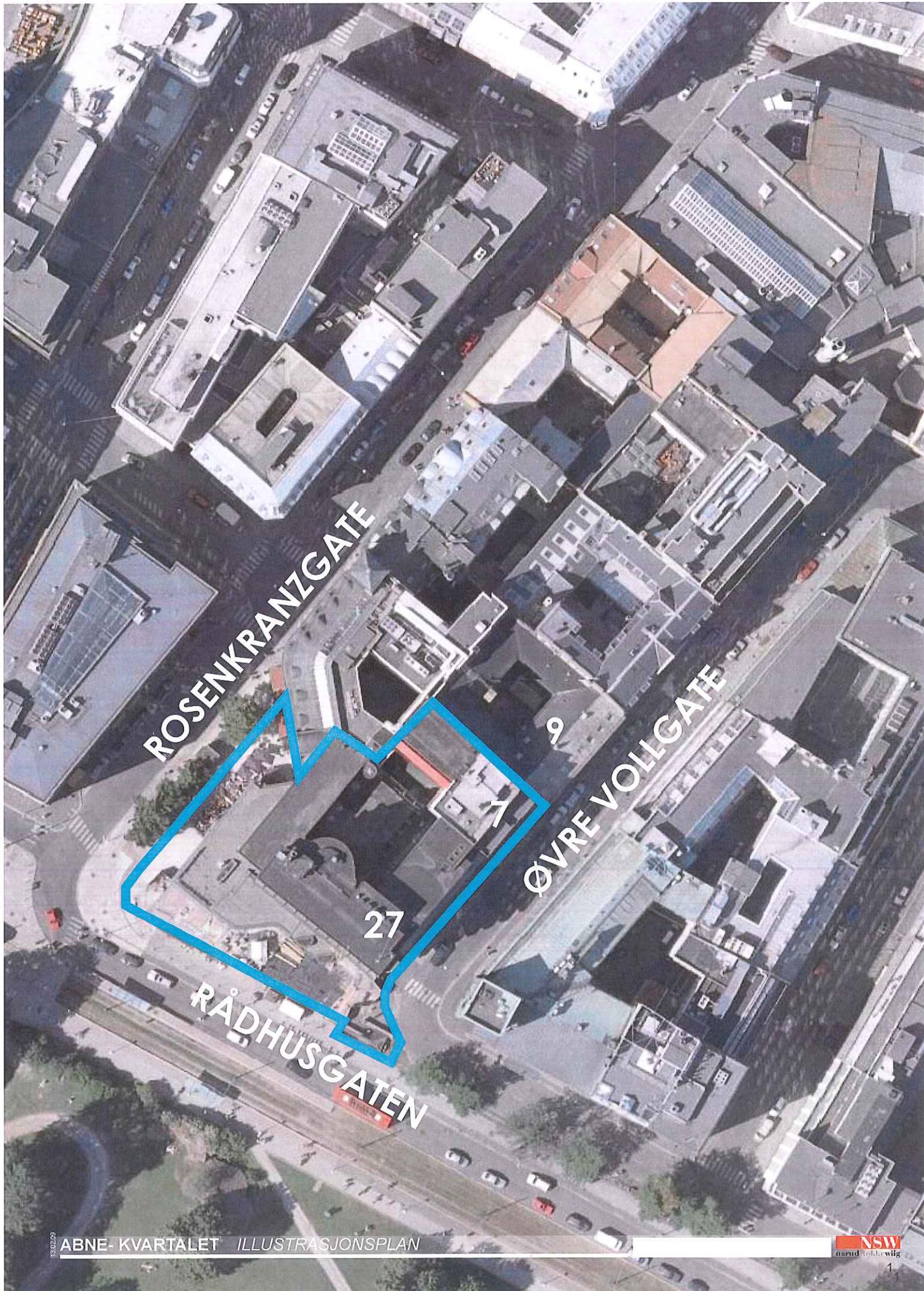
Det er meget gode solforhold for bygningen langs Rådhusgaten. Øvre Vollgate er en smal gate med høye bygninger og dette gir begrensede tidspunkt med gode solforhold både i gateløpet og i gårdsrom.

## 9. VEDLEGG: ILLUSTRASJONSPLAN

Følgende illustrasjoner viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

### 9.1 Oversikt over illustrasjoner. Sidene har egen sidenummerering 1 – 16

- Flyfoto av planområdet (s 1).
- 3D tegning som viser tiltak som utløser behov for ny reguleringsplan (s 2).
- Plan, 1. etasje med utomhusplan og typisk plan med påbygg (s 3).
- Plan, 7. etasje med kantine og takterrasse samt takplan med påbygg (s 4).
- Underjordisk parkeringsetasje (s 5).
- Lengdesnitt gjennom R27, ØV7 og ØV9 (s 6).
- Snitt gjennom R27 og fasade Rosenkrantzgate (s 7).
- Fasade Rådhusgaten og Øvre Vollgate (s 8).
- Oppriss Rådhusgaten og Øvre Vollgate med omgivelser (s 9).
- (s 9).
- Perspektivtegning sett fra to forskjellige punkter på Rådhusplassen for å illustrere i hvilken grad nytt tiltak i R27 er synlig fra området (s 10).
- Fotoillustrasjon sett fra Aker Brygge, eksisterende situasjon uten påbygg og ny situasjon med påbygg, for å illustrere i hvilken grad nytt tiltak i R27 er synlig fra området (s 11).
- Plan, snitt og oppriss av glasspaviljong ved sidetrapp (s 12).
- Fotomontasjer av glasspaviljong og revitalisert gatemiljø (s 13-14).
- Modellfotos (s 15).
- Overordnet oppriss Rådhusgaten, fra Rådhuset, ny og eksisterende situasjon.(s16).

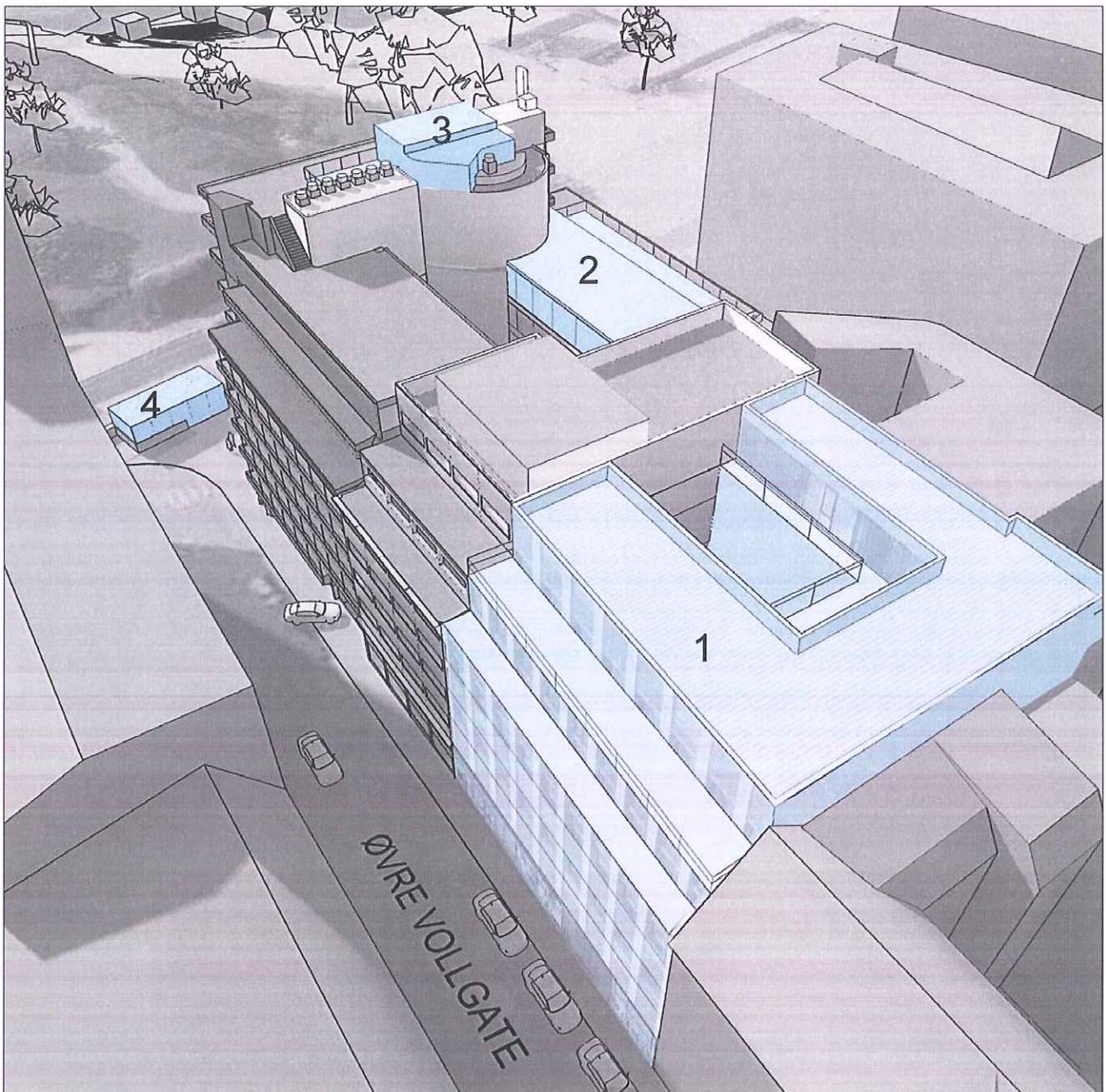


ROSENKRANZGATE

ØVRE VOLLGATE

RÅDHUSGATEN

27



**TILTAK SOM UTLØSER BEHOV FOR NY REGULERINGSPLAN**  
Opprinnelig planforslag er delt i følgende to planforslag:

**REGULERINGSPLAN FOR ØVRE VOLLGATE 9**

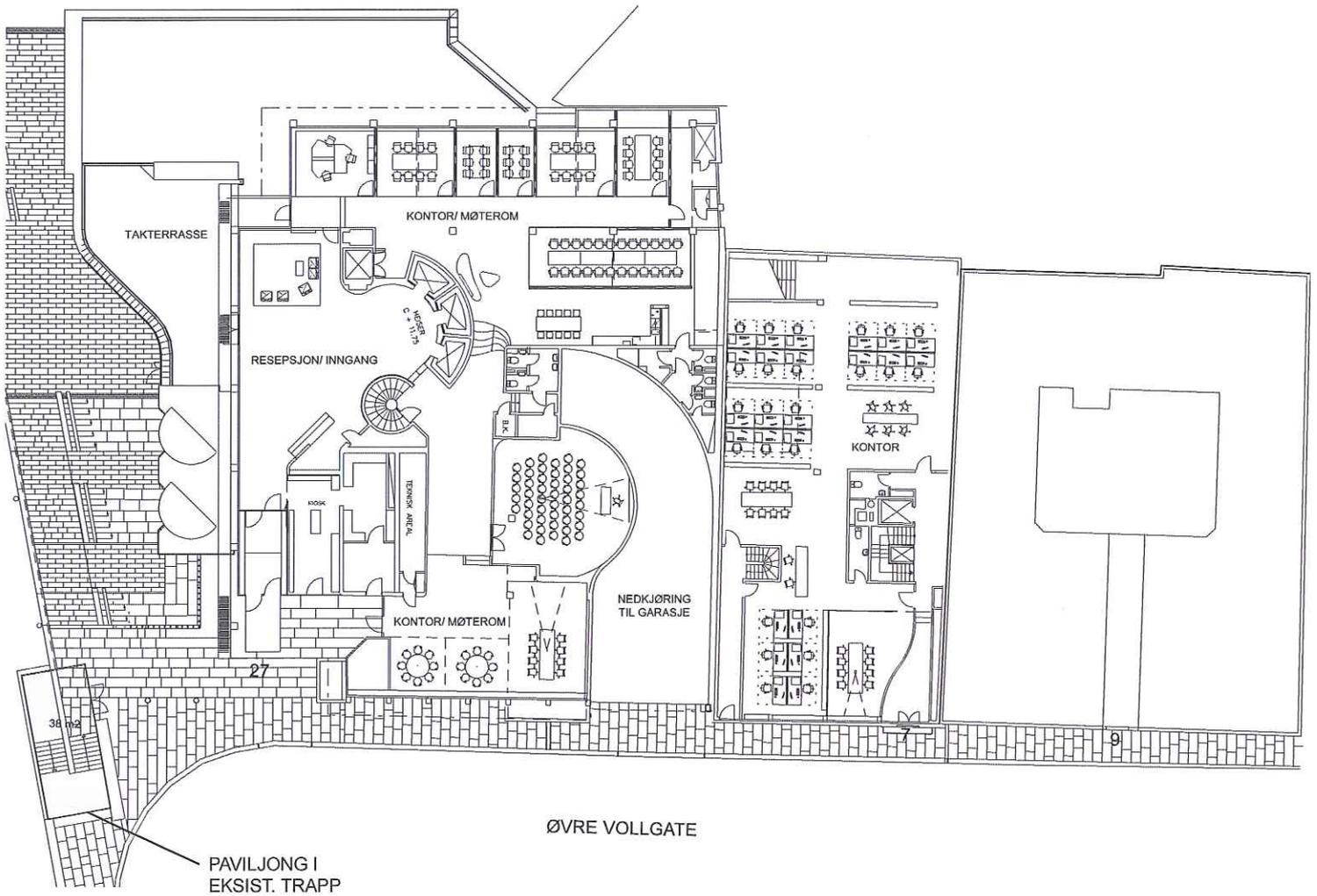
1) NYBYGG I ØVRE VOLLGATE 9

**REGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSGATEN 27 OG ØVRE VOLLGATE 7**

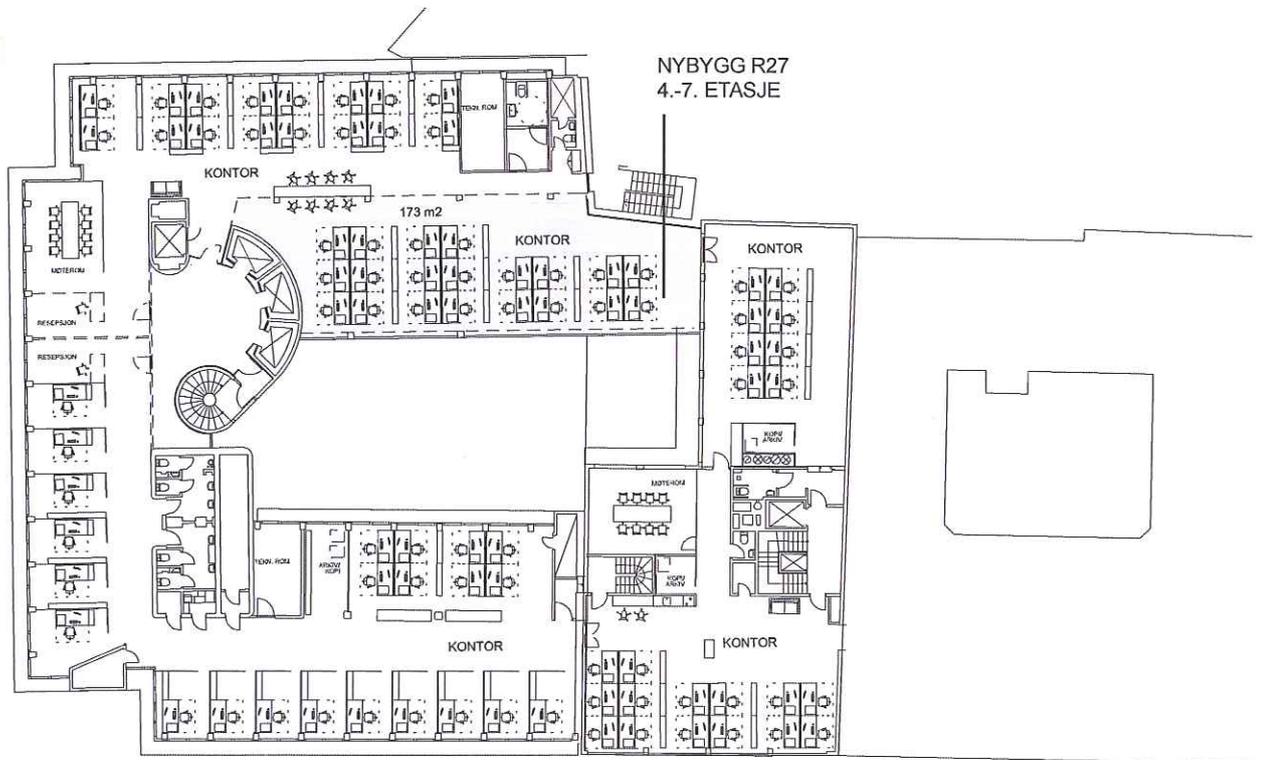
2) PÅBYGG I BAKGÅRD I RÅDHUSGATEN 27, 4.-7. ETASJE

3) MØTEROM PÅ TAK

4) GLASSPAVILJONG I EKSISTERENDE UTVENDIG TRAPP

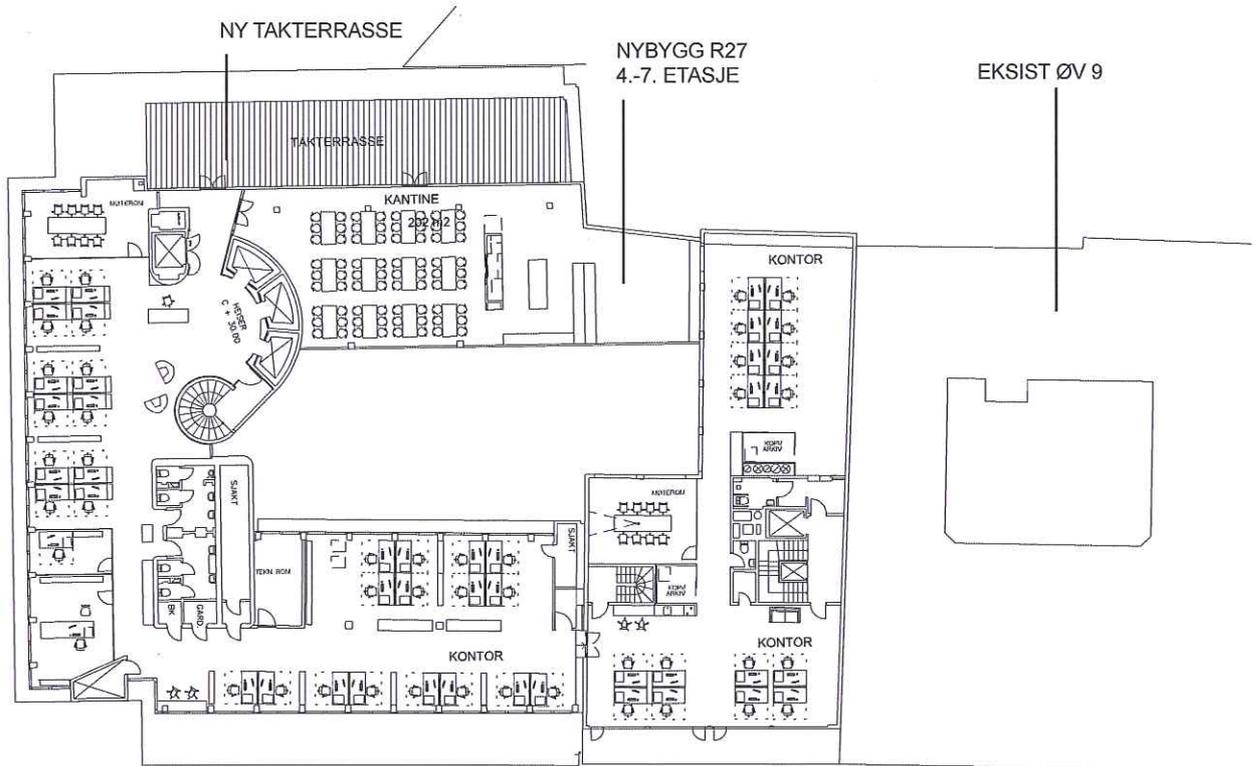


1. ETASJE

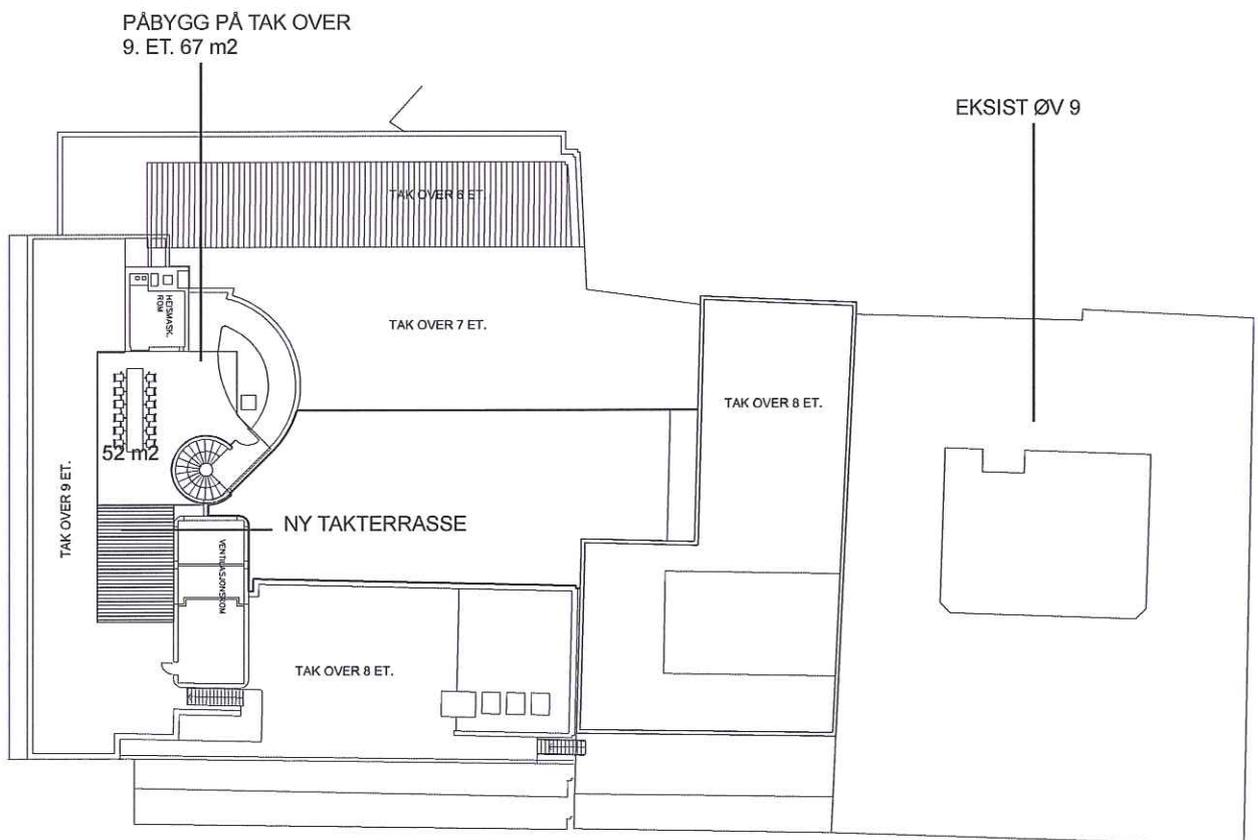


TYPISK ETASJE

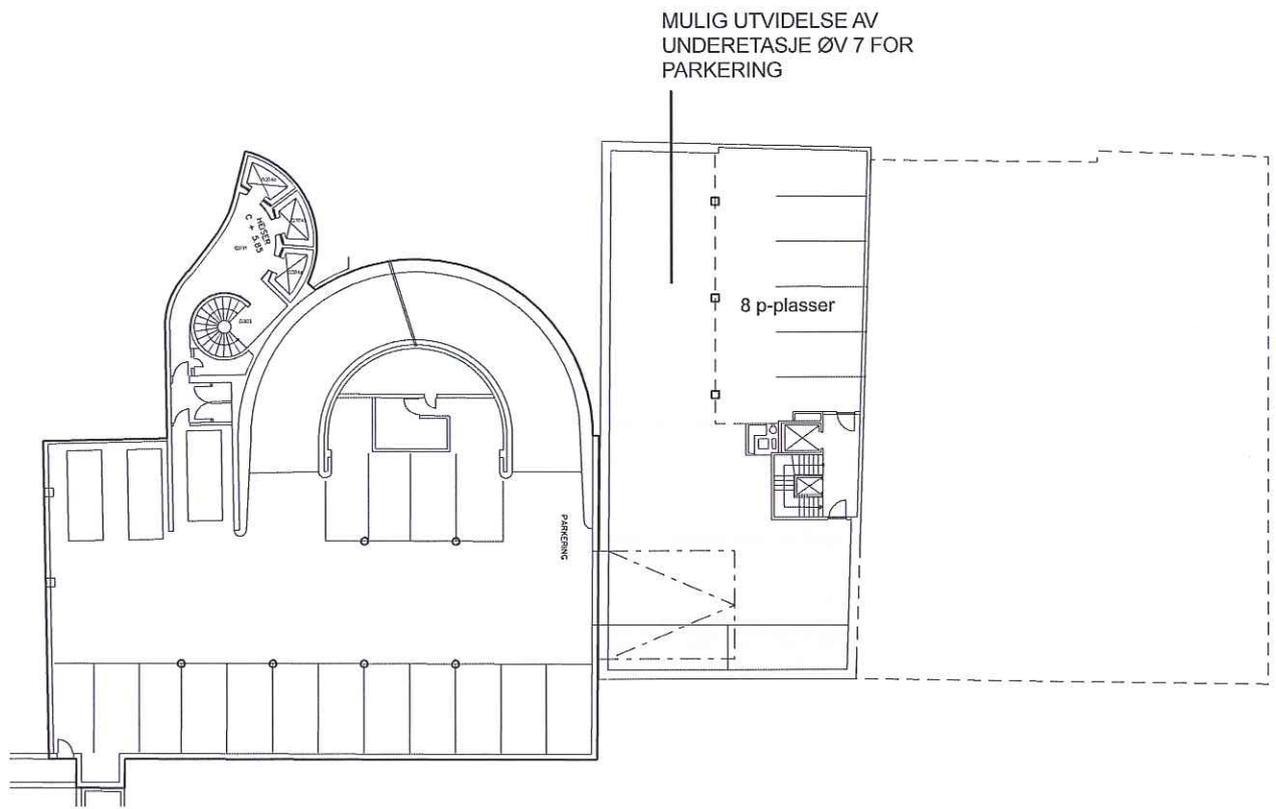
PLANER 1:400



7. ETASJE



TAKPLAN

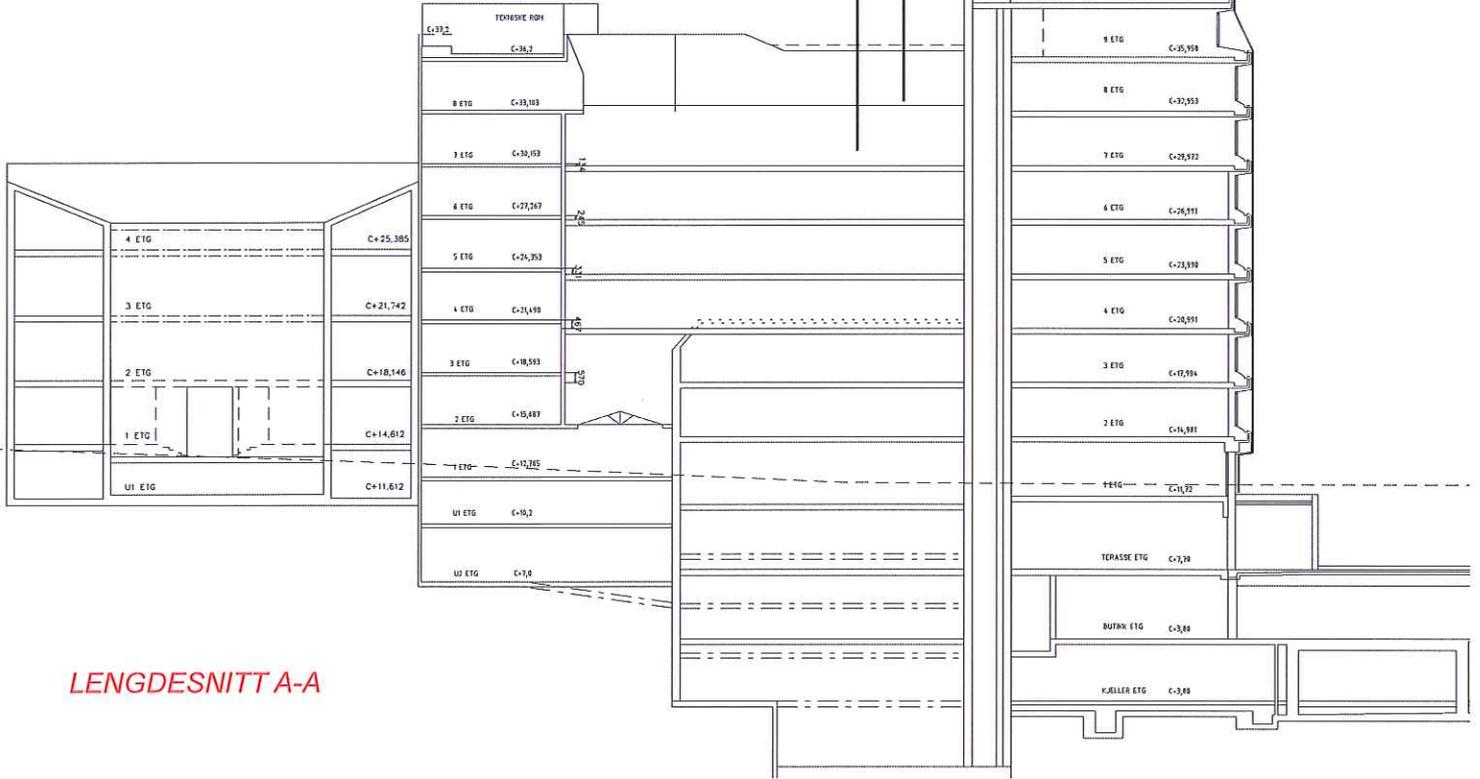


**PARKERINGSETASJE**

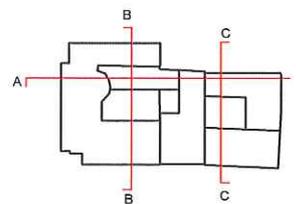
PÅBYGG OVER 3. ETASJE  
4.-7. ETASJE

NYTT PÅBYGG PÅ TAK  
OVER 9. ET.

NY TAKTERRASSE

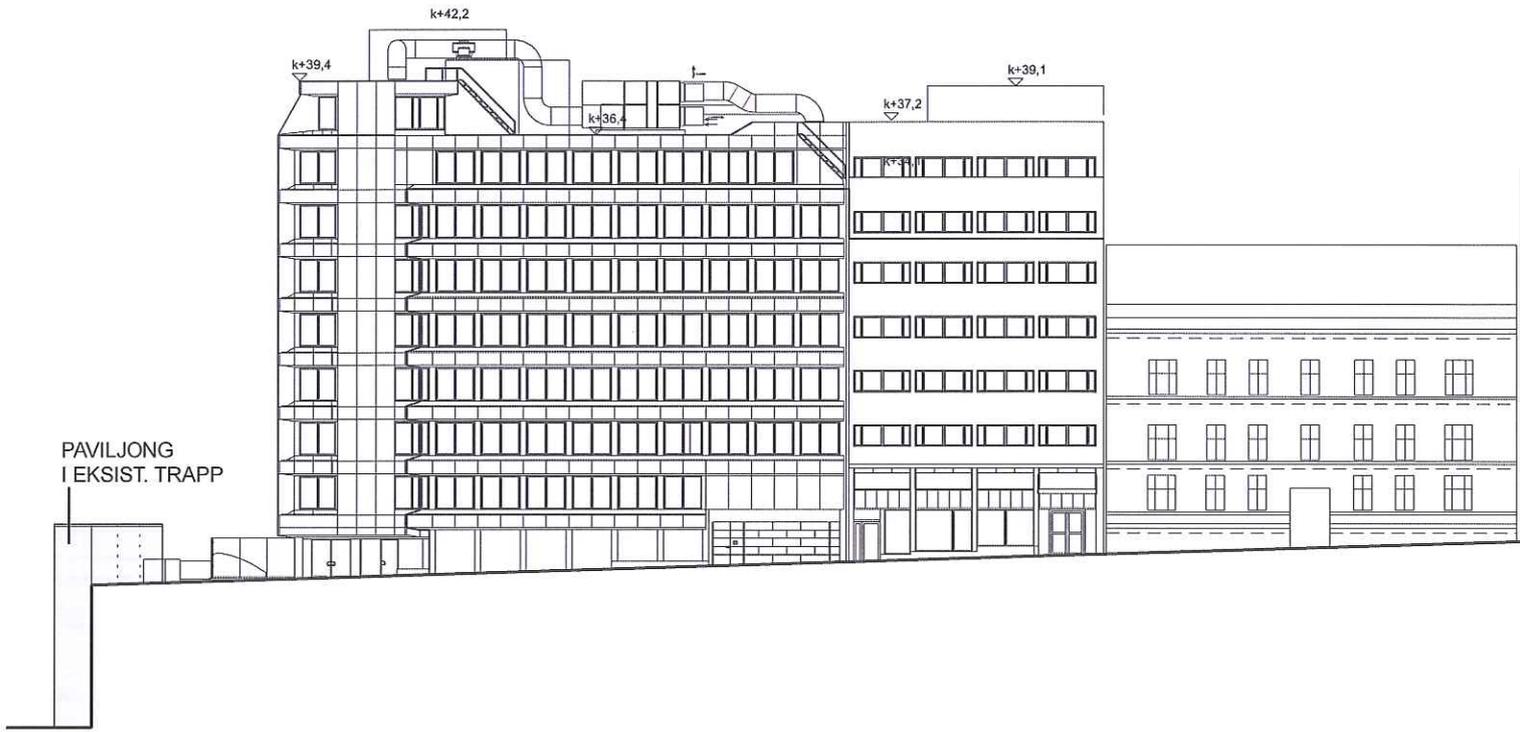


LENGDESNITT A-A

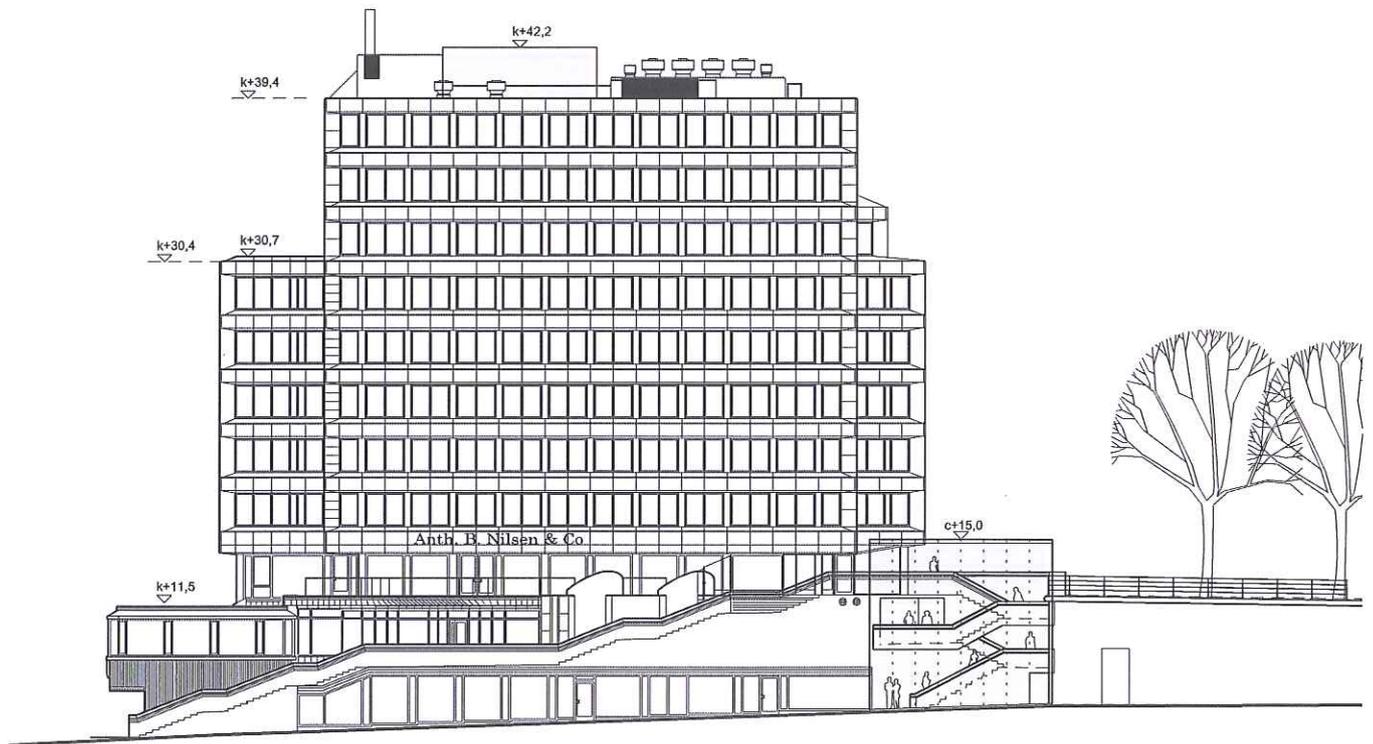


SNITT 1:400





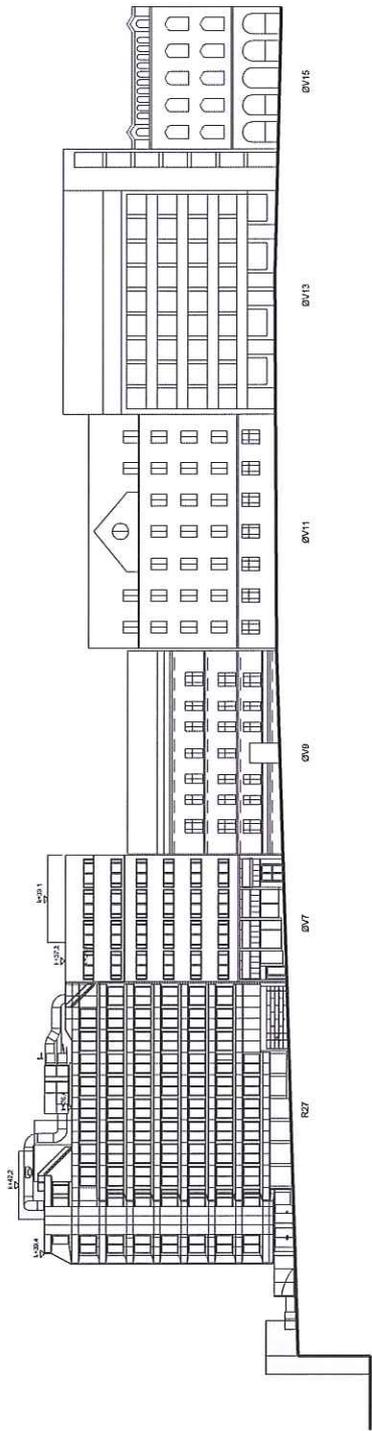
FASADE ØVRE VOLLGATE



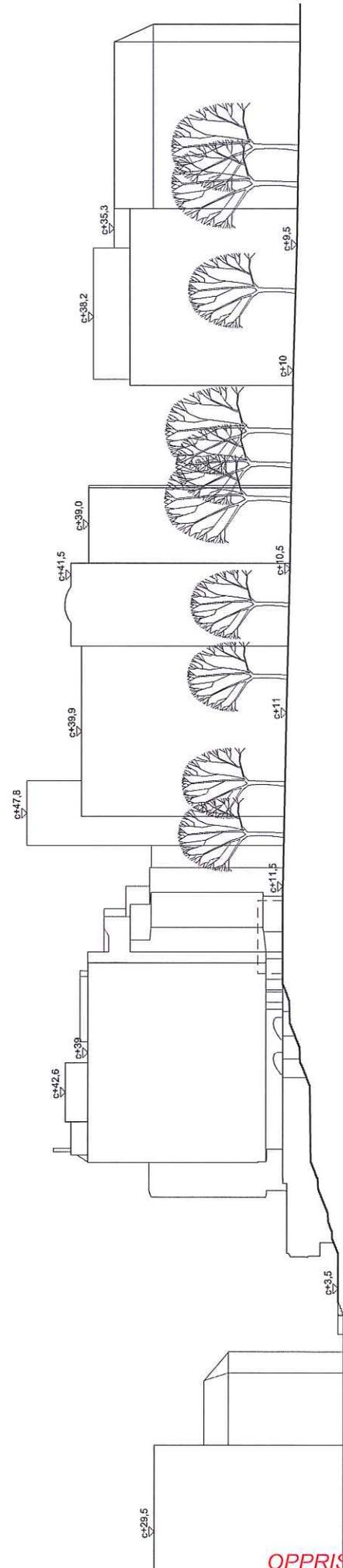
FASADE RÅDHUSGATEN

ILLUSTRASJONER FOR ALTERNATIV MED PÅBYGG OVER 9. ETASJE

FASADER 1:400

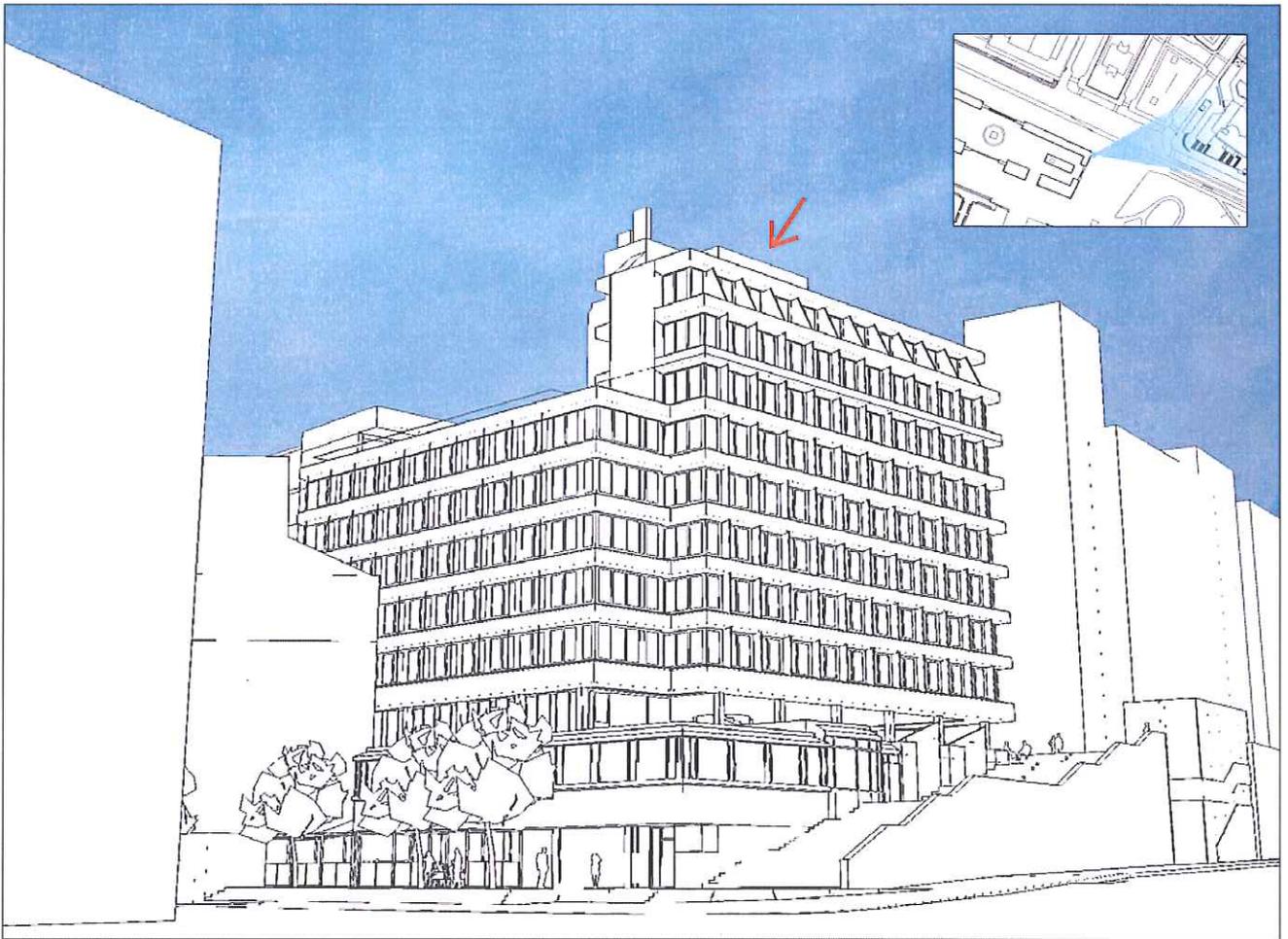


OPRISS ØVRE VOLLGATE

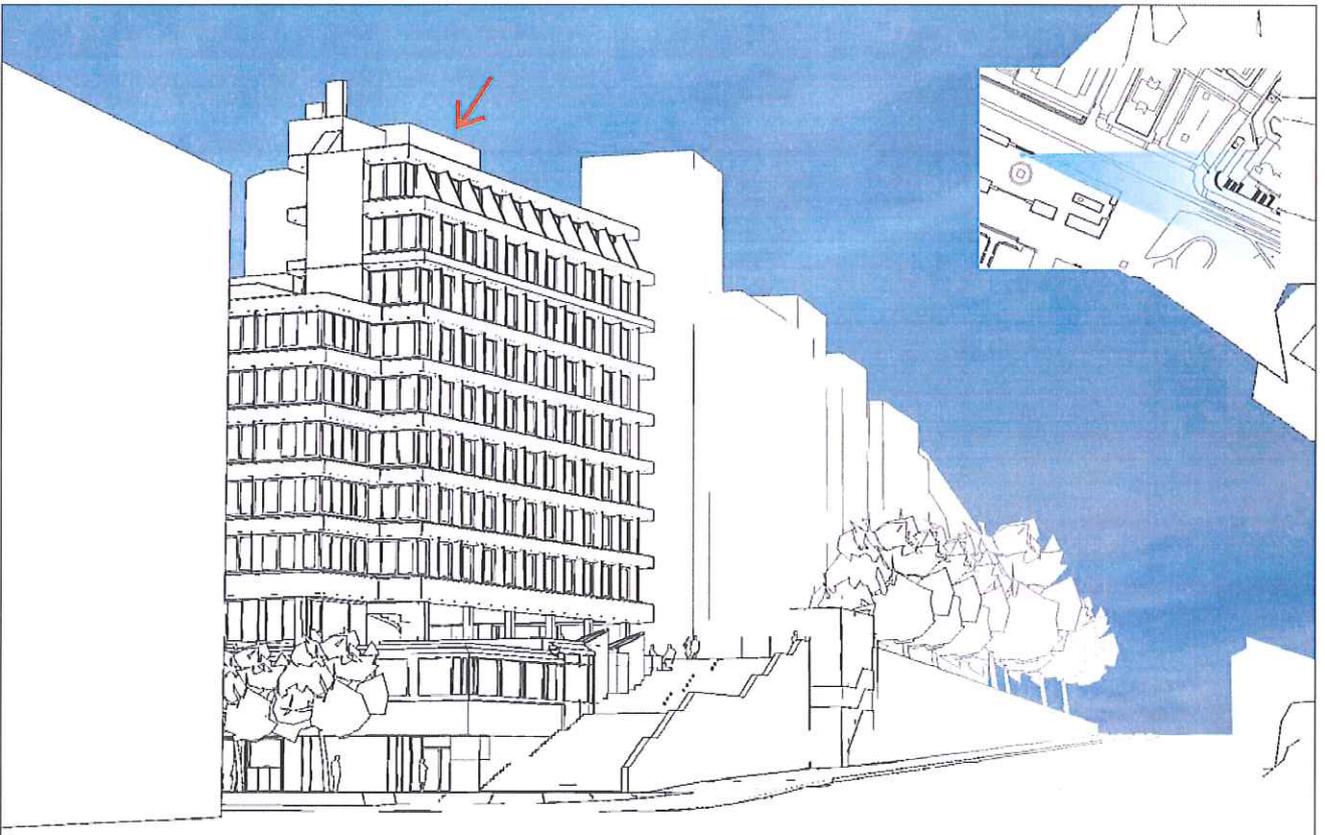


OPRISS RÅDHUSGATEN

OPPRISS 1:800



R 27 MED PÅBYGG SETT FRA RÅDHUSPLASSEN



R 27 SETT FRA FORAN RÅDHUSET, GLASSPÅBYGG ER NOE MER SYNLIG PÅ LENGRE AVSTAND

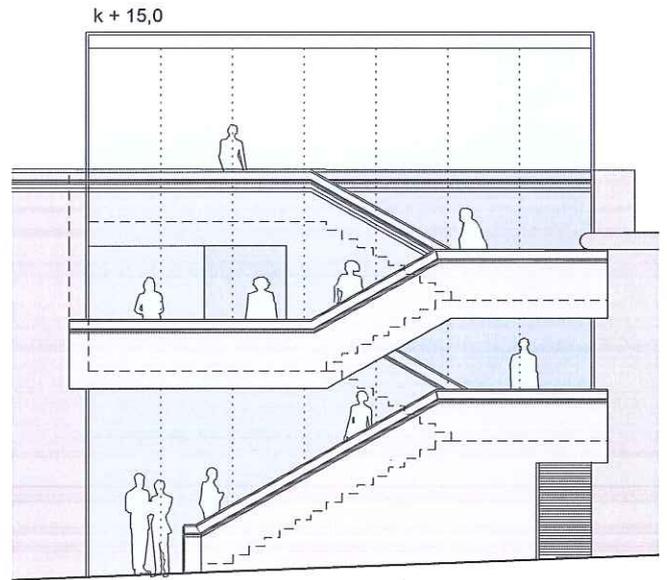
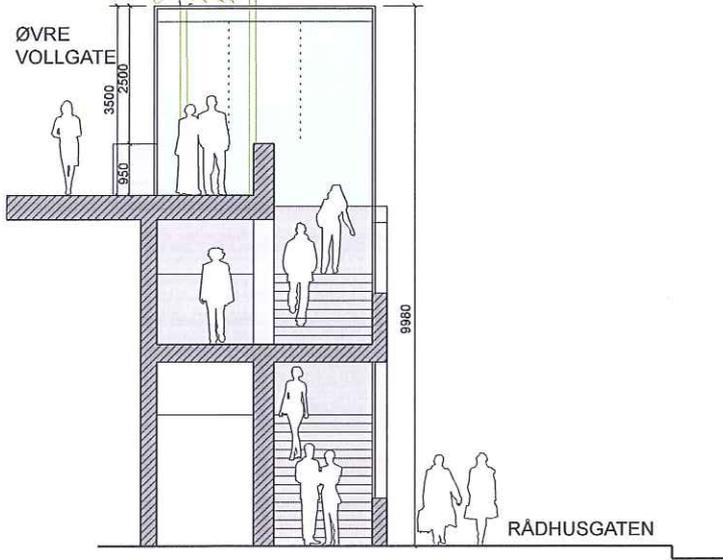
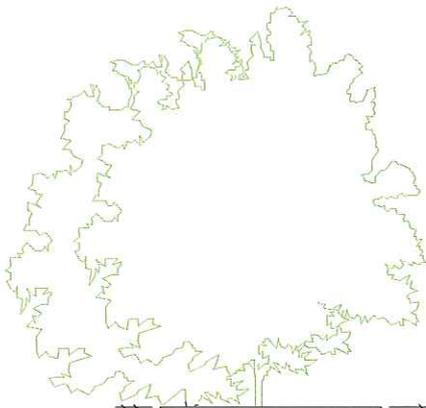


*R 27 UTEN PÅBYGG SETT FRA AKER BRYGGE*

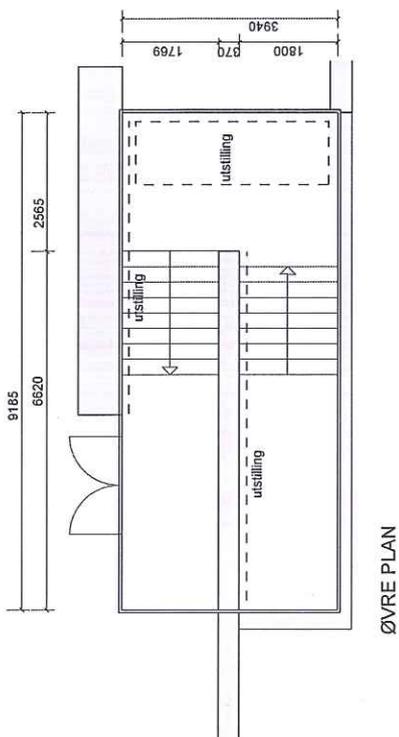


nytt møterom  
over 9.et.  
nytt tilbaketrukket  
påbygg 7. et.

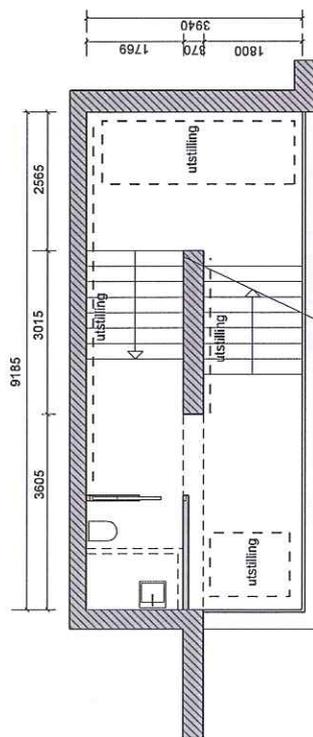
*R 27 MED PÅBYGG SETT FRA AKER BRYGGE*



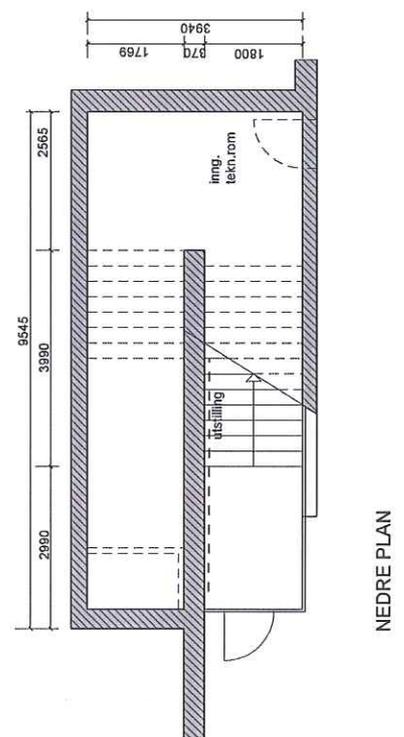
OPPRISS



ØVRE PLAN

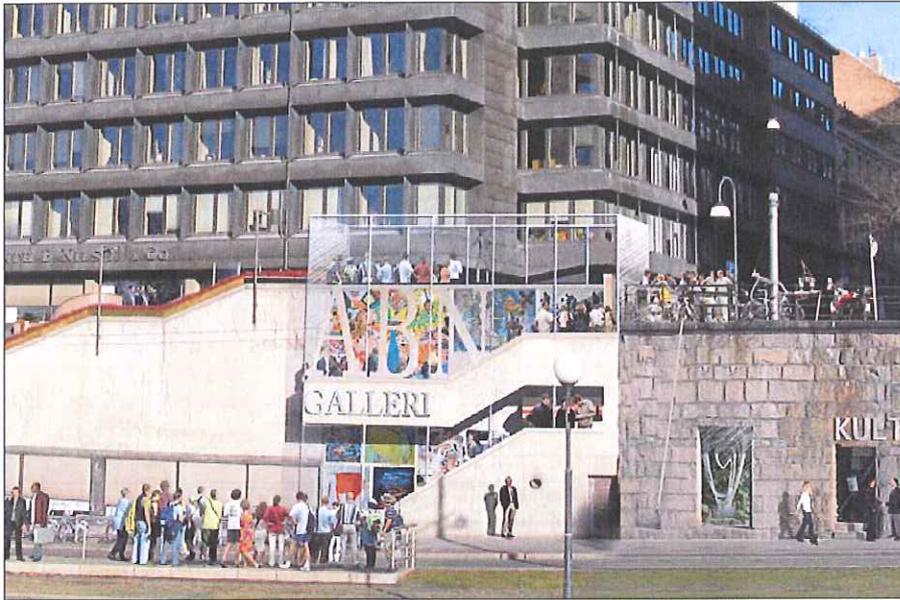


MIDTRE PLAN



NEDRE PLAN

PAVILJONGEN



**PAVILJONGEN**



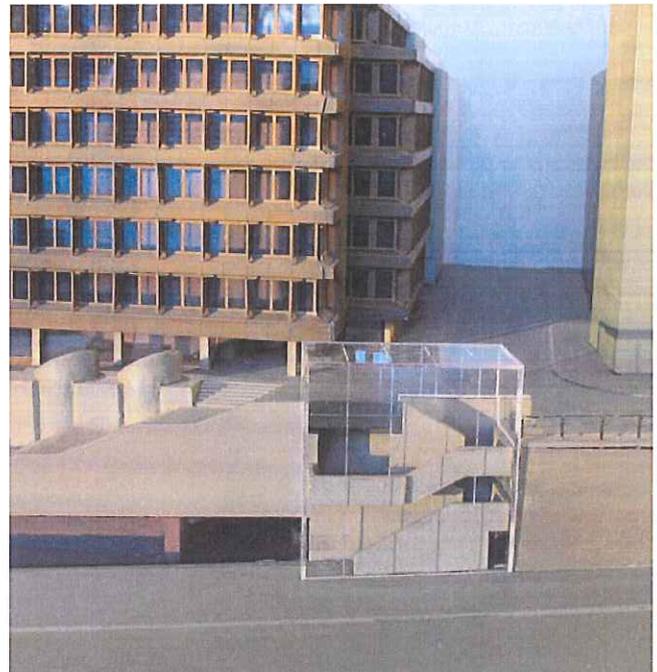
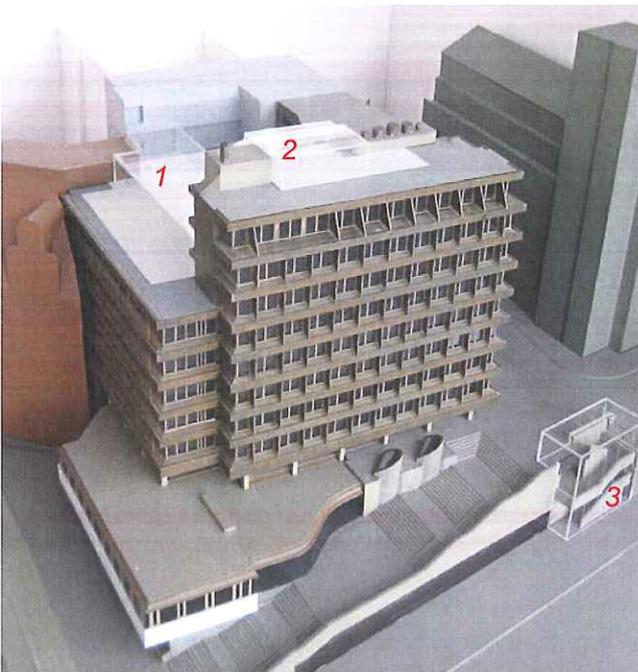
**PAVILJONGEN**



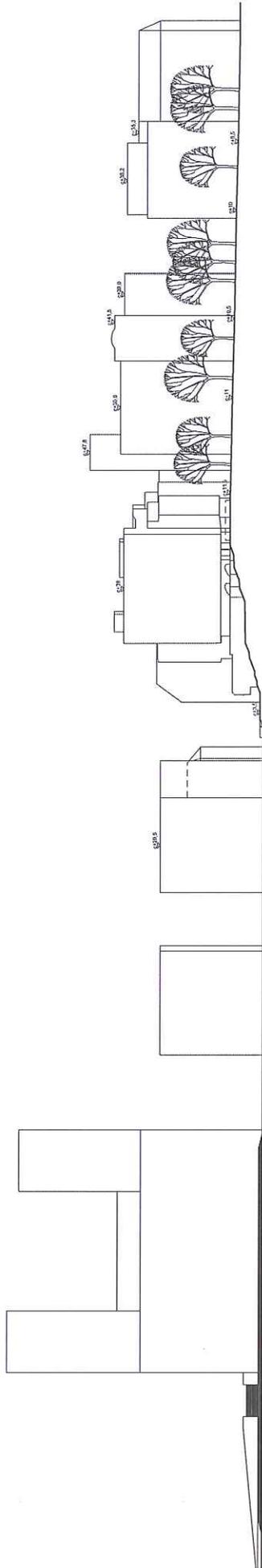
**PLANLAGT OPPGRADERING AV FESTNINGSKVARTALENE**



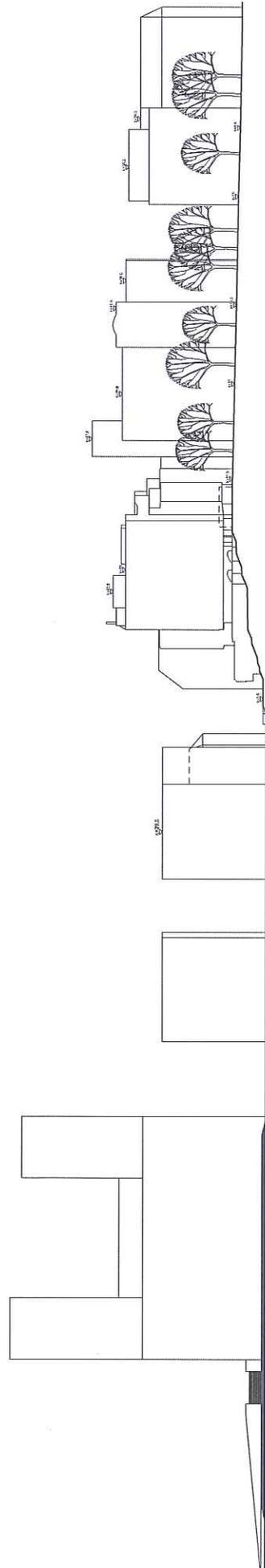
*R 27 MED PÅBYGG SETT FRA RÅDHUSPLASSEN*



- NYE TILTAK:**
1. Påbygg i bakgård Rådhusgt. 27 - ØV 7
  2. Møterom påbygg 10. et. Rådhusgt. 27
  3. Paviljong



OVERORDNET OPRISS EKSISTERENDE SITUASJON, RÅDHUSGATEN-RÅDHUSPLASSEN



OVERORDNET OPRISS NY SITUASJON, RÅDHUSGATEN-RÅDHUSPLASSEN

## FORHÅNDSUTTALELSER

### **Liste over forhåndsuttalelser oversendt Plan- og bygningsetaten i forbindelse med planforslag.**

*Vedleggsnummer 1-12 er listet opp under samrådsinnspill.  
Vedleggsnummer 13 er listet opp under kunngjøringsinnspill.*

14. Bydel St. Hanshaugen	02.03.2009
15. Trafikketaten	03.03.2009
16. Vann og avløpsetaten	04.03.2009
17. Samferdselsetaten	17.03.2009
18. Renovasjonsetaten	11.03.2009
19. Fortidsminneforeningen	16.03.2009
20. Hafslund Nett	02.03.2009
21. Byantikvaren	03.04.2009
22. Plan- og bygningsetaten	28.10.2009
23. Byantikvaren	11.11.2009



Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen

5 MAR 2009

14

SIDE 1

NSW Sivilarkitekter  
Rådhusgata 27  
0158 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

200800983-10

Saksbeh:

Elin Løvseth. 23 47 56 52

Dato: 02.03.2009

Arkivkode:

512.1

## VARSEL OM REGULERING RÅDHUSGATA 27 OG ØVRE VOLLGATE 7 - 9

Vedlagt følger bydelsutvalgets vedtak i saken, vedtatt i møte 24.2.2009.

Med hilsen

  
Tone Frønes  
bydelsdirektør

  
Kjersti Halvorsen  
avdelingsjef

**Vedlegg:** BUvedtak



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:  
Akersbakken 27

Postadresse:  
Pb. 6999 St. Olavs plass  
0130 Oslo

02 180  
23 47 5200

Epost: [postmottak@bsh.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bsh.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.bsh.oslo.kommune.no](http://www.bsh.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6004 06 03088  
Org.nr: 971 179 686



## Vedtak

Arkivsak: 200800983  
Arkivkode: 512.1  
Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Miljø- og byutviklingskomiteen	18.02.09	2/09
Bydelsutvalget	24.02.09	6/09

### VARSEL OM REGULERING RÅDHUSGATA 27 OG ØVRE VOLLGATE 7 - 9

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget ønsker å uttale seg først når reguleringsplanen sendes ut på offentlig høring.

**Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 24.02.09 og har fattet følgende vedtak**

#### Votering:

Enstemmig vedtatt

#### Vedtak:

*Bydelsutvalget ønsker å uttale seg først når reguleringsplanen sendes ut på offentlig høring.*



NSW v/ Lise Rystad  
Rådhusgaten 27  
0158 OSLO

Dato: 03.03.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200807591-4

NAKO + 47 23482043

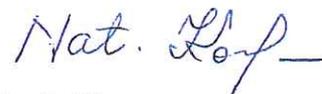
512.1

**RÅDHUSGATA 27 OG ØVRE VOLLGATE 7 - 9 SENTRUM - FORSLAG TIL  
REGULERINGSPLAN**

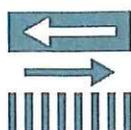
Trafikketaten mener at i reguleringsbestemmelser ang. parkering §3.3 bør teksten skrives i tillegg om til "5% av parkeringsplassene opparbeides for bevegelsehemmede"

Med hilsen

  
Harald Elvehøy  
seksjonsleder



Natalia Kopsov  
avdelingsingeniør - plan





Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten

5 MAR 2009

16

NarudSokke Wiig Sivarkitekter  
Rådhusgaten 27  
0158 OSLO

Dato: 04.03.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

09/00772-2  
(NB! Oppgis ved henvendelse)

Bjørn Foslund, 23 43 71 25

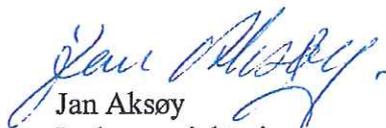
512.1

**GNR 207 BNR 234 - RÅDHUSGATA 27 - REGULERINGSPLAN - ØVRE VOLLGATE  
7 OG 9, FORLAG TIL REGULERINGSPLAN - FORHANDSUTTALELSE**

Det vises til Deres E-post av 26.02.09.

I vårt brev av 11.06 anbefalte VAV at overvann skal håndteres lokalt. Vi kan ikke se at dette er tatt til følge og tør be om at det legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Med hilsen

  
Jan Aksøy  
Leder prosjektering  
Produksjonsavdelingen

  
Bjørn Foslund  
Konsulent



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:  
Postboks 4704 Sofienberg  
0506 Oslo  
Besøksadresse:  
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643  
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA  
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no  
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Narud Stokke Wiig AS  
v/ Lise Rystad  
[lr@nsw.no](mailto:lr@nsw.no)

Deres ref.:  
E-post av 26.02.2009

Vår ref. (saksnr.):  
200900646-2

*astrid.adnans@sam.oslo.kommune.no*  
Saksbeh.:  
Astrid Adnans, 23 49 30 92

Dato: 17.03.2009

Arkivkode:  
512,1

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSGATEN 27 OG ØVRE VOLLGATE 7 OG 9 – HØRING AV PLANSKISSE

Samferdselsetaten viser til oversendelse av ovennevnte og har følgende merknader som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

### Reguleringsform

Vi ser at det kunne vært fordeler ved å fastlegge utstrekningen av tillatt uteservering i reguleringsplanen, men kan ikke akseptere at det reguleres byggegrense for dette formål innenfor offentlig trafikkområde. Alternativt kan det lages en illustrasjonsplan i saken som viser tillatte utstrekning av serveringsområdet. Vi ber Plan- og bygningssetaten vurdere reguleringsformen før utarbeidelse av endelig høringsforslag.

### Uteserveringen må hensynta ferdelsbehov

Ved planlegging av uteservering må det av hensyn til tilgjengelighet for gående sikres en minimums fortausbredde/hinderfri bredde på 2,5 meter. Videre må det sikres god framkommelighet for gangårene forbi hjørnene som dannes av foreslåtte ny uteservering. Byggegrensen på plankartet må revurderes og rettes opp i hht. dette, jamfør kritiske hjørner/bredder påført utsnitt av plankartet.

Spesielt for planlagte uteservering langs Rosenkrantz gate må det påsees at det er snumulighet for rullestolsbrukere som kommer fra/skal tilbake til fortau i Rådhusgata.



### Ansvar

Med tanke på at eksisterende bebyggelse under regulerte offentlige vei planlegges videreutviklet forutsetter vi at det foreligger/utarbeides påkrevd tinglyst erklæring/avtale på eiendommen som fraskriver Oslo kommune Samferdselsetaten alt ansvar av lekkasjer, fuktskader og andre skader som måtte oppstå som følge av plasseringen av privat bygg under kommunal vei. Det må medtas en reguleringsbestemmelse som sier at avtalen må være klar før byggetillatelse kan bli gitt.

Vi kan ikke se at det framkommer at planlagte underjordiske anlegg vil avstedkomme oppgraving av veigrunn og forutsetter herav at dette ikke er aktuelt.



17

SIDE 2

### **Glasspaviljong over sidetrapp ikke ønskelig**

Det er positivt at det er vurdert løsninger som kan bidra positivt til opprustning av området og det er især interessant at det er sett på tiltak i tilknytning til nåværende stengte sidetrapp ned til Rådhusgata.

Med tanke på tilgjengeligheten for fotgjengere anmoder vi imidlertid om at det i stedet for å bygge igjen sidetrappa som paviljong sees på en løsning der trappa opprettholdes som snarveiforbindelse. Vi oppfatter at det er betydelig potensiale for å myke opp nåværende kompakte og tette utforming til en løsning som gjør trappa mer åpen og sosialt tryggere å ferdes i, samtidig som den kan framstå med estetisk verdi for området.

### **Parkering**

Planforslaget legger opp til mulighet for å utvide det underjordiske parkeringsanlegget med ca 44 nye plasser, dvs. et omfang på totalt 120 avsatt for leietagerne i bygget. Det er estimert en trafikkøkning på 43 biler pr døgn.

Samferdselsetaten understreker at parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.

### **Annet**

Vi minner avslutningsvis om at Samferdselsetaten tidligere har akseptert flytting av skulpturen Piberen i Vigen til fortaushjørnet Rosenkrantz gate (jf. Samferdselsetatens brev sendt Plan- og bygningsetaten 06.11.2008). Skulpturens plassering må framgå på plankartet.

Med vennlig hilsen

Anders Arild  
seksjonssjef

Astrid Ådnes  
overingeniør

**Kopi:** Plan- og bygningsetaten (ref. saksnr. 200804245), [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
Renovasjonsetaten

13 MAR 2009

18

Narud Stokke Wiig AS  
Rådhusgata 27  
0158 OSLO

Dato: 11 MAR 2009

Deres ref:  
Lise Rystad

Vår ref (saksnr):  
200900078-3

Saksbeh:  
Cathrine Hallberg, 92642675

Arkivkode:  
512

**UTTALELSE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN –  
RÅDHUSGATA 27, ØVRE VOLLGATE 7 OG 9**

Renovasjonsetaten viser til Deres e-post, med vedlegg, av 26.2.2009: Rådhusgata 27 og Øvre Vollgate 7 og 9 - Forslag til reguleringsplan, planskisse.

Rådhusgata 27 og Øvre Vollgate 7 planlegges benyttet til kontorformål, mens i Øvre Vollgate 9 er det i planforslaget tilrettelagt for at eiendommen helt eller delvis kan utvikles som boligeiendom. Øvre Vollgate 7 og 9 ønskes regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur) og bevertning. Rådhusgata 27 ønskes regulert til spesialområde bevaring med de samme formål som Øvre Vollgate 7 og 9, men uten formål boliger.

Når nye boliger bygges eller ved fornyelse av eksisterende bygningsmasse, må det tas hensyn til bestemmelsene i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall". Det må også tas hensyn til krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser. Disse finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, <http://www.oslo.kommune.no>.

I Bystyret den 7.6.2006 ble det vedtatt å utvide kildesorteringen til også å omhandle utsortering av plastemballasje og matavfall, noe som krever at husholdningsavfallet blir håndtert separat fra næringsavfallet. Dette vil innebære at det må tas spesielle hensyn når det gjelder innsamlingen av husholdningsavfallet i fremtiden.

Renovasjonsetaten presiserer at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Dette er på grunn av at Renovasjonsetaten har ansvar for den lovpålagte innsamlingen av husholdningsavfall, mens næringslivet ikke er underlagt slik restriksjon. Dersom eiendommene blir benyttet til næringsvirksomhet, må ikke avfallsløsningen(e) komme i konflikt med en eventuell senere bruksendring til boliger.



Renovasjonsetaten

Postadresse:  
Postboks 4533 Nydalen  
0404 OSLO

Besøksadresse:  
Gjerdrums vei 10 B  
E-post: [postmottak@ren.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@ren.oslo.kommune.no)

Organisasjonsnr.:

NO 976 820 088

Sentralbord: 02 180  
Kundetorg: 23 48 36 50  
Telefaks: 23 48 36 01

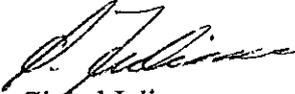
Renovasjonsetaten ber om at det blir tilrettelagt for fremtidig innsamling av husholdningsavfall fra boliger allerede på planstadiet. Dette er viktig, slik at man unngår ulemper ved feil plassering av hentesteder. Vi ber om at plassering av standplass(er) for tradisjonelle avfallsbeholdere søkes forhåndsgodkjent hos oss innen bygging/ombygging igangsettes.

Vi minner om at alle relevante krav i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall" må ivaretas. Det vil ikke bli gitt dispensasjon fra Renovasjonsforskriften for Oslo.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er områdesjef Øivind Juliussen, telefon 23 48 37 67.

Med hilsen

  
Paal Eilertsen  
fung. seksjonssjef

  
Øivind Juliussen  
områdesjef



Narud Stokke Wiig AS  
Lise Rystad  
Rådhusgaten 27  
0158 Oslo

Referanse:

Vår saksbehandler:  
Ingeborg Magerøy

Saks.nr.:  
59/09

Dato:  
16. mars 2009

### RÅDHUSGATEN 27, ØVRE VOLLGATE 7-9, FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus (FmfOA) har mottatt ovennevnte planskisse i e-post av 26. februar 2009, og har følgende bemerkninger.

Både Rådhusgaten 27 og Øvre Vollgate 9 er oppført på Byantikvarens gule liste, og FmfOA støtter Byantikvarens anbefaling om at begge disse eiendommene reguleres til bevaring. Forslagsstiller går med på en bevaringsregulering for Rådhusgaten 27, men fastholder riving som løsning for Øvre Vollgate 9.

Øvre Vollgate 9 har en bakgårdsbygning som var bygget for Waldemar Schioldborgs Sæbe & Parfumefabrikk, mens bygningen mot gaten en typisk murgård i nyrenessansetil fra 1893. Det som er spesielt med bygningen, er at den var bygget som en ren boliggård, i et strøk der forretningsgårdene snart ble dominerende.

I planskissen fremholdes vitalisering av området som en målsetting. Vitalisering av Kvadraturen er en målsetting også for byrådet, og det er igangsatt et arbeid med dette som formål i regi av Plan- og bygningsetaten, der mange aktører medvirker, deriblant Fortidsminneforeningen. Et virkemiddel for vitalisering som det er bred enighet om, er å få flere boliger i Kvadraturen. Det blir derfor et tilbakeslag for dette arbeidet dersom man river en bygning som faktisk var bygget for boligformål, og erstatter denne med enda en kontorbygning. FmfOA vil på det sterkeste anbefale at bygningen i stedet blir tilbakeført til boligformål.

I 1992 ble Oslos murgårdsbebyggelse erkjent å ha nasjonal verdi gjennom den kongelige resolusjon som ble gitt ved godkjenning av Oslos kommunedelplan. Dermed er denne bygningsmassen omfattet av nasjonale mål på kulturminneområdet. Likevel ser vi at omfanget av murgårder i Oslo minker år for år. Denne utviklingen må stanses. Murgårdene gir byen identitet, historiedybde og opplevelsesrikdom.

**Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus vil på det sterkeste fraråde riving av Øvre Vollgate 9, og mener at gården må reguleres til spesialområde bevaring.**

Med vennlig hilsen

**Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling**

  
Ingeborg Magerøy  
fagkonsulent

20

## Lise Rystad

---

**Fra:** Østbakken Sven Eldar [Sven.Eldar.Ostbakken@hafslund.no]  
**Sendt:** 2. mars 2009 11:23  
**Til:** Lise Rystad  
**Emne:** SV: Rådhusgaten 27, Øvre Vollgate 7 og 9, Forsalg til reguleringsplan, planskisse. Anmodning om forhåndsuttalelse

Hei.  
Viser til vårt underlag sendt Oslo Kommune Plan og bygningssetaten den 2008-05-07.  
Vi har pr.dd. ingen nye kommentarer vedr. denne aktiviteten.  
Vårt ref. nr. er: H8837.

Med Hilsen  
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken  
Drammensveien 144  
0247 Oslo  
e-post: [sven.eldar.ostbakken@hafslund.no](mailto:sven.eldar.ostbakken@hafslund.no)  
Tlf. 90763415  
Faks. 22079938

---

**Fra:** Lise Rystad [mailto:lr@nsw.no]  
**Sendt:** 26. februar 2009 15:46  
**Til:** post.oslo@politiet.no; postmottak@bya.oslo.kommune.no; postmottak@hev.oslo.kommune.no; postmottak@hev.oslo.kommune.no; @felles Firmapost; @felles Firmapost; postmottak@vav.oslo.kommune.no; postmottak@sam.oslo.kommune.no; postmottak@eby.oslo.kommune.no; postmottak@tet.oslo.kommune.no; postmottak@fri.oslo.kommune.no; postmottak@ren.oslo.kommune.no; postmottak@bre.oslo.kommune.no; postmottak@kul.oslo.kommune.no; yvonne.wilberg@radhuset.oslo.kommune.no; postmottak@bsh.oslo.kommune.no; postmottak@bsh.oslo.kommune.no; post@kuv.no; post@oslobyesvel.no; oslo-akershus@fortidsminneforeningen.no; glenn@byfolk.no  
**Emne:** Rådhusgaten 27, Øvre Vollgate 7 og 9, Forsalg til reguleringsplan, planskisse. Anmodning om forhåndsuttalelse

**Til:**  
Oslo Politidistrikt ved Trafikkplan, Byantikvaren, Helse og velferdsetaten, Fylkesrådet for funksjonshemmede (Helse- og Velferdsetaten), Hafslund Nett AS, Hafslund Fjernvarme AS, Vann- og avløpsetaten, Samferdselsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Trafikketaten, Friluftsetaten, Renovasjonsetaten, Oslo brann- og redningsetat, Kulturetaten, Byrådsavdelingen for kultur og utdanning, Barnehageprosjektet, Bydelsutvalget i Bydel St. Hanshaugen v/Bydelsadministrasjonen, Bydel Sentrum c/o Bydel St. Hanshaugen v/opplysningstjenesten, Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, Rådet for funksjonshemmede i St. Hanshaugen bydel v/BU sekretær, Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo v/Eivind Bødtker, Selskapet for Oslo Byes Vel, Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus, Vøienvolden gård, Foreningen Byfolk Oslo Sentrum v/Glenn Eikbråten.

Det vises til kunngjøring om oppstart for planarbeidet oversendt 9. januar. Vedlagt følger planskisse for forslag til reguleringsplan for Rådhusgaten 27, Øvre Vollgate 7 og 9.

Eventuelle innspill til planarbeidet fremsettes skriftlig innen 16. mars 2009.

Vedlegg: Reguleringskart, Reguleringsbestemmelser, Faktaark, Planbeskrivelse med illustrasjoner.

Med vennlig hilsen  
Lise Rystad  
Sivilarkitekt MNAL



Narud Stokke Wiig  
Att: Lise Rystad  
Rådhusgaten 27  
0158 Oslo

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

08/663

Saksbeh:

Brit Kyrkjebø, 23460263

Dato: 03.04.2009

Arkivkode:

512 207/234

## 207/234 – RÅDHUSGATEN 27 / ØVRE VOLL GATE 7-9 – UTTALELSE TIL PLANSKISSE FOR OMREGULERING

Byantikvaren viser til brev av 09.01.09 og til e-post av 06.02.09 vedlagt mulighetsstudie for Øvre Voll gate 7. Videre viser vi til planskisse av 13.02.09, beskrivelse, kart, bestemmelser og illustrasjoner. Vi viser også til felles befaring 29.10.08. Lang saksbehandlingstid beklages.

### Beskrivelse av planarbeidet

Planarbeidet omfatter Rådhusgaten 27, Øvre Voll gate 7 og 9. Eksisterende eiendommer er regulert til forretning, kontor, bolig og fortau. Gjeldende formål foreslås opprettholdt og supplert med bevertning / uteservering. Det er forslag om å rive bebyggelse i Øvre Voll gate 9, og bygge nytt istedenfor. Videre er det forslag om endring og tilbygging av eiendommene for øvrig. Forslaget har bakgrunn i et ønske om å utvikle de tre eiendommene under ett.

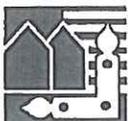
### Vurdering

#### Kulturminneinteresser:

Rådhusgaten 27 er tegnet av arkitektene Eliassen og Lambertz Nilssen og ble oppført i 1972. Bygningsanlegget i 6-9 etasjer er godt synlig i bybildet på hjørnet av Rådhusgaten og Øvre Voll gate. Det er karakteristisk for sin tids arkitektur og er vurdert som bevaringsverdig på Byantikvarens Gule liste.

Øvre Voll gate 7 er tegnet av arkitekt Bakstad og oppført i 1939. Bygget er ikke vurdert som bevaringsverdig.

Øvre Voll gate 9, "Schioldborggården" tegnet av arkitekt Wilhelm Bredesen sto ferdig i 1892. Gården er en murgård i tre etasjer med bakfløyer rundt et indre gårdsrom. Fasaden mot gata har et klassisistisk formspråk i nyrenessansesstil. Den karakteriseres av fine arkitektoniske elementer med blant annet kvaderpuss og pilastre. Bygningen har hatt både bolig- og nærings/handelsfunksjon som såpe- og parfymefabrikk.



Byantikvaren

Postadresse:  
Postboks 2094 - Grønnerløkka  
0505 Oslo

Besøksadresse:  
Maridalsveien 3  
0178 Oslo

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

Byantikvaren anser at bygningen har meget høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Den er del av Oslos enhetlige og homogene murgårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet, og den vurderes til å være viktig som historiefortellende gjenstående murgård med høy grad av opprinnelighet i Øvre Voll gate. Vi har i tidligere uttalelser, sist i uttalelse av 01.08.08 til Plan- og bygningssetaten, rådet til en regulering til spesialområde bevaring etter § 25,6 i plan- og bygningsloven.

#### Kommentarer til de enkelte tiltakene i planforslaget:

*Felt A, riving av Øvre Voll gate 9 / nybygg :* Med bakgrunn i ønske om en sammenkobling/felles bruk av de tre eiendommene er det utarbeidet et mulighetsstudie som konkluderer med at Øvre Voll gate 9 er lite egnet for utvikling og en rasjonell videre drift. Herunder påpekes forhold som mange ulike nivåforskjeller i bygningsanlegget, lite dagslys, manglende tilrettelegging for Universell utforming, lukkede fasader mot gate med mer.

Byantikvaren har vanskelig for å forholde seg til dette studiet da verneverdien for eiendommen ikke er vektlagt som en vesentlig faktor. Vi mener at bruk i et slikt tilfelle bør tilpasses den verneverdige bygningen og ikke omvendt. Som del av den aktuelle satsingen på utvikling og "nytt liv" i Kvadraturen, er det et klart formål å få til flere boliger i sentrum. Byantikvaren mener at det bør være mulig å innpasse boliger i gården, noe som også vil gi mer liv til gateløpet. Videre mener vi at selv om fasaden har en relativ høy sokkel og vinduer som sitter litt høyt i første etasje, har den ikke en "lukket karakter". I motsetning til mange av fasadene i Øvre Voll gate deltar den "aktivt" i gatebildet ved at fasaden har en rik, utsøkt detaljering, med kvaderpuss, gesims og pilastre med joniske kapiteler. Dette er vesentlige kvaliteter som synes i gateløpet og påvirker folks opplevelse av dette. Likeledes har gården et godt bevart gårdsrom og en interessant kulturhistorie knyttet til næringsdrift i sentrum. Byantikvaren vil derfor sterkt tilråde at hele anlegget med hoved-, bakfløyer og gårdsrom reguleres til spesialområde bevaring etter §25,6 i plan- og bygningsloven. Byantikvaren vil også påpeke at vi i vår uttalelse av 01.08.08 til spørsmål om konsekvensutredninger, sa at riving av Øvre Voll gate 9 ville utløse krav til KU. Når det nå søkes om riving, vil vi opprettholde vårt syn om at krav til KU utløses.

*Felt B, Rådhusgaten 27, regulering til bevaring, påbygging av 4-7 etasje og påbygg på tak mot syd(styverom) med mer:* Byantikvaren støtter forslaget om å regulere bygningen til spesialområde bevaring etter § 25.6 i plan- og bygningsloven. Når det gjelder muligheter for å bygge på i høyden, mener vi at det er viktig å ivareta bygningen som en markant, synlig bygning i byrommet og som en viktig del av bysiluetten fra sjøen. Likeledes vil en påbygging i høyden berøre hensynet til den bevaringsverdige gården i Rosenkrantz gate 22. Vi vil derfor fraråde bygging i høyden siden dette berører taklandskapet, synlighet fra det offentlige rom og hensynet til Rosenkrantz gate 22. Byantikvaren går derfor ikke inn for påbygging av styverom mot Rådhusgaten, bygging av en 7 etasje mot Rosenkrantz gate, foreslåtte takterrasser eller andre oppbygg på tak. Vi etterlyser også bedre illustrasjoner som viser bygget fra sjøen og festningsområdet. Når det gjelder bygging inn mot gårdsrom i fløyen mot Rosenkrantz gate, mener vi at dette kan gjennomføres fra 4 til og med 6.etasje.

*Felt A, Øvre Voll gate 7, gjenbygging gårdsrom:* Byantikvaren mener at gårdsrommet kan bebygges såfremt høyder tilpasses Rosenkrantz gate 22, det vil si tilnærmet 6 normale etasjehøyder.

*Felt C, glasspaviljong i eksisterende utvendige trapp: Byantikvaren kan anbefale et bygg innenfor felt C såfremt dette blir et lite bygg i en etasje. Bygningen bør ha en lett konstruksjon og en transparent, åpen karakter.*

*Parkering: Parkeringskjeller under Øvre Voll gate 7 og 9 frarådes, da dette kan skade fundamenter til omkringliggende bebyggelse.*

*Reguleringsbestemmelser: Vi vil anbefale at § 3 i bestemmelsene omarbeides. I tråd med kommentarer gitt ovenfor om påbygging i høyden, taklandskap og parkering, vil vi råde til at 3.1 og 3.3 utgår i den form de er gitt.*

*Videre vil vi anbefale at den foreslåtte ordlyden i § 5 utgår og erstattes med: "Rådhusgaten 27 og Øvre Voll gate 9 (byggningsanlegg og gårdsrom) skal bevares. Bygningenes eksteriør (fasader og takflater) skal ivaretas med eldre/opprinnelige bygningsdeler og overflater. Det åpnes for påbygg fra 4-6 etasje inn mot gårdsrom for Rådhusgaten 27. Alle eksteriørendringer skal forelegges Byantikvaren til uttalelse."*

#### **Arkeologiske forhold**

Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrotet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr-50 § 9. Vi minner samtidig om at kulturminnelovens §8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

#### **Konklusjon**

*Byantikvaren anser at Rådhusgaten 27 og Øvre Voll gate 9 har meget høy verneverdi. Vi vil råde til en regulering til spesialområde bevaring etter § 25.6 i plan- og bygningsloven. Hvis våre ovennevnte råd ikke vektlegges i videre planarbeid, vil vi vurdere å fremme et eget planforslag.*

Med hilsen

  
Hogne Langset  
avdelingsleder

  
Brit Kyrkjebø  
antikvar

Kopi: Plan- og bygningsetaten (Saksnummer: 200804245)



## Rådhusgata 27 m.fl. og Øvre Vollgate 7-9, Sentrum Avklaringsmøte

Forslagsstiller: Anton B. Nielsen AS  
Konsulent: Narud Stokke Wiig AS  
Bydel: Sentrum  
Gnr./bnr.: 207/234, 236, 375, 376.

Saksnummer: 200804245  
Dokumentnummer: 50  
Saksbehandler/team: Halldis Eckhoff/OPIA  
Dato: 27.10.2009

### Konklusjon ved område- og prosessavklaring Planforum, 20.08.2008.

Sakstype:	Reguleringsplan .
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels kompleks
Nivå for neste avklaring:	Planforum og Rådet for byarkitektur

#### Vurdering av utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planinitiativet faller inn under forskriftens § 3, punkt 1a og har vært vurdert iht. samme forskrifts § 4a.. Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget ikke er i strid med § 4 og skal derfor ikke konsekvensutredes.

#### Prosess

Det anbefales at neste innsendelse er en planskisse som er utformet i forhold til nedenstående føringer:

- Planskissen skal utarbeides i nært samarbeid med Byantikvaren.
- Saken skal legges frem for Rådet for byarkitektur.

#### Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Ingen.

#### Utredningsbehov

Ingen

#### Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen

- Konsekvenser av riving av bevaringsverdig bygning og utbygging i forhold til tilliggende spesialområde-bevaring.
- Ved forslag om økning av høyder må planskissen inneholde et oppriss som viser virkning av påbygg/tilbygg mot Rådhusgaten. Det skal vises sekvensen fra og med Rådhuset til og med Øvre Vollgate og Rådhusgaten 25 og oppriss mot Øvre Vollgate og Rosenkranz gate inkludert tilliggende bygninger som er regulert til spesialområde-bevaring.
- Parkeringsforhold
- Tydelig avgrensning av formålene i planskissen.
- ROS-analyse for å belyse evt. skader på tilliggende bygninger på grunn av eventuelle ustabile grunnforhold.
- Sol - og skyggeforhold.
- Trafikkøkning

#### Etatens foreløpige føringer for området

- Plan- og bygningsetaten finner det positivt at det foreslås funksjonelle og visuelle endringer for å oppgradere området.
- De foreslåtte reguleringsformålene allmenntilgitt formål (galleri), bevertning og forretning anbefales.



- Påbygg av Rådhusgaten 27 anbefales ikke da eksisterende høyder på bygningene langs Rådhusgaten i dag fremstår som balanserte og harmoniske i forhold til hverandre. Et påbygg vil forrykke denne balansen.
- Illustrert galleribygning må reduseres i høyde slik at den ikke forringer utsikten fra Øvre Vollgate mot fjorden og Kontraskjæret.
- Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke riving av Øvre Vollgate 9 da dette bygget vurderes å være en viktig del av et bevaringsverdig miljø.
- Øvre Vollgate 9 anbefales omregulert til spesialområde –bevaring.
- Øvrig tilbygg inn mot bakgården kan anbefales under forutsetning av at en økning ikke får skjemmende konsekvenser for tiliggende bevaringsområder, utsikt fra Akershus og Rådhusgaten eller miljøet som helhet.
- Tinglyste rettigheter skal videreføres.

(Slutt på konklusjon)

### Konklusjon ved prosjektavklaring

Planforum 14.10.2009

Sakstype:	Detaljregulering (privat)
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels kompleks
Nivå for evt. senere avklaring:	Planforum

#### Prosess

Etaten kan ikke anbefale planskissen og anbefaler at forslaget omarbeides ut fra nedenstående føringer før planforslag innsendes.

#### Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Dersom ikke føringene følges, vil PBE utarbeide et eget alternativ.

#### Utredningsbehov

Ingen nye utredningsbehov

#### Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen

Det er ønskelig å få belyst konsekvenser av å bevare forbygningen i Øvre Vollgaten 9 evt med ny bakgårdsbebyggelse.

Mulig boligkvalitet i Øvre Vollgate 9.

Parkeringsbehov ut fra gjeldende norm i Oslo, indre by.

Driftsaspektet og forventede åpningstider ved glasspaviljongen.

#### Etatens føringer for området

Det vises til område- og prosessavklaring. I tillegg fremheves boligpotensialet i Øvre Vollgate 9.

#### Etatens vurdering av prosjektet

- Det er positivt at det planlegges en opprustning av dette området og tilføring av kultur- og bevertningstilbud, som vil kunne bidra til mer liv og gi et positivt estetisk løft i området. Området bør også tilføres en styrket boligfunksjon. Etaten mener imidlertid at forslaget ikke i tilstrekkelig grad følger opp bevaringsaspektet og dermed er i konflikt med overordnede planer.

- Øvre Vollgate 9 må reguleres til bevaring, ut fra at den er en bevaringsverdig murgård med rik detaljering som markerer seg i gatebildet og som sammen med Øvre Vollgate 11 og 15 utgjør viktige historiske spor. Det bør vurderes å innpasse boliger i etasjene over 1. et. i forbygningen, som ut fra en sentral plassering og nærhet til attraktive friarealer, er godt egnet til boligformål.

Ut fra at de bakenforliggende næringslokalene er mindre egnet til bolig og har et mindre brukspotensiale, kan etaten vurdere et forslag der bakre fløy rives og erstattes med nybygg. Det forsettes at det indre gårdsrommet ikke reduseres i størrelse i forhold til i dag, og at høyde på ny bebyggelse begrenses til dagens bygningshøyder, av hensyn til lysforholdene.

- Rådhusgt 27 Den viste påbygging med et oppbygg på ca 60 m<sup>2</sup> i 10 et. i Rådhusgt 27 vil være synlig fra omgivelsene og skape ubalanse i forhold til hele fasaderekken mot Rådhusgaten. Ut fra bygningens sentrale plassering i forhold til viktige byrom, og eksponerte plassering i landskapet, frarådes det viste påbygget over 9. et.

Tilbaketrukket påbygg i 4 – 7. et. på fløyen langs Rosenkrantz gate og takterrasse over 6. et. kan aksepteres.

- Innglassing av eksisterende utvendig sidetrapp Den illustrerte "glassboksen" må utformes slik at den ikke stenger for utsynet mot fjorden og Kontraskjæret fra bakenforliggende deler av Øvre Vollgate. Forutsatt at det oppnås en bygning som framstår som transparent og med lette konstruksjoner, kan dette være et element som gir aktivitet til dette området.
- P-normen for næringsbebyggelse med kontor tilsier for Oslo sentrum 1,6 bilplass pr 1000 m<sup>2</sup>. Dersom hele bebyggelse blir kontor, tilsier det 38 bilplasser. Ut fra dette vil ikke etaten anbefale utvidelse av dagens parkeringskapasitet. Det gjelder også om det innpasses forretning, galleri eller bevertning i 1. etasje.
- Reguleringsbestemmelser og kart justeres i henhold til følgende:

Felt B (Rådhusgaten 27 og 29 /Øvre Vollgt 3), felt C (glasspaviljong) og felt D, foreslås omregulert til: Bebyggelse- og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ institusjon (kultur)/ kontor/ bevertning. Det legges inn en hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø.

Felt A (Øvre Vollgate 7 og 9) foreslås omregulert til: Bebyggelse- og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ institusjon (kultur)/ kontor/ bevertning. Det foreslås at det legges inn en hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø for Øvre Vollgate 9.

(Slutt på konklusjon)

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

- Dersom Plan- og bygningssetaten ikke finner grunn til å fremme planforslaget, har forslagsstiller rett til å få reguleringsspørsmålet forelagt bystyret, jf. pbl §§ 12-3 og 12-11. Dette gjelder uavhengig av om forslaget er i tråd med overordnet plan eller ikke.
- Saksgang for neste fase og orientering om at Avklaringspakke med saksmaler for planforslag finnes på etatens nettsider [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no).

- Tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11, må være satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen. Fristen kan etter søknad forlenges i 2 år av gangen.

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

- Planbestemmelser (gjennomgått i forhold til hva som foreslås i planbeskrivelsen).  
 Plankart (gjennomgått i forhold til hva som foreslås i planbeskrivelsen).  
 Saksbehandlers kommentarer til planbeskrivelsen

**Fremdrift**

Dersom forslagsstiller ønsker behandlet planforslag:

Tidspunkt for innsendelse av planforslag:

Tidspunkt for utleggelse til offentlig ettersyn ved komplett planforslag

Ca 15.12.2009  
1. mai 15.03.2010

Dersom forslagsstiller ønsker behandlet bearbeidet planskisse:

Tidspunkt for innsendelse av bearbeidet planskisse:

...../.....-.....

Tidspunkt for ny prosjektavklaring:

...../.....-.....

Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet:

Fremdrift avtales innen:

...../.....-.....

**Forbehold**

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

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, må det avtales nytt tidspunkt for innsendelse. Alternativt vil Plan- og bygningsetaten vurdere avslutning av saken.

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

Oslo, den 27.10.2009

for forslagsstiller



Sign.

for Plan- og bygningsetaten



saksbehandler

Sign.

23

## Lise Rystad

---

**Fra:** Lise Rystad  
**Sendt:** 17. november 2009 17:05  
**Til:** 'Brit Kyrkjebø'  
**Kopi:** Hogne Langset; 'postmottak@bya.oslo.kommune.no'  
**Emne:** SV: Øvre Vollg 7 og 9, Rådhusgaten 27, forslag til reguleringsplan

Hei,

takk for rask tilbakemelding og for kommentarer til oppsummeringen fra møtet.  
Vi har ingen innvendinger til kommentarene.

Mvh Lise Rystad

**Fra:** Brit Kyrkjebø [mailto:brit.kyrkjebo@bya.oslo.kommune.no]  
**Sendt:** 17. november 2009 16:12  
**Til:** Lise Rystad  
**Kopi:** Hogne Langset  
**Emne:** Øvre Vollg

Hei

Takk for sist.

Vi har få kommentarer til referatet, men jeg har skrevet om noe av ordlyden og strøket noe som jeg ikke synes helt passet inn. Se vedlegg.

Mvh Brit Kyrkjebø

antikvar

----Opprinnelig melding----

**Fra:** lr@nsw.no  
**Dato:** 13/11/2009 17:26  
**Til:** <brit.kyrkjebo@bya.oslo.kommune.no>, <hogne.langset@bya.oslo.kommune.no>  
**Kopi:** <postmottak@bya.oslo.kommune.no>, "Ole Wiig" <ow@nsw.no>  
**Emne:**

Til Hogne Langset og Brit Kyrkjebø

Takk for hyggelig og konstruktiv møte onsdag. For orden skyld sender vi en liten oppsummering fra møtet.

Vennligst gi tilbakemelding om dere har merknader til følgende:

**Oppsummering av møte hos Byantikvaren onsdag 11. november kl 13.00-14.00.**

*Møtedeltagere:*

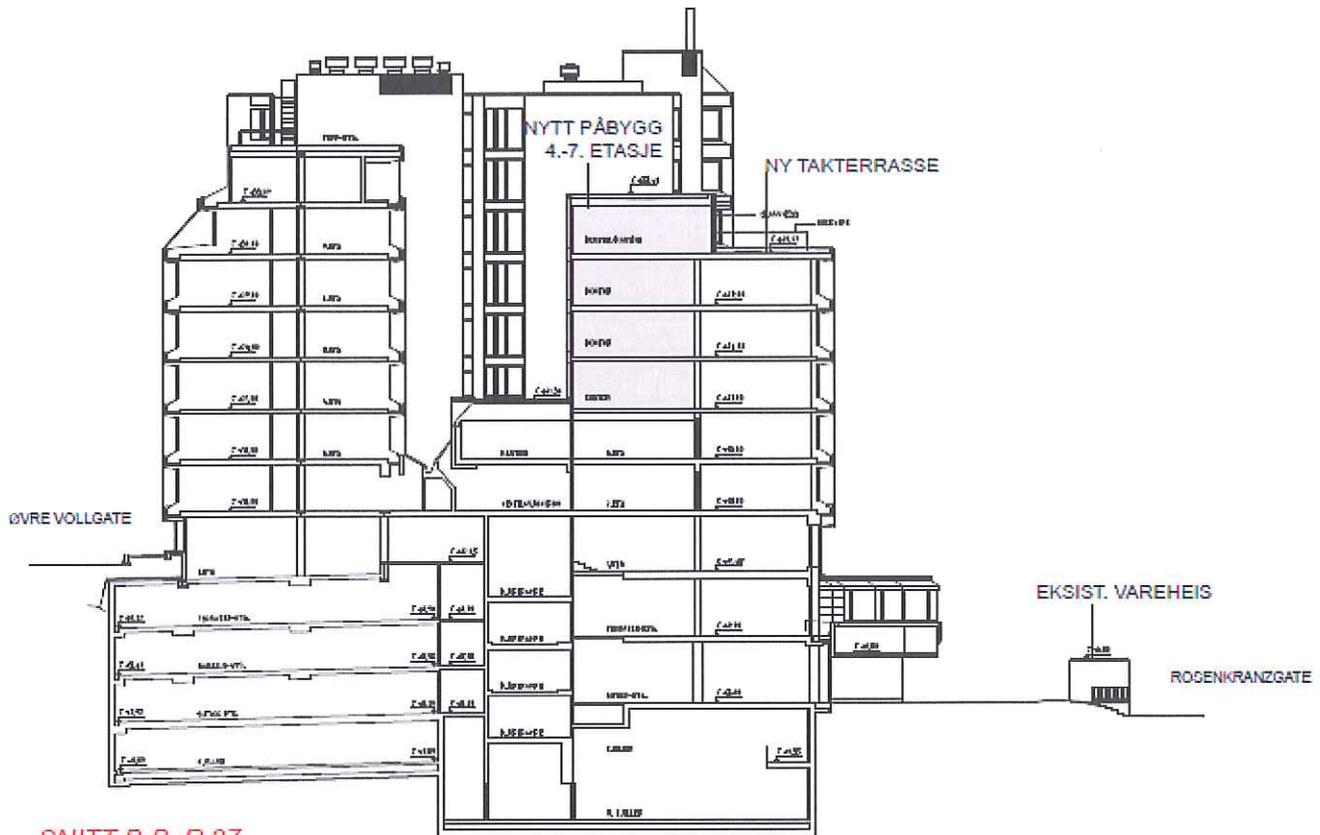
*Hogne Langset, Byantikvaren*

*Brit Kyrkjebø, Byantikvaren*

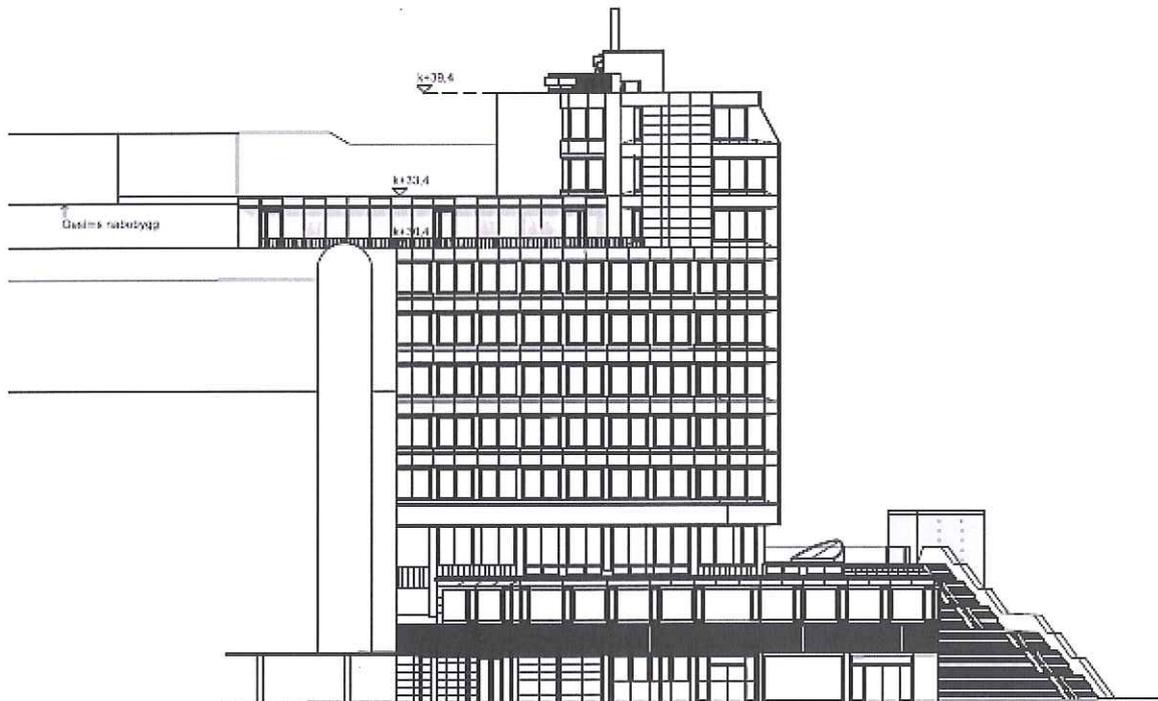
## VEDLEGG TIL E-POST FRA BYANTIKVAREN 17.11.09

Møtet var initiert av NSW/ ABNE for å informere om nye momenter og status i regulerings-saken etter at Byantikvaren sist gjorde sine vurderinger og bemerkninger.

- Rådet for Byarkitektur har behandlet planforslaget, de åpner opp for nybygg i bakgård.
- PBE har behandlet regulerings-saken for 2. gang i Planforum og det vises til eget brev med vurderinger og anbefalinger fra PBE. Kopi er oversendt Byantikvaren i forkant av vårt møte. PBE åpner for nybygg i bakgård.
- Byantikvaren viste til sine tidligere bemerkninger om at de ønsker hele eiendommen (både front- og bakbygninger bevart) og at de opprettholder sin holdning på dette uavhengig av de nye innspillene.
- Byantikvaren fraråder kun fasadebevaring. Det er kun i enkelttilfeller hvor fasaden utgjør en viktig del av et helhetlig miljø og tilstanden på bakenforliggende bygningsmasse er meget dårlig at dette vurderes som en alternativ løsning..
- Byantikvaren vil vurdere å fremme eget planforsalg dersom planforsalg med riving eller delvis riving blir fremmet.
- Byantikvaren er åpen for å vurdere forslag om fasadeendring i gårdsrom samt for inngangsdør til portrom. Bya har en restriktiv holdning til glassoverdekning over gårdsrom, men i enkelttilfeller kan dette vurderes. BYA vil kunne vurdere en glassoverdekning av gårdsrommet hvis dette kan gjøres på en slik måte at gårdsrommet fortsatt fremstår med karakter av uterom/ gårdsrom.
- Mulighet for å legge heis og trapp/ sirkulasjonsareal til gårdsrom for å frigjøre eksisterende areal i side- og bakfløyer til kontorareal ble drøftet som et mulig, positivt tiltak for å kunne bevare bakbygninger. Heving av tak og fellestak bakbygning / gårdsrom ble diskutert. Utgangspunktet for BYA er få endringer, men forslag vil bli vurdert.
- Dersom frontbygning på sikt vil benyttes til boligformål må det sikres i reguleringsbestemmelsene rekkefølgebestemmelser som sikrer frisk luft til boligvinduer i bakgård, dvs glasstak må fjernes i deler av bakgård.
- Byantikvaren har ikke merknader til at Øvre Vollgate 9 fortsatt kan benyttes til næring/ kontorformål (inkl galleri servering, forretning), men boligformål inkludert i planforslaget vil gjøre planen mer robust.
- Rådhusgaten 27 ble ikke drøftet spesielt i møtet. Planforslaget er i hovedsak i tråd med Byantikvarens tidligere kommentarer.
- Byantikvaren bes om å vurdere planforslaget når det foreligger (i desember) da saken allerede er kjønt og ønskes lagt ut til offentlig høring så snart som mulig.



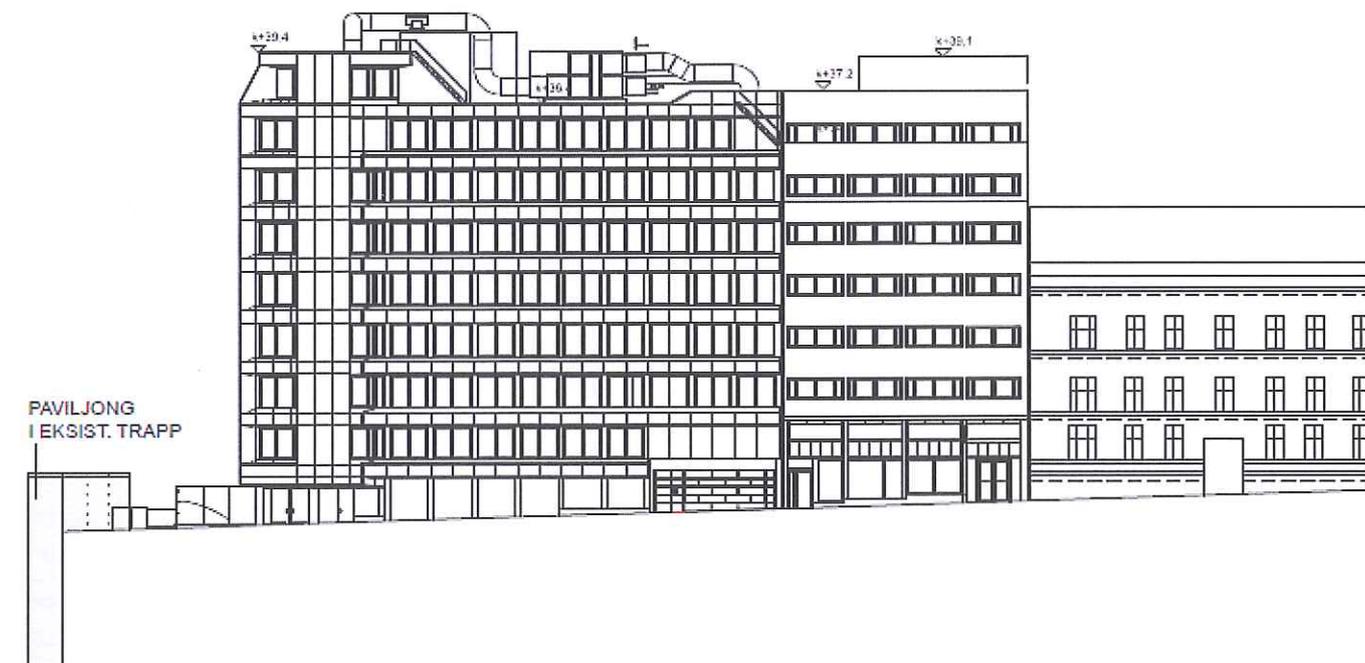
SNITT B-B, R 27



FASADE ROSENKRANZGATE

ILLUSTRASJONER FOR ALTERNATIV UTEN PÅBYGG OVER 9. ETASJE

SNITT/FASADE 1:400



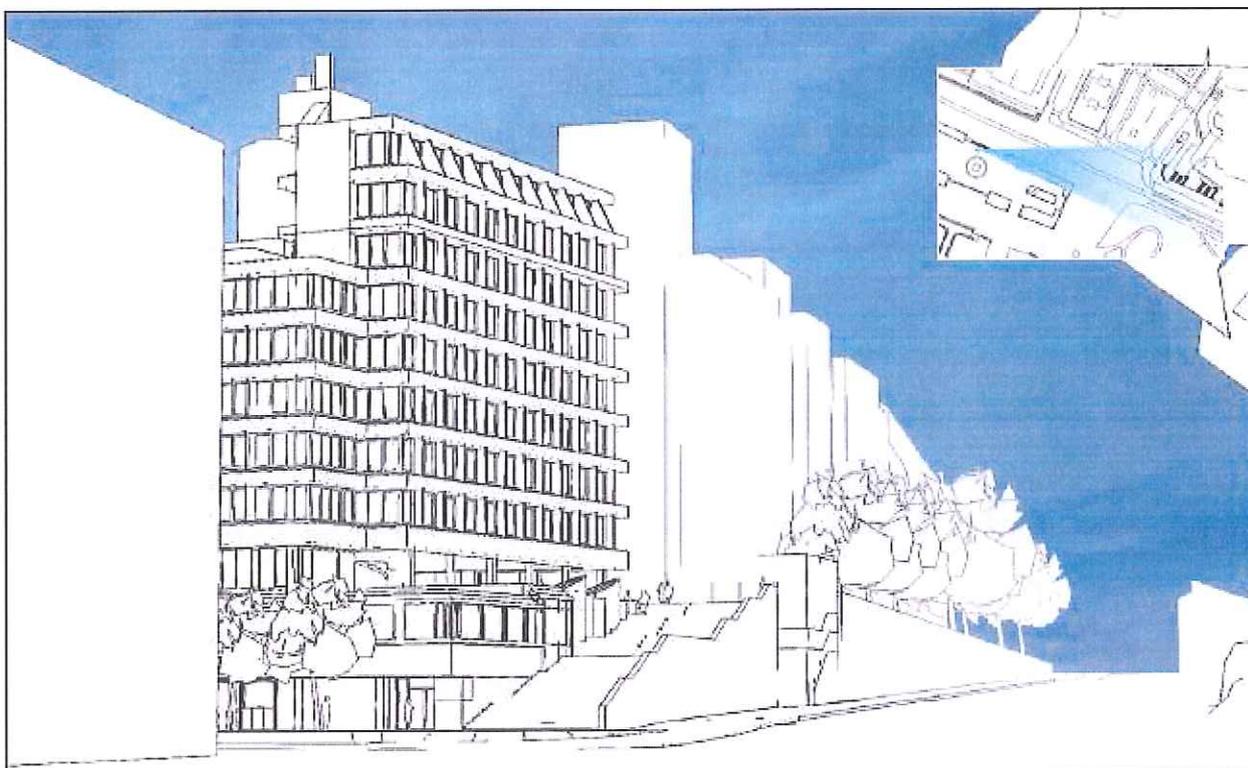
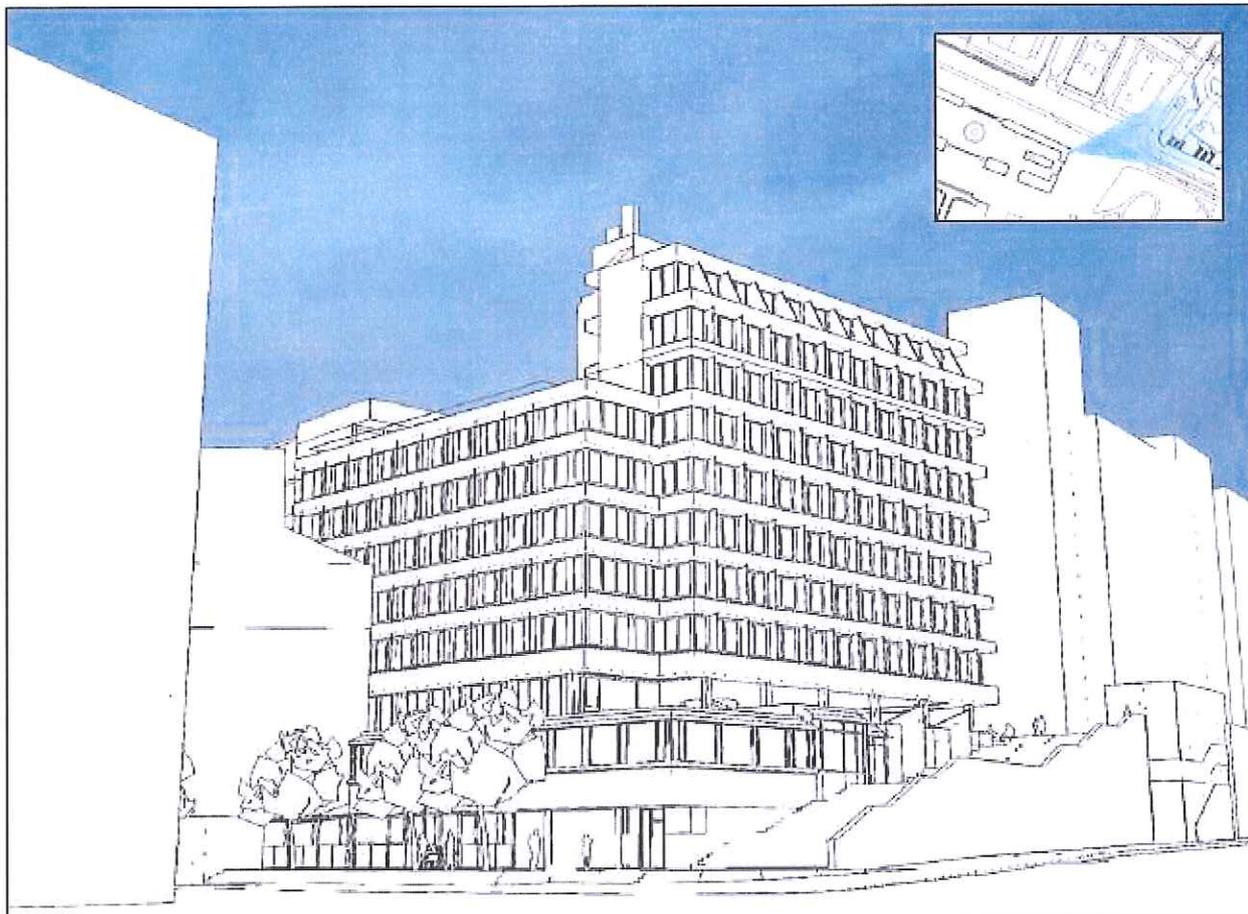
FASADE ØVRE VOLLGATE



FASADE RÅDHUSGATEN

ILLUSTRASJONER FOR ALTERNATIV UTEN PÅBYGG OVER 9. ETASJE

FASADER 1:400



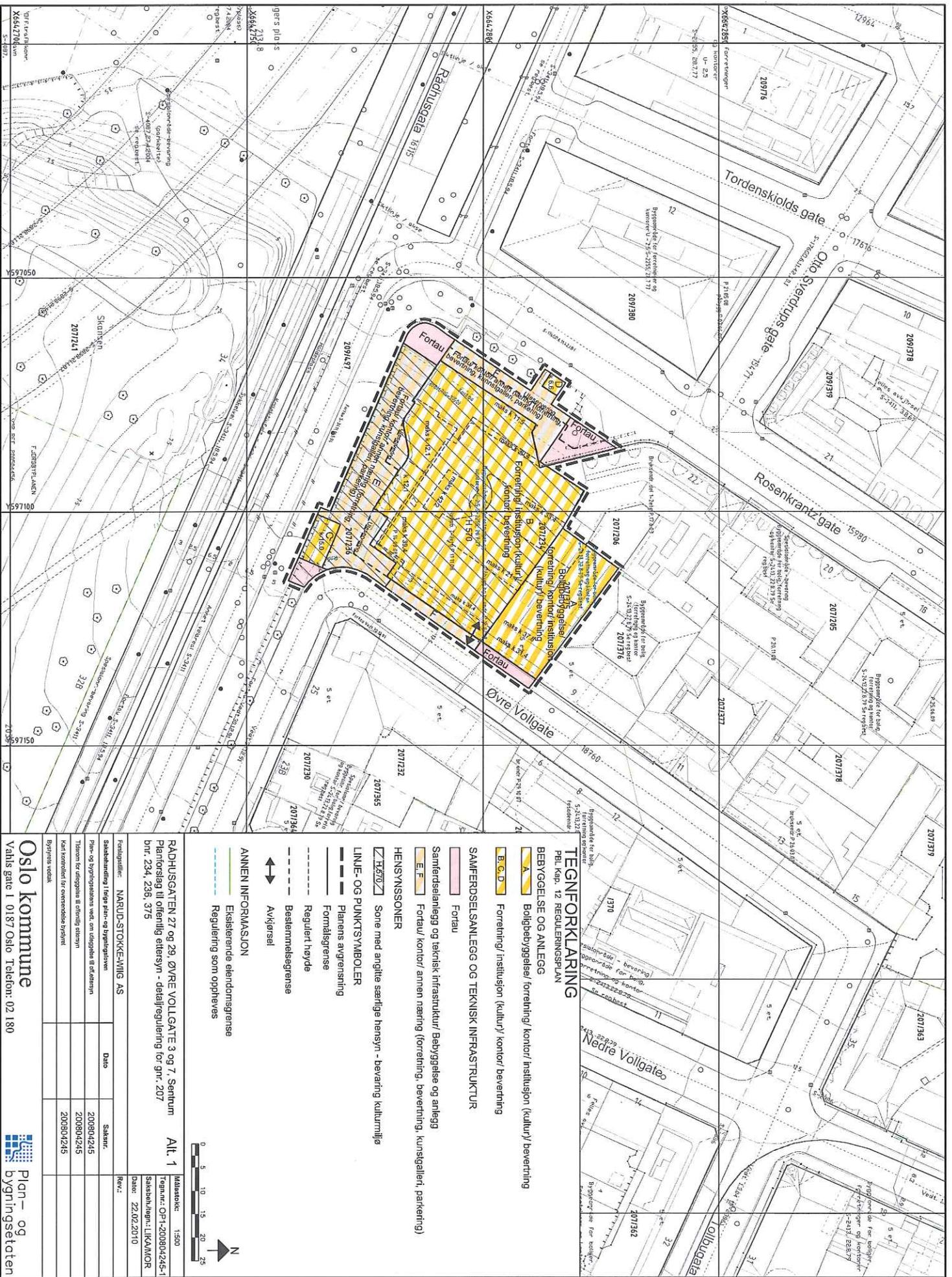
*R 27 SETT FRA RÅDHUSPLASSEN  
ILLUSTRASJONER FOR ALTERNATIV UTEN PÅBYGG OVER 9. ETASJE*



*R 27 UTEN PÅBYGG SETT FRA AKER BRYGGE*



*R 27 MED PÅBYGG SETT FRA AKER BRYGGE, ALTERNATIV UTEN PÅBYGG OVER 9. ETASJE*



### TEGNFORKLARING

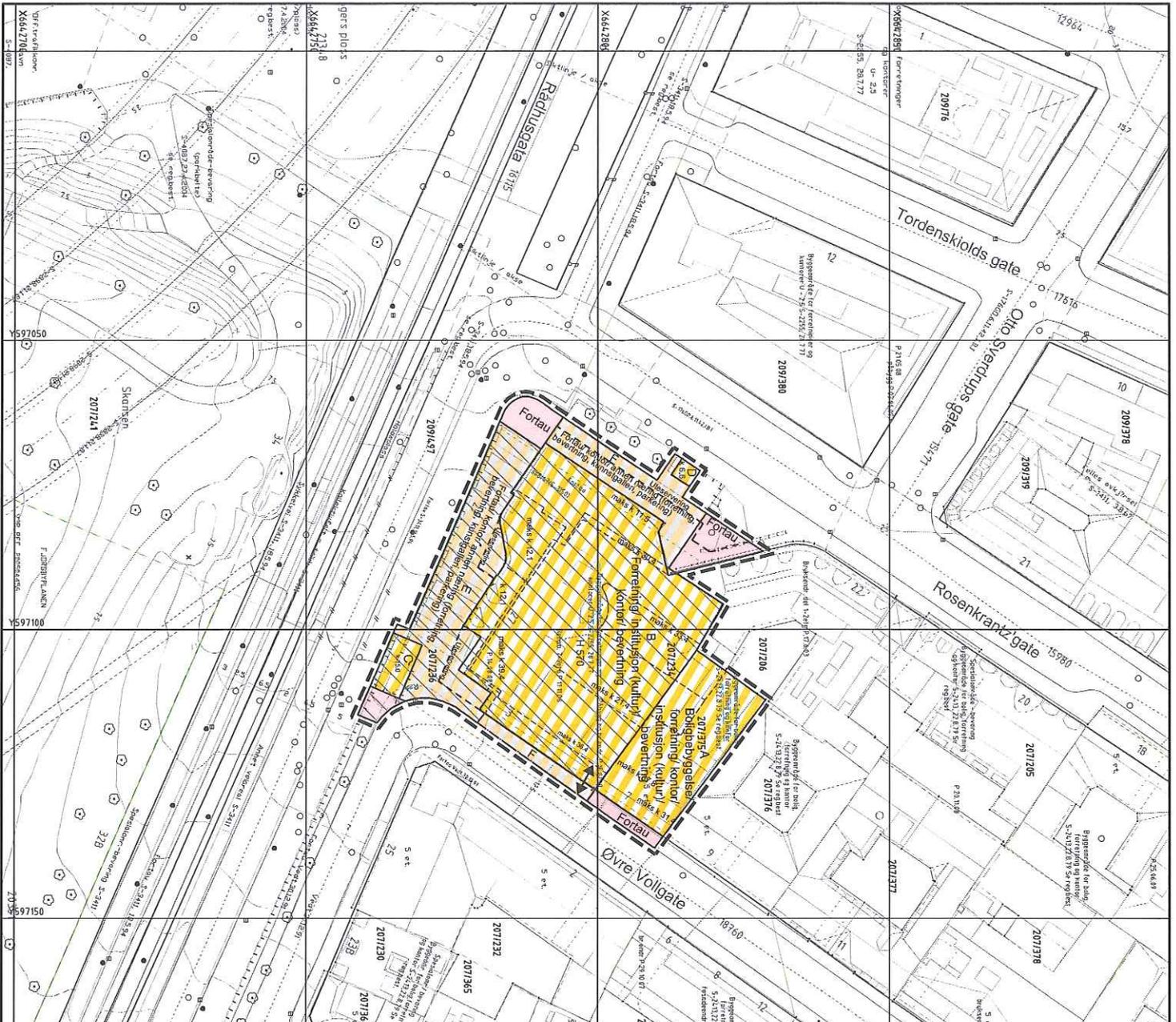
PLK, Kdp, 12 REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - Boligbebyggelse / forretnig/kontor/institusjon (kultur) beverning
- B.C.D. Forretnig/institusjon (kultur) kontor/beverning
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - Fortau
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur/ bebyggelse og anlegg
  - E.F Fortau/kontor/ annen næring (forretnig, beverning, kunstgalleri, parkering)
- HENSIVNSONER
  - F&E/Sone med angitte særlige hensyn - beverning/kulturmiljø
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
  - Planens avgrensning
  - Formålsgrense
  - Regulert høyde
  - Bestemmelsegrense
  - Avkjørsel
- ANNEN INFORMASJON
  - Eksisterende etelomsgrense
  - Regulering som oppbevares

**RADHUSGATEN 27 og 29 ØVRE VOLLGATE 3 og 7, Sentrum Alt. 1**  
 Planforslag til offentlig etersyn - detaljregulering for gnr. 207  
 bnr. 234, 236, 375



Bestillingstype	NAVRUD-STOCKEWING AS	Dato	Saknr.	Rev:
Saksbehandler	Tedger plan- og bygningsplan		200804245	
Plan- og bygningsplanens vedt. om utarbeidelse til offentlig etersyn			200804245	
Planens for utarbeidelse til offentlig etersyn			200804245	
Kart kontrollert for eventuelle planvilk			200804245	
Byggesaks vedtak				



### TEGNFORKLARING

PBL Kap. 12 REGULERINGSPLAN

**BEGYNNELSE OG ANLEGG**

- Boligbyggelse/foretning/kontor/institusjon (kultur)/beverning
- Foretning/institusjon (kultur)/kontor/beverning

**B.G.D.** Foretning/institusjon (kultur)/kontor/beverning

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Fortau

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/Bebyggelse og anlegg

- E.F Fortau/kontor/annen næring (foretning, beverning, kunstgalleri, parkering)

**HENSNYSSONER**

- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø

**LINE- OG PUNKTSYMBOLER**

- Planens avgrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Bestemmelsegrense
- Avkjørsel

**ANNEN INFORMASJON**

- Eksisterende eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves



**RÅDHUSGATEN 27 og 29, ØVRE VOLLGATE 3 og 7, Sentrum**  
 Planforslag til offentlig ettersyn - delregulering for gm. 207  
 bnt. 234, 236, 375

**Alt. 2**  
 Målestokk: 1:500  
 Tegn.nr.: OP-1-200804245-2  
 Saksh.-tem.: LRA/AMOR  
 Dato: 22.02.2010

Forslagstittel:	Plan- og bygningssetaten	Dato	Saknr.	Rev.:
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			200804245	
Plan- og bygningslovens vedt. om tillegget til ordningen			200804245	
Tillegg til utvalgte II delregulering			200804245	
Kart konsept for overordnede symboler			200804245	
Bygningsvedtak				

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

**Plan- og bygningssetaten**