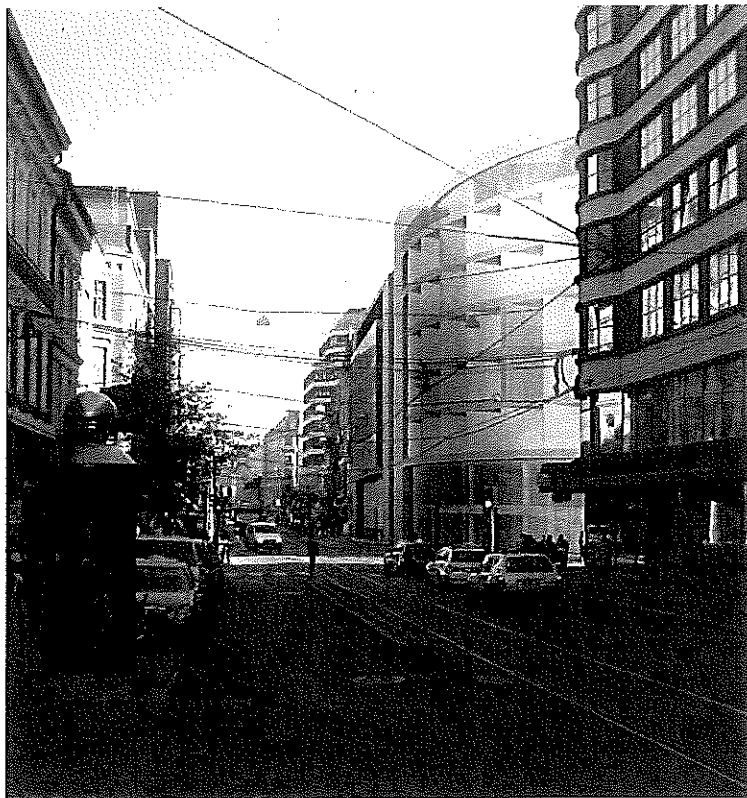


OLAV THON GRUPPEN

## STORGATA 14

Planforslag  
10.06.2010



ØKAW AS ARKITEKTER MNAL  
IN'BY AS

---

**Forslagsstillers planbeskrivelse**  
**Storgata 14, Oslo sentrum**  
**Planforslag til offentlig ettersyn**

Utarbeidet av: ØKAW AS og IN'BY AS for Olav Thon Gruppen v/ Stormgård AS

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

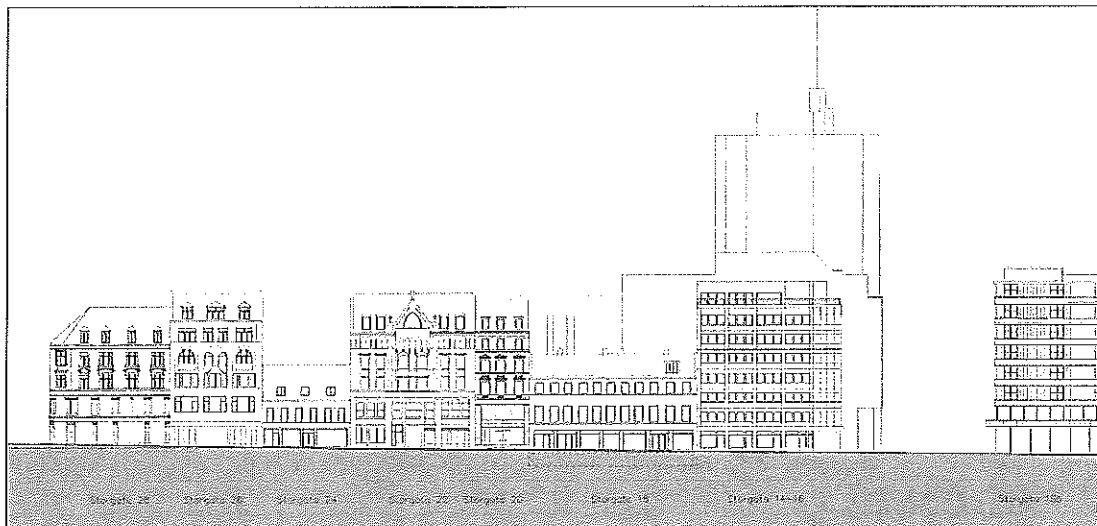
---

### INNHold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	4
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	4
1.2 Skisse – eksisterende situasjon m/ godkjent nytt prosjekt i Storgata 18.....	5
1.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	6
2. BAKGRUNN.....	7
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	8
3.1 Lokalisering og bruk.....	8
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer .....	8
4. PLANSTATUS.....	12
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	12
5. MEDVIRKNING .....	14
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	14
5.2 Kunngjøringsinns spill .....	17
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	20
6.1 Vurdering av alternativer; bevaring ev eksisterende bebyggelse i Storgata 14 .....	20
6.2 Vurdering av alternativ utforming av bebyggelse på tomten .....	21
6.3 Kvartal og byrom .....	21
6.4 Forbindelse til- og sambruk med S18 og Stenersgata 2 .....	23
6.5 Prosjektets volum, høyder og proporsjoner .....	23
6.6 Arealbruk .....	25
6.7 Formspråk og materialbruk .....	26
7. PLANFORSLAGET.....	27
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	29
9. ILLUSTRASJONER OG SOL/ SKYGGEDIAGRAM.....	Se del 2

## 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

### 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



**Illustrasjon:** Fasadeoppriss av kvartalets eksisterende bebyggelse. Storgata 14 til høyre på bildet.

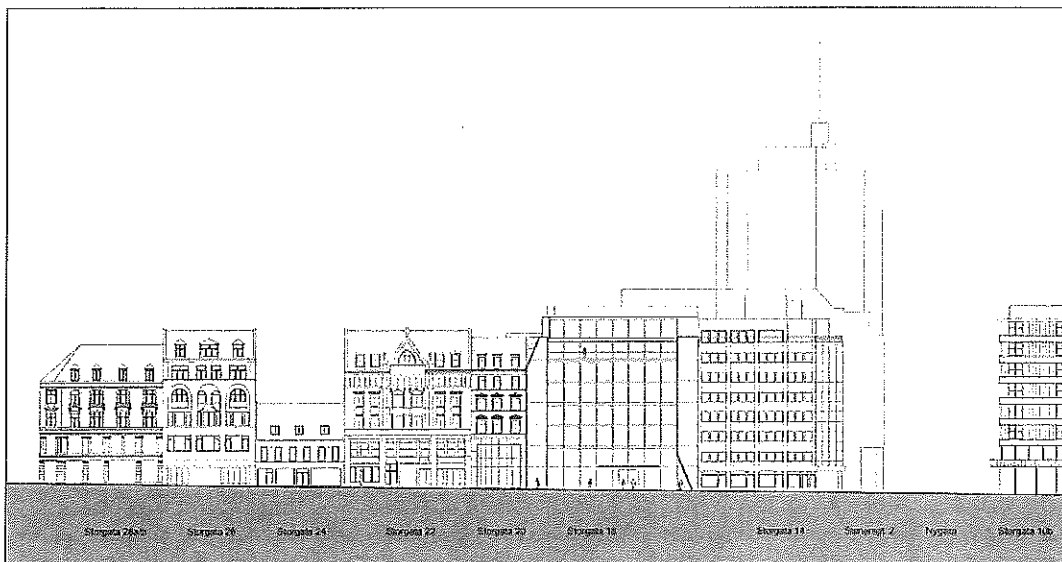


**Illustrasjon:** Eksisterende bygg i Storgata 14

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### 1.2 Skisse – eksisterende situasjon m / godkjent nytt prosjekt i Storgata 18



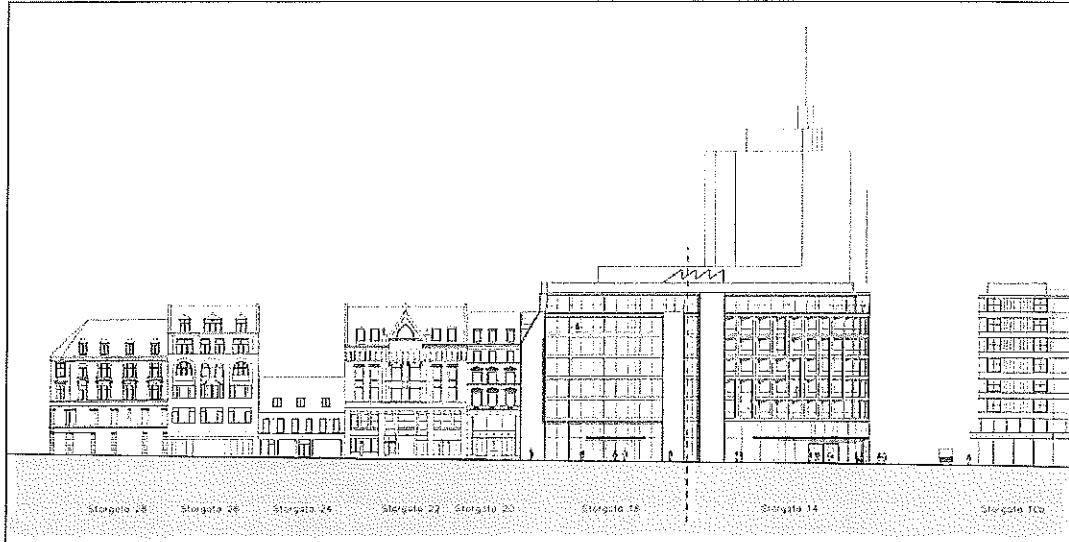
**Illustrasjon:** Fasadeoppriss av kvartalet med Storgata 14 til høyre på bildet, og rammegodkjent nabobygg i Storgata 18 til venstre for dette.



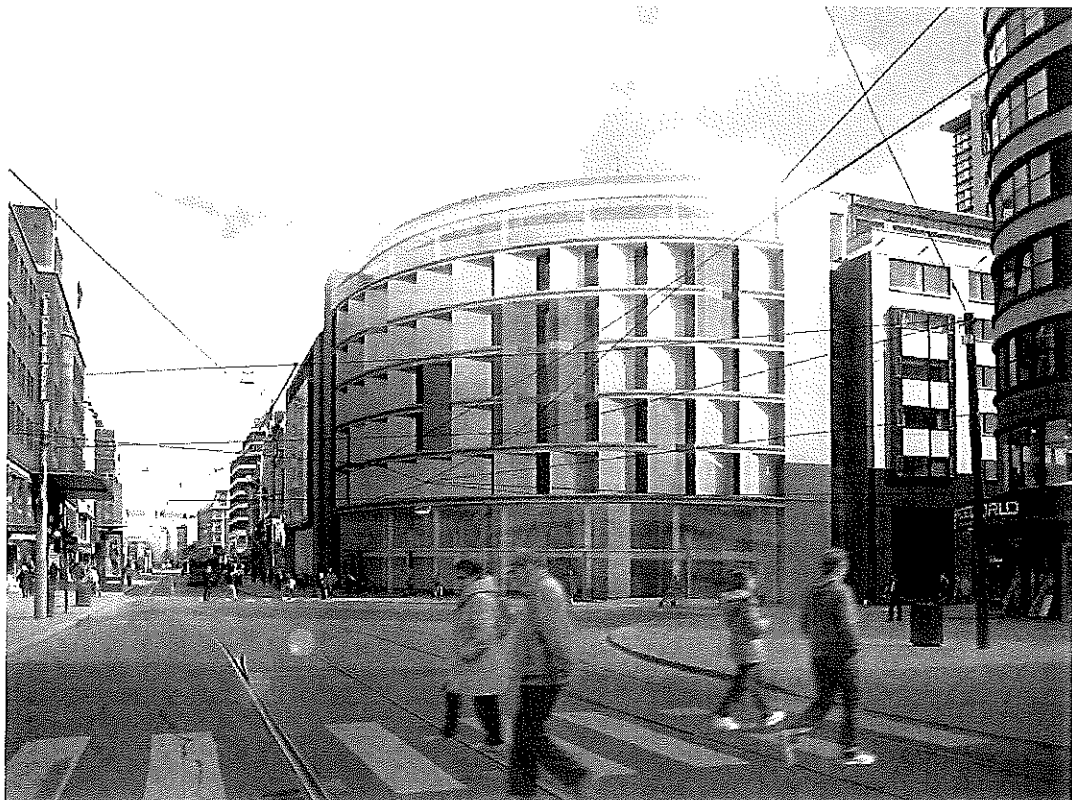
## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

**Illustrasjon:** 3d fremstilling av nytt, rammegodkjent prosjekt i Storgata 18

### 1.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon



**Illustrasjon:** Fasadeoppriss av kvartalet med foreslått nybygg i Storgata 14 (til høyre for rød stipling), og det godkjente nabobygget Storgata 18 til venstre.



**Illustrasjon:** 3D-fremstilling av planområdet sett fra vest med foreslått nybygg på hjørnet.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### 2. BAKGRUNN

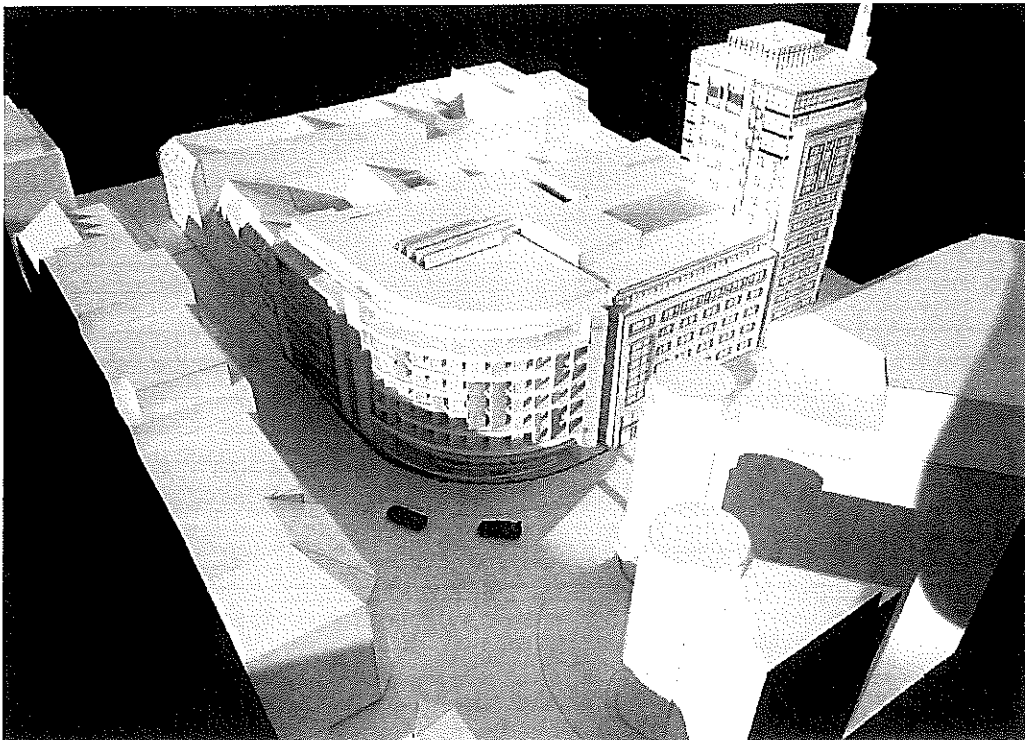
Storgata 14 (S14) ligger på hjørnet mellom Storgata og Nygata. Eiendommen er nylig overtatt av Stormgård AS, et selskap i Olav Thon Gruppen. Stormgård eier også de to nabobyggene Storgata18 (S18) og Stenersgata 2. For å bedre de tre byggenes sambruk, kapasitet og fleksibilitet, er muligheten for en funksjonell sammenkobling mellom de tre gårdene på alle etasjer utredet. Flere scenarier for utvikling er vurdert, blant annet bevaring av eksisterende bygg i S14. På grunn av byggets strukturelle og konstruktive forhold, vil bevaring kreve ressurser som ikke kan forsvares, og vil ikke gi et fullgodt teknisk og funksjonelt resultat. Etablering av et nytt kontor- og forretningsbygg på eiendommen er derfor vurdert som mest aktuelt.

Foran det eksisterende bygget mot Nygata er det i dag en smal plassdannelse. Området er regulert til fortau, og benyttes til HC-parkering. Tiltakshaver ønsker å erverve den kommunale grunnen foran bygget, og flytte grensen for bebyggelse nærmere dagens fortau. Det er dialog mellom EBY og tiltakshaver om dette.

Et planinitiativ til forslaget ble sendt inn 10.2.2009. I oppstartmøte 7.5.2009 konkluderte PBE med at en utvidelse av eiendommen må skje gjennom en omregulering. En planskisse ble innsendt i des. 2009. I prosjektavklaringsmøte 17.2. 2010 anbefalte etaten en mindre bearbeiding av forslaget, og innsendelse av et planforslag. Anbefalingen er fulgt i foreliggende planforslag.

#### Føreliggende planforslag innebærer:

- Riving av eksisterende bebyggelse.
- Endring av grense for bebyggelse mot fortau.
- Regulering for nybygg med likt etasjeantall som i dag, men med justerte etasjehøyder.
- Etablering av en mindre oppholdssone på hjørnet mot krysset.
- Endring av utnyttelsesgraden for eiendommen som følge av tomtearealets økning.
- Relokalisering av eksisterende HC-plasser.



Illustrasjon: Modellfoto sett fra nord

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

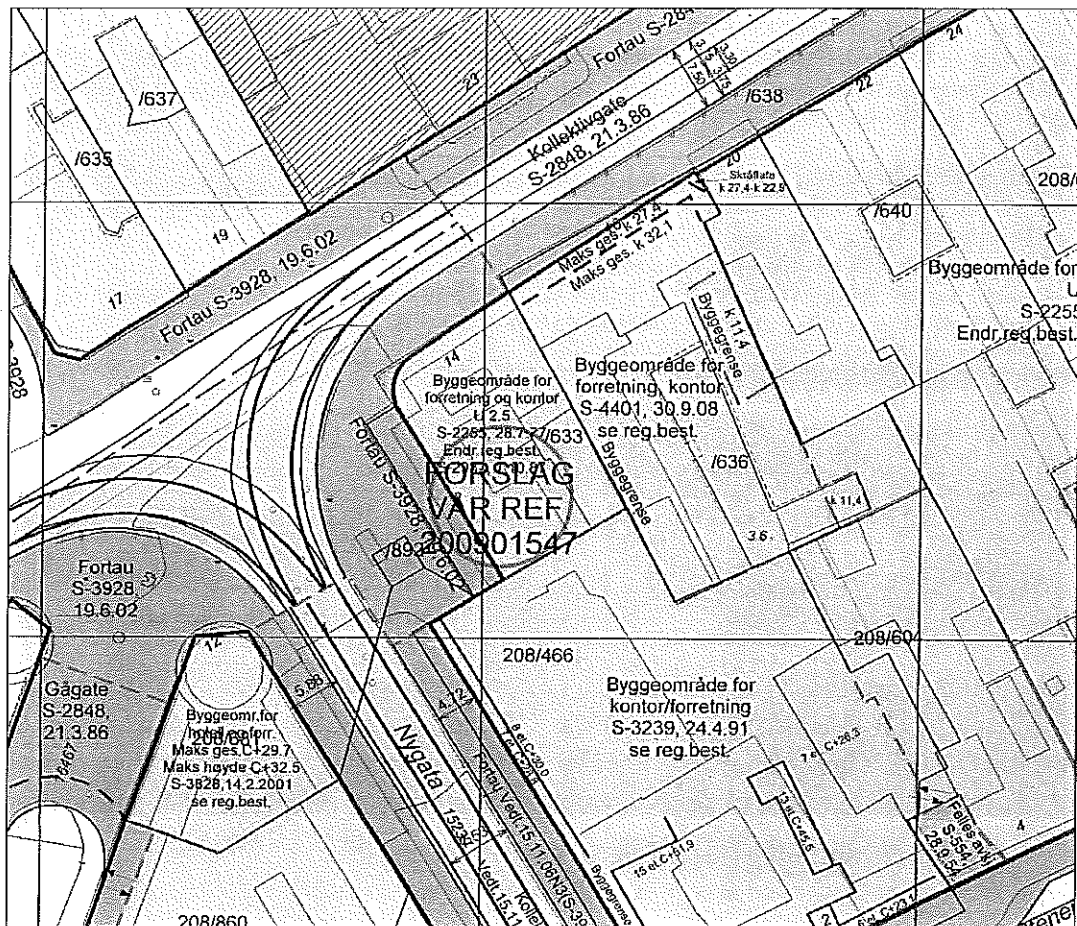
### 3. EKSISTERENDE FORHOLD

#### 3.1 Lokalisering og bruk

S14 ligger i kvartalet som dannes av Storgata, Lybekkergata, Stenersgata og Nygata. Eiendommen har g.nr. 208 og br.nr. 633, og et tomteareal på 556,7 m<sup>2</sup>. Gården er tegnet av arkitekt Einar Bakstad, og er oppført ca. 1965. Bebyggelsen har 8 etasjer over terreng. 8. etasje er tilbaketrukket. På eiendommens sydøstre hjørne er det en liten bakgård. Denne er til dels gjenbygget med en bilheis i gårdsrommet, men fungerer som lysgård for kontoretasjene oppover i bygget. Det foreligger ingen verne- eller bevaringsklausul på eiendommen.

#### Funksjoner i bygget

Bygget er et kontor- og forretningsbygg med forretninger på gateplan, og kontorer i de øvrige etasjene. Virksomhetene på gateplan er i dag en gullsmed og en urmaker, samt et mindre spisested/bar. Bygget har en full kjellerplan med tilfluktsrom, lager og 15 p-plasser på U1, og en halv kjellerplan med tekniske rom på U2.



Illustrasjon: Gjeldende reguleringsplan

#### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Planområdet utgjøres av 2 deler:

1. Storgata 14, g./br.nr 208 / 633. Eier: Stormgård AS
2. Fortausområdet/plassen mot Nygata, g./br.nr 208/892. Eier: Oslo kommune



## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

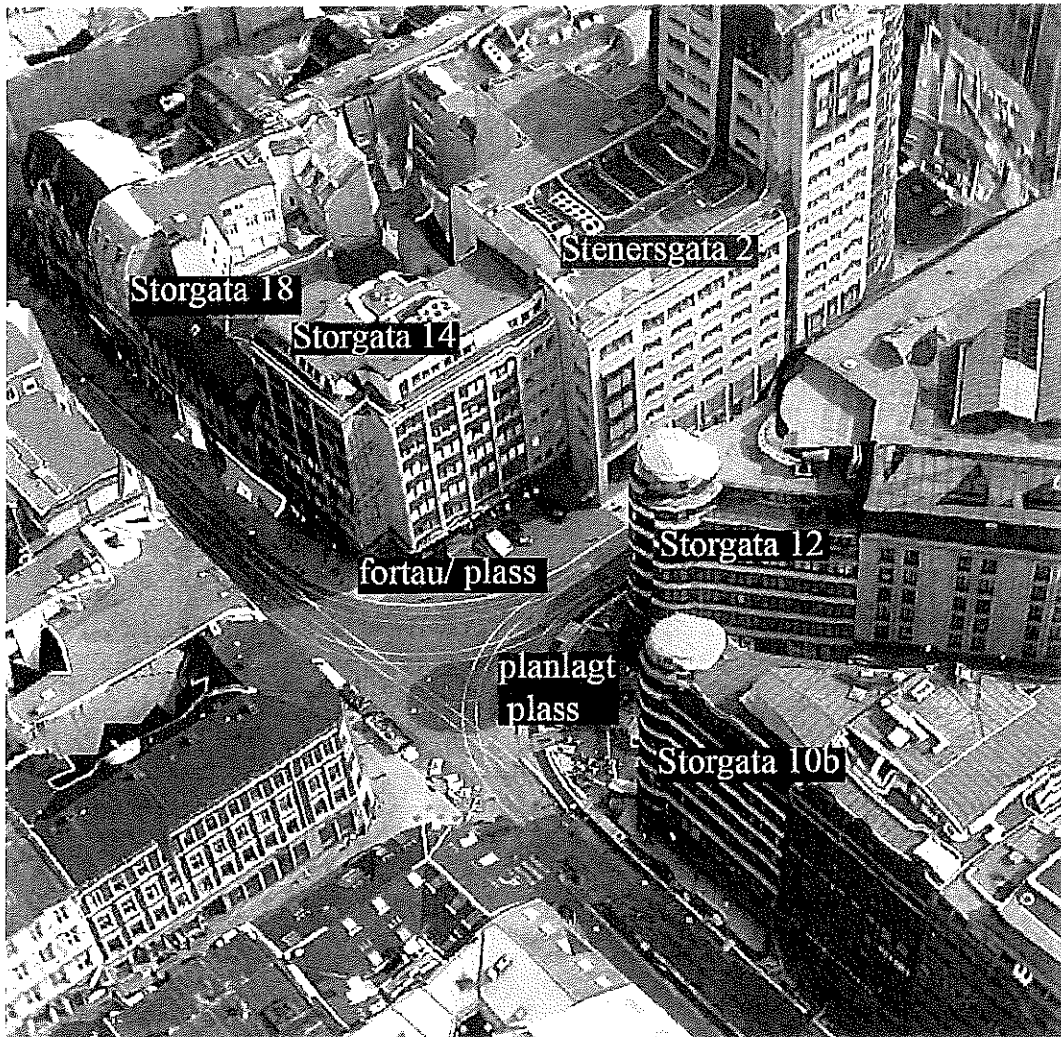
---

### Det utvidete fortausområdet/ plassen

Det eksisterende fortausområdet/ plassen foran bygget er regulert til fortau i S-3928, 19.6.2002. Området har en smal, langstrakt form, og har et areal på ca. 130m<sup>2</sup>. Kjøreadkomst til S14's p-kjeller er over områdets søndre del. Det resterende arealet benyttes til HC-parkering for 2 biler. Til tross for betydelig fotgjengertrafikk fremstår området foran S14 som lite attraktivt og mangler tilbud/funksjoner som påvirker forbipasserende til lengre opphold.

### Nabobygg

De to nabobyggene S18 og Stenersgata 2 har samme eier som S14. S18 er nylig omregulert, og det er gitt rammetillatelse til et nytt kontor- og forretningsbygg i 8 etasjer på eiendommen. Etasjehøyder og gesimser flukter med Stenersgata 2 pga planlagt sambruk mellom eiendommene. Stenersgata 2 har i dag avkjøring til indre gårdsplass fra regulert avkjørsel i Stenersgata; S-554, 28.9.54. Den rammesøkte bebyggelsen i S18 knytter seg til denne.



Illustrasjon: Luftfoto av planområdet

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### Storgata 14's forhold til byrommet/krysset

Krysset er et fire-gaters kryss der Storgata, Nygata, Skippergata og Pløens gate møtes. Skippergata ender blindt i krysset. Krysset oppfattes som utflytende og utydelig. Alle byggene som omkranser krysset utgjør "vegger" i byrommet. Kvartalet som S14 tilhører, har et sprang i fasadelivet mot Nygata, og S14 har en negativ hjørneform. Dette bidrar til byrommets uklare form.

### Landskap og vegetasjon

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

### Verneinteresser

Det foreligger ingen vern- eller bevaringsklausul på eiendommen. Eksisterende bygg som er fra midten av 1960-tallet, er ikke oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg i Oslo. Byggets tekniske- og bygningsmessige standard er av middelmådig kvalitet. Det har et uryddig og kronglete konstruksjonssystem med en svært lav brutto etasjehøyde. Eksisterende heiser og rømningsveier tilfredsstillende ikke dagens forskrifter. Den lave etasjehøyden vanskeliggjør utbedring til et moderne, effektivt klimaanlegg, og reduserer kvaliteten på de fremtidige arbeidsplassene i bygget. Den lave etasjehøyden gjør det også vanskelig å koble sammen bygget med de to nabobyggene i Stenersgata 2 og S18. En full renovering vil være lite tilfredsstillende med tanke på å bedre innvendige arbeidsforhold og etablere universell tilgjengelighet.

### Miljøfaglige forhold

Luftforurensning, trafikkstøy og forurenset grunn må bli behandlet forskriftsmessig i regulerings- og byggeprosessen samt tiltak mot radon. Eksisterende bygg er et gammelt kontorbygg fra midten av 1960-tallet med store begrensninger i forhold til rehabilitering. Det er ingen forekomst av biologisk mangfold innenfor planområdet da det i sin helhet er bebygget og asfaltert.

Planområdet ligger med kortsiden mot Storgata som er en av Oslos mest trafikkerte kollektivgater med et stort antall trikker og busser. Byggets langside ligger mot Nygata som domineres av trikketraffikk. Bebyggelsen innenfor planområdet utsettes derfor for støy, vibrasjoner og strukturlyd fra trikk. Nivåene er imidlertid ikke høyere enn at grenseverdiene i teknisk forskrift tilfredsstilles.

### Trafikkforhold

Planområdet ligger i krysset mellom to av Oslos mest trafikkerte kollektivstrekninger. Storgata har i dag en trafikkmengde på 3800 ÅDT\*, mens Nygata har en noe mer begrenset trafikkmengde på 1000 ÅDT\* og domineres av 2 trikkelinjer. Det er betydelig fotgjengertraffikk i området og en av de viktigste fotgjengerovergangene krysser Nygata rett foran S14.

Innkjørsel til planområdet foregår i dag fra Nygata og ned i kjeller under eksisterende bygg.

\* Målinger foretatt av Samferdselsetaten i tidsperioden 25/5-30/6 2009 (Storgata) og 1998 (Nygata).

### Adkomst og parkering

For fotgjengere til virksomhetene i S14 er adkomsten fra Storgata og Nygata. For biltraffikk er avkjørselen fra Nygata, over fortauet/plassen foran bygget, og via portrom til bilheis i bakgården. Det er 15 stk parkeringsplasser på U1. Varetransport til virksomhetene skjer fra plassen. Her er også anlagt 2 HC-plasser. Inn- og utkjøringen fra disse er fra kollektivgaten Nygata, der bl.a. trikken har sin trasé.

### Risiko- og sårbarhet

Planområdet ligger i direkte nærhet til flere trikkelinjer og nærmere enn 30 meter fra midtlinje trikkespor.

### Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i sentrum del av Oslo med et bredt servicetilbud i direkte nærhet. Av disse kan nevnes et variert tilbud av kollektivtraffikk (jernbane, trikk, buss og T-bane), butikker, post, politi, kunst- og kulturinstitusjoner samt kirke.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### Teknisk infrastruktur

Ruter AS/ Trikken (Oslotrikken) har i dag et feste for strømforsyning til trikken på veggen til S14. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Estetikk og byggeskikk

Bygården S14 er et middelmådig eksempel på 60-talls arkitektur. Bygget har en korrugert metallplateledning, vertikal søylemarkering og repetitive horisontale vindusbånd i fasaden. Materialsammensetningen virker tilfeldig. Hjørnet av gården er tilbaketrukket, og har en negativ form. For gatekrysset som helhet virker S14's tilbaketrukne hjørne umotivert, og har ingen slektskap med de tre øvrige hjørnebyggene i krysset. Bygges arkade mot Nygata er lav og mørk og ender blindt i Stenersgata 2.



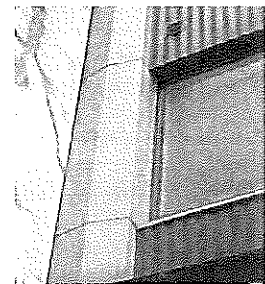
S14s mot Stenersgt 2



Arkaden mot Nygata



Fasade mot S18



Utsnitt av fasade



**Illustrasjoner:** Storgata 14 sett fra hhv. nordøst og nordvest

### Stedsutvikling

S14 ligger i et kvartal med et historisk spenn i bygningsmassen på ca.140 år. I nyere tid har kvartalet blitt tilført bygg som har brutt med tidligere småskala, og forandret kvartalsstrukturen. Kvartalet fremstår som volum- og stilmessig komplekst. Nabobygget S18 er nylig omregulert til 8 etasjer med en tilbaketrukket 8.etasje. Stenersgata 2 har tilsvarende etasjeantall og tilbaketrekning.

Bebyggelsen mot Storgata har forretninger på gateplan, og ellers kontorer. Storgata er en av Oslos mest trafikkerte kollektivgater med viktige holdeplasser som Brugata og Hausmanns gate (Legevakten Oslo). Trikkeanlegget i gaten er i de senere år kraftig opprustet og er delvis fortsatt under oppgradering. Det ligger en del verneverdige bygg langs Storgata og gaten anses av Oslo kommune som en av de viktigste ferdselsårene i sentrum. Det ligger noen få serveringssteder langs gaten, men samtlige har servering innendørs eller under tak.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### Barns interesser

Planområdet ligger midt i Oslo sentrum ved en av de mest trafikkerte gatene og er i utgangspunktet ikke tilrettelagt for barn.

### Universell utforming

En etasjevis sammenkobling av de tre bygårdene i S14 og 18, samt Stenersgata 2, vil kunne gi økt fleksibilitet i forhold til fotgjengeratkomst. Dagens bygg er umoderne og lite fleksibelt i forhold til en eventuell oppgradering for å imøtekomme dagens standard og krav til tilgjengelighet.

### Juridiske forhold

Ingen kjente forhold.

### Interessemotsetninger

Forslagstiller er ikke kjent med interessenmotsetninger som berører planområdet.

## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

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

*Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Planområdet ligger i et av Oslos mest trafikkerte og urbane strøk og er ikke særlig egnet for barns lek og aktiviteter. RPR vil derfor i denne sammenheng primært omhandle sikkerhet og fremkommelighet for barn og unge innenfor planområdet.

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2008, Oslo mot 2025. Vedtatt av Oslo bystyre 11.6.2008.*

Kommuneplanen viderefører i hovedsak strategiene i 2004-planen, men med økt fokus på miljø- og bærekraftspektene, sikring av areal til sosial infrastruktur/idrett/friarealer og møteplasser. Nybygging skal primært skje ved utvikling av knutepunkt og andre stasjonsnære områder og ved sterkere fortetting i sentrale bystrøk, dvs. en bærekraftig byutvikling.

Området er på arealstrategikartet satt av som "Oslo sentrum med utvidelse øst og vestover" samt beskrevet som "område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk".

#### *Under kapittel 5.1 "Strategier: Tilrettelegge for et konsentrert og*

*knutepunktbasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone"* er følgende beskrevet;

"Ny utvikling skal skje i sentrum, ved fjorden, i stasjonsnære områder, i knutepunkter og langs viktige kollektivåre der næringsvirksomhet, kulturinstitusjoner, service og boliger skal forsterke den multifunksjonelle byen og danne levende bymiljøer. Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at Oslos utforming, historiske, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles."

*Kommunedelplan 13. Indre Oslo -Infrastruktur, Bystruktur, Bymiljø. Vedtatt av Bystyret 02.12.1998*

Planområdet omfattes av "sentrumsområdet" og er en del av det som vises som selve sentrumskjernen i Oslo. Om ønsket omforming av sentrumsområdet sies følgende; "Oslo sentrum fornyes med attraktive byrom og et pulserende byliv. ...sentrums vitalisering avhenger også av at handelen tar seg opp i sentrumskjernen. Biltrafikk og kjøpesentre må unngås, men urbane handelskonsepter som kombinerer opplevelser, byliv og butikker bør oppmuntres. Innpassing i den bevaringsverdige bygningsmassen i bykjernen må kunne aksepteres for å styrke sentrumsfunksjonen."

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### *Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt i bystyret 22.4.2009.*

Planområdet og dets nærområde er ikke spesifikt nevnt i Kommunedelplanen men omfattes av beskrivelsen for Bydel Gamle Oslo;

"Dagens situasjon kjennetegnes ved stor variasjon i tilbudet av torg og møteplasser, og dekker i stor grad bydelens sammensatte behov. Tilbudet er svært godt utviklet gjennom mange års satsing. Bydelens ulike møteplasser gir variasjon i skala, rolle og type møteplasser.....Uterommene er hovedsakelig utformet med høy standard og kvalitet. Bydelen påpeker selv at de først og fremst trenger økte midler til drift og vedlikehold av eksisterende struktur. Høy bruksintensitet av uterommene medfører stor slitasje. Forsøpling og hærverk er et problem. Løsninger må ivareta trivsel, trygghet, kvalitet og tilgjengelighet...Tendenser mot segregering i bruken av uterommene bør motarbeides."

### *Byøkologisk program 2002-2014, vedtatt 05.06.2003*

Programmet omhandler byens miljø- og bærekraftstatus og vurderer behovet for endret eller forsterket innsats. Hovedmålene er blant annet at Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling og trivelige uterom.

### *Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, vedtatt i bystyret 27.11.2002.*

Planområdet ligger innenfor området som er definert som Oslo sentrum. Oslo sentrum skal opprettholdes som det dominerende regionale senter hvor detaljhandelen skal ha en fremtredende plass. Sentrums rolle som handelssted har blitt vesentlig svekket opp igjennom årene delvis pga de bilbaserte kjøpesentrene som er etablert utenfor sentrumskjernen. Det er viktig å kunne opprettholde omsetingstallene, og det store kundepotensialet som til enhver tid befinner seg i sentrumsgatene må kunne utnyttes. Derfor må sentrum som urbant møtested raffineres ytterligere.

### Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av S-2255 datert den 28.7.1977 med endringer S-2937 av 1.10.1987. Fortausområdet som grenser til eiendommen er kommunal grunn på en bredde av ca 6 meter omfattes av S-3928 datert den 19.6.2002.

### Øvrige planer

#### *Oslo sentrum, prinsipplan for gatebruken, juni 2001*

Gatebruksplanen omfatter Storgata frem til og med krysset med Hausmanns gate. Gatebruksplanen opprettholder dagens kjøremønster med en rekke stengte eller enveiskjørt tverrgater. Planen nevner krysset mellom Skippergata/ Storgata som et satsningsområde/ minitorg/ speakers corner under kapitlet rekreasjon og opphold. Storgata er omtalt som en mulig tregate under kapitlet grøntområder. Storgata er vist som en gate for kollektivtrafikk og biltrafikk, med sterke restriksjoner for biltrafikken.

#### *Kommunalt initiert byromsanalyse "Estetiske og arkitektoniske premisser for Storgata", første utgave datert 28.11.2007*

Analysen er utarbeidet på oppdrag av "Levende Oslo" som er et samarbeid mellom Oslo kommune, staten og privat næringsliv i Oslo sentrum. "Levende Oslo" skal videreføre arbeidet startet av "Hovedstadsaksjonen", og har særlig fokus på utvikling av byens plasser og torg. I byromsanalysen er det utarbeidet premisser for opprusting av Storgata. Premissene skal danne grunnlag for fremtidig opparbeidelse. Ved krysset Storgata, Pløens gate, Skippergata og Nygata er det planlagt å opparbeide en plass foran de to tvillingbyggene Storgata 10b og Storgata 12. S14 er markert som en del av plassens influensområde.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### Pågående planarbeid

*Planinitiativ for Storgata fra krysset Storgata og Nygata til over Nybrua og starten av Thorvald Meyersgate ved gamle Schous bryggeri. Mottatt av PBE den 05.03.2009, saksnr: 200904776.*

Planinitiativet er innsendt av Samferdselsetaten.

Hensikten med forslaget er en opprustning av Storgata for å gi økt fremkommelighet for buss og trikk, som ivaretar byrom og tilgjengeligheten for fotgjengere med vekt på universell utforming. Reguleringsformål: offentlig trafikkområde

Revidert planinitiativ mottatt PBE den 30.10.2009:

Skippergata ved Nygata tas med i nytt planinitiativ da den ble utelatt i Jernbanetorget -prosjektet.

Storgata fra Kirkeristen til Nybroa, Krysset Hausmannsgate x Storgata skal vurderes i prosjektet

Samlokalisering av holdeplasser i Trondheimsveien, Nygata og Hausmannsgate skal vurderes

Ulike holdeplassutforminger skal vurderes, bl.a deling mellom trikk og buss holdeplass skal vurderes.

Mulighet for ny plassering av trikkeholdeplass etter krysset mot Nygata, og utbedret bussholdeplass ved dagens holdeplass med ny busstrase i Lybekkergata.

*Planinitiativ for Storgata 27 mfl. Mottatt av PBE den 14.01.2009, saksnr: 200900471.*

Planinitiativet er innsendt av Hille Mellbye Arkitekter AS for Thongård AS.

Intensjonen med forslaget er å rive deler av eksisterende bygg i Storgata 27, Youngs gate 2, Youngs gate 4 og erstatte med et nybygg i varierende antall etasjer. I tillegg planlegges istandsetting av gårdene Youngs gate 1 og 6. Planen tilrettelegger for forretningsvirksomhet på gateplan. Planskisse er forventet mottatt av PBE innen utgangen av april 2010.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspill følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Gravferdsetaten	05.03.2009
2. Ruter AS	11.03.2009
3. Hafslund Nett AS	09.03.2009
4. Renovasjonsetaten	11.03.2009
5. Trafikketaten	13.03.2009
6. Vann- og avløpsetaten	16.03.2009
7. Samferdselsetaten	17.03.2009
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	17.03.2009
9. Byantikvaren	20.03.2009

#### Sammendrag av samrådsinnspill

##### *Gravferdsetaten*

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

##### *Ruter AS*

Ruter følgende bemerkning; Etersom planområdet ligger nærmere enn 30 m fra eksisterende trikkelinje, kan dette medføre en endring av kjørevei for trikken. Det er Oslo Sporvognsdrift som har sikkerhetsansvaret for trikk i Oslo. Etter jernbaneloven betyr det at det må gjennomføres sikkerhetsanalyser. Disse kan utføres av Oslo Sporvognsdrift eller av utvikleren selv. Velger forslagsstiller det siste, skal analysene godkjennes av Oslo Sporvognsdrift. Konklusjonen fra sikkerhetsanalysen bør være en del av reguleringsforslaget. Viktige vurderinger i en sikkerhetsanalyse vil være endring av utkjørsler ut i traseen, tilgjengelig fortausbredde og forandringer i forgjengerstrømmer.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

Det er også viktig å vurdere forholdet til trikk- og bussdriften i Nygata og Storgata i byggeperioden. Det er viktig at utbyggingen ikke fører til fremkommelighetsproblemer for kollektivtrafikken i en av byens tyngste kollektivstrenger.

### *Hafslund Nett*

har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet. For øvrig viser Hafslund til generelle krav og prosedyrer i mht forhold i planskissen som berøres av Hafslunds virksomhet.

### *Renovasjonsetaten*

har ingen kommentarer til forslaget.

### *Trafikketaten*

Tiltaket omfatter kommunal grunn med 2 HC p-plasser. Disse p-plassene må erstattes og etableres i umiddelbar nærhet slik at de blir like tilgjengelige som dagens plasser.

Parkeringsdekningen må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

### *Vann- og avløpsetaten*

Etaten vurderer forslag 1 (oppgradering av eksisterende bygg) og 2 (riving av eksisterende bygg og etablering av nybygg) samlet og påpeker at det ligger et ledningsanlegg i Nygata og Storgata. I krysset mellom Storgata og Nygata er det anlagt en gangbar felleskanal for teknisk infrastruktur, bla. VA-ledninger. Videre nedover i Nygata ligger VA-ledningene i grøft (anlagt i 2008). I tillegg ligger det i Nygata (nærmere S14) en 150m hovedvannsledning i grøft mellom kum 643, 552, 551 og 670, som kan bli berørt av en utvidet utbygging av S14 med 2 underetasjer.

Det påpekes at det er viktig at felleskanalen og alle VA-anlegg i Nygata og Storgata ikke utsettes for setningsskader av byggarbeidene ved utgraving og bygging av 2 underetasjer. Etaten sier videre at planer for ugraving må forelegges VAV sammen med rammesøknad. Etaten sier videre at det må påregnes at overvann fra området skal håndteres lokalt og eventuelt fordrøyes. VAV ber om at dette innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

### *Samferdselsetaten*

Etaten har følgende kommentarer; Fortausbredden langs Nygata øst (4,72 m) må videreføres også utenfor S14. Fellesavkjørselen som skal benyttes i Stenersgata må følge retningslinjer for sikt- og stigning gjeldende for Oslo. Det må påses at fremkommeligheten for kollektiv- og gangtrafikk sikres under anleggsperioden. Etaten påpeker også at forslaget medfører at dagens HC-parkeringsplasser fjernes. Det må redegjøres for hvor disse skal reetableres.

### *Eiendoms- og byfornyelsesetaten*

bemerket at planen omfatter Oslo kommunes grunn, deler av uregistrert veigrunn gnr.999, bnr. 2, regulert til gangvei. Dersom disse arealene omreguleres til byggeformål forutsetter EBY at tiltakshaver i forkant av en eventuell byggesak erverver det aktuelle arealet. Etaten vil minner om at rett etat må utale seg i forhold til HCParkeringen og trikkeholdeplass. Det påpekes videre at gjennomføring av tiltak i planinitiativet utfører ikke behov for utbyggingsavtale.

### *Byantikvaren*

Byantikvaren beskriver bygget i S14 som karakteristisk for sin tid med betong, plater og repetitive vindusfelt. Videre sier etaten at den utmerker seg i gatebildet som hjørnegård. Etaten mener at den har arkitektonisk verdi og en viss verneinteresse som en representativ og godt bevart forretningsgård fra 1960-tallet. Byantikvaren vil derfor primært anbefale Alt.1 hvor bygningen ivaretas. Imidlertid er bygningen ikke oppført på BYA's gule liste som bevaringsverdig og etaten vil ikke gå inn for en regulering til bevaring etter §25.6 i plan- og bygningsloven.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

Kommentarer til Alt.2/ riving: Hvis det gis tillatelse til riving av dagens forretningsgård, og åpning for å bygge nytt, mener etaten det vil være viktig å ivareta hensynet til omkringliggende verneverdige bebyggelse og miljø og viser til bygningshistorikken i området. Med unntak av tilstøtende bebyggelse i Nygata har den nære bebyggelsen status som bevaringsverdig gjennom Gul listeoppføring, regulering til bevaring etter Plan- og bygningsloven eller foreslått fredet etter kulturminneloven (Folketeaterbygget).

Byantikvaren påpeker at høyde på ny bebyggelse og volum/fasadeutforming mot Storgata vil bli et vesentlig punkt og at hensynet til det fredete Folketeatret og Storgata 10 og 12 bør vektlegges. Etaten vil ikke anbefale høyder på ny bebyggelse som går utover gesims- og etasjehøyder på dagens bygning i nr.14. Etaten fraråder foreslåtte høyder på nybygget da dette ser ut til å regne med høyere etasjehøyder som igjen gir et høyere bygg totalt.

Når det gjelder endring av byggelinje/reguleringsgrense mot fortau i Nygata, mener etaten at dagens situasjon har kvaliteter som et inntrukket areal som gir plassvirkning, luft og rom i gateløpet. Etaten vil også bemerke at et nybygg som legges lengre ut i gatelivet, vil forstyrre virkningen av de to bevaringsverdige like funksisbyggene i nr.10 og 12. De fraråder derfor å flytte reguleringsgrense mot fortau.

Vedrørende vurdering av arkeologiske forhold bemerker etaten at planområdet er bebygd og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn antas derfor 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.

Etaten 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.

### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Bemerkninger fra Ruter AS, Hafslund Nett samt Vann- og avløpsetaten er notert og vil følges opp videre i planprosessen.

### *Trafikketaten og Samferdselsetaten samt Eiendoms- og byfornyelsesetaten*

Forslagstiller har tatt Trafikk- og Samferdselsetatens bemerkning om omplassering av eksisterende HC-parkering til følge, og forslag til ny plassering er vist på kart illustrasjon side 22. Ny plassering er foreslått i samråd med Samferdselsetaten samt Norges Handicapforbund. Se vedlagte kommentarer fra Norges handicapforbund. (vedlegg 3)

Når det gjelder inn- og utkjørselen i Stenersgata, er dette en allerede etablert og godkjent felles avkjørsel som brukes av nabogårdene i dag.

Parkering vil foregå i kjeller til nabobygg i S18 og dekning vil samsvare med gjeldende parkeringsnorm for indre by.

### *Eiendoms- og byfornyelsesetaten -vedr. erverv av veigrunn*

Forslagstiller er i kontakt med Oslo kommune vedrørende erverv av grunn foran bygg S14.

### *Byantikvaren*

#### **Kommentarer til bevaring:**

Byantikvaren hevder at eksisterende bygg i S14 er "godt bevart" og karakteristisk for sin tid. Det er korrekt at det ikke er foretatt nevneverdige fasadeendringer på gården, men det er i seg selv ikke nok til å gjøre den bevaringsverdig. For forslagstiller fremstår den som et eksempel på billig byggeri fra -60-tallet, med en lav arkitektonisk og bygningsteknisk standard:

### *Fasade*

Bygget har en korrugert metallplatekledning, repetitive horisontale vindusbånd og en vertikal søylemarkering i fasaden. Materialsammensetningen virker tilfeldig, og det "negative" hjørnet virker umotivert. En nødvendig fasaderenovering vil uvegerlig endre byggets eksteriør. Da er det ikke lenger hold i Byantikvarens argument for bevaring.



## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### *Konstruksjon og struktur*

Bygget har et uryddig og tett konstruksjonssystem med svært lav brutto etasjehøyde (2,95m). Planområdet er utsatt for støy- og luftforurensing, og et nytt ventilasjonsanlegg og nye vinduer må påregnes. Den lave høyden vanskeliggjør etablering av nytt klimaanlegg som imøtekommer dagens krav til innemiljø på kontor- arbeidsplasser. Det vil måtte dispenseres for lavere etasjehøyde enn tillatt i alle kontoretasjer.

### *Bruk og fleksibilitet*

Store kjerneområder låser rominndelingen. Bygget fremstår som meget begrensende i forhold til regulert bruk (forretning og kontor). Etasjehøyden vanskeliggjør sammenkoblingen til de to nabogårdene, og er til hinder for en universell utforming mellom byggene.

### *Kvalitet på fullrenovert bygg*

Tiltakshaver mener at Byantikvarens ønske om å bevare må veies opp mot den kvalitet det er mulig å oppnå for et renovert bygg. En full renovering er svært ressurs- og kostnadskrevenende, og kan ikke forsvares i forhold til at resultatet ikke gir en fullgod kvalitet: arbeidsplassene i bygget blir ikke tilfredsstillende, arealeffektiviteten blir dårlig, universell utforming kan vanskelig oppnås, og sambruksmulighetene med nabobyggene blir komplisert. Dette er ikke forenlig med KDP 13 om satsing på bærekraftig utvikling av sentrumsområdene og tilrettelegging for urbane handelskonsepter. Se for øvrig. Kap. 6.1 Vurdering av alternativer/ bevaring av eksisterende bebyggelse i S14.

### **Kommentarer til riving og oppføring av ny bebyggelse:**

#### *Byantikvaren fraråder foreslåtte etasjehøyder*

Planforslaget innebærer at gesimsen heves 0,45m i 7.etasje i forhold til dagens kotehøyde. Sett fra gatenivå er det en tilnærmet uendret situasjon. Topp gesims på inntrukket 8.etasje blir liggende 1,65m over dagens kote. Nye gesims vil korrespondere med gesimsene i S18 og Stenersgata 2. Forslagsstiller mener at kotejusteringen er en forbedring av forholdet til eksisterende nabobebyggelse, og vil styrke sammenhengen i byrommet.

#### *Fraråder regulering av byggegrense*

Forslagsstiller er ikke enig i at dagens utvidede fortau har kvaliteter som plass, og heller ikke i at avstanden til gaten er viktig for byrommet. Tvert imot preges byrommet i dag av å være utflytende og udefinert. Den foreslåtte planskissen medfører at det umotiverte fasadespranget mellom S14 og Stenersgata 2 fjernes, og at kvartalets samlede form vil fremstå som rolig og avklart. Dette vil tydeliggjøre og definere veggene i byrommet, og kryssets utflytende form vil forbedres. Klargjøringen av byrommet vil derfor ikke redusere Storgata 10b og 12's virkning i gatebildet slik Byantikvaren frykter, men snarere styrke deres posisjon.

#### *For øvrig*

Etatens kommentarer vedr. arkeologisk registrering og funn av kulturminner tas til etterretning.

## **5.2 Kunngjøringsinnspill**

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert og kommentert nedenfor.

### Liste over kunngjøringsinnspill

1. Trafikketaten	16.09.2009
2. Hafslund	22.09.2009
3. Samferdselsetaten	24.09.2009
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen	29.09.2009
5. Vann- og avløpsetaten	05.10.2009
6. Brann- og redningsetaten	05.10.2009
7. Ruter AS	12.10.2009
8. Byantikvaren	30.10.2009
9. Ruter AS/ Oslo trikken	04.12.2009

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

Bydelen har ikke svart på skriftlig henvendelse.

### Sammendrag av kunngjøringsinnspill

*Trafikketaten* bemerker at Oslo kommunes parkeringsnormer for næring legges til grunn i det videre planarbeidet for å dekke parkeringsbehovet i planområdet. Med god tilgjengelighet til offentlige transportmidler har gjeldende parkeringsnorm et maksimumstall for parkeringsplasser og et minimumstall for sykkelplasser som skal etableres. *Hafslund* gjør oppmerksom på at etablering av et nytt næringsbygg medfører omlegging av fjernvarmerør både innen- og utendørs. Det bes derfor om at Hafslund Fjernvarme varsles i god tid slik at ombygningsarbeidene kan planlegges og koordineres med andre aktiviteter. Ombygningsarbeidene bør skje i sommerhalvåret med sikte på å minimalisere ulempen for andre kunder i området. *Samferdselsetaten* viser til etatens tidligere uttalelser i forbindelse med tidligere innsendt planinitiativ. *Fylkesmannen i Oslo og Akershus ved Miljøvernavdelingen* har ingen merknader til saken i denne fasen. *Brann- og redningsetaten* minner om at det må tas hensyn til forhold som kan påvirke Oslo Brann- og redningsetats muligheter for å utføre innsats i bygningen ved brann eller lignende, at adkomsten for utrykningskjøretøy ikke må hindres, at det særlig må tilrettelegges for rednings- og slokkeinnsats i parkeringskjeller. Etaten viser til krav i teknisk forskrift (§ 7-28). Etaten anbefaler videre at det installeres sprinkleranlegg/egnede stasjonære slokkeanlegg ved etablering av nybygg. *Vann- og avløpsetaten* ber om at bestemmelser om lokal håndtering av overvann fra tak og andre tette flater tas inn i reguleringsbestemmelsene. *Ruter AS* kommenterer at foreslått tiltak er nærmere trikkelinje enn 30 meter. Det stilles derfor krav etter jernbaneloven om det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Forslagstiller anmodes om å ta kontakt med Oslo trikken. *Ruter* har ingen ytterligere kommentarer til tiltaket enn at det må tas hensyn til at det går trikk både i Storgata og Nygata. Etter henvendelse fra forslagsstiller vedrørende risikoanalyse konkluderer *Ruter AS* og *Oslo trikken* at det ikke foreligger behov for risikoanalyse i forbindelse med planforslaget. *Byantikvaren* viser i sin bemerkning til tidligere kommentarer i saken hvor etaten uttalte at eksisterende bygning har en viss verneverdi. Etaten gjenntar at det ved riving og etablering av nybygg er viktig å vise hensyn overfor omkringliggende verneverdig bebyggelse og miljø. *Byantikvaren* påpeker at den nære bebyggelsen, med unntak av tilstøtende bygg i Nygata (Stenersgata 2), har status som bevaringsverdig. Etaten vil på bakgrunn av dette ikke anbefale viste høyder for nytt bygg i S14, da de går ut over gesims- og etasjehøyder på dagens bygning i nr.14. Videre mener etaten at dagens reguleringsgrense mot fortauet har kvaliteter som gir plassvirkning, luft og rom i gateløpet. Etaten mener også at et bygg som trekkes lengre ut i gatelivet vil forstyrre virkningen av de to bevaringsverdige byggene i Storgata nr.10b og 12. Etaten fraråder således at flytte reguleringsgrensen mot fortau. *Byantikvaren* fastholder at de ikke vil kreve arkeologisk registrering av planområdet, men minner om kulturminnelovens §8 dersom automatisk fredete kulturminner blir avdekket under prosessen.

### Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Innspill fra *Trafikketaten*, *Hafslund*, *Brann- og redningsetaten* samt *vann- og avløpsetaten* er tatt til følge og innarbeidet i planforslaget.

*Samferdselsetaten* viser til tidligere bemerkning, se forslagsstillers kommentarer under kap. 5.1 Innspill ved kommunalt samråd.

På anmodning fra *Ruter AS* om å kontakte *Oslo trikken*, har forslagsstiller oversendt varslingsmaterialet til *Oslo trikken* samt tatt kontakt per telefon (den 13.10.2009). Endelig konklusjon fra *Ruter AS* og *Oslo trikken* at det ikke er behov for utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse er tatt til følge.

*Oslo trikken* viser til Jernbanelovens § 10, (minimumsavstand på 30 meter fra senterlinje trikkespor) og at det sannsynligvis må søkes om dispensasjon ved innsendelse av byggesøknad for tiltaket. Men sannsynligheten for at dispensasjonen vil innvilges er stor da ny bebyggelse vil ha samme avstand til trikkesporene som øvrig bebyggelse i området rundt planområdet. Videre viser *Oslo trikken* til teknisk regelverk i forbindelse med byggeprosessen innenfor planområdet. *Oslo trikkens* kommentarer ligger vedlagt saksfremstillingen (vedlegg 3). Videre minner *Oslo trikken* om at det er montert et

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

strømforsyningsfeste på husveggen til S14 som enten må erstattes med stolpe eller et nytt feste på nytt bygg.

*Byantikvaren* hevder at bebyggelsen rundt planområdet har bevaringsstatus, med unntak av Stenersgata 2. Dette mener forslagstiller gir et uriktig bilde av omgivelsene rundt planområdet. Som eksempel på dette kan nevnes at tilstøtende bygg i S18 er nylig omregulert og eksisterende bygg skal rives. Det betyr at planområdet på begge sider grenser til moderne bygg, etablert etter 2002. Forslagstiller støtter imidlertid etatens anførsler om å vise hensyn til omgivelsene ved etablering av nybygg. Forslagsstiller mener innsendt forslag er et svar på dette, både med hensyn til eldre bevaringsverdig bebyggelse i området samt bygg av nyere dato. Gesims- og høyder er tilpasset det planlagte nybygget S18 samt Stenersgata 2, og vil ikke få synbart høyere gesims enn dagens bygg. Forslagstiller mener illustrert nybygg vil bidra til å tydeliggjøre et i dag uryddig og mørkt hjørne. Med sin buede fasadeform er det en respektfull pendant til "tvillingbyggene" på motsatt side av Nygata, og vil ikke forstyrre opplevelsen av dem. Forslaget åpner også for et inntrukket areal på lignende størrelse med det areal *Byantikvaren* omtaler, dette vil være en betydelig kvalitetsheving i forhold til dagens situasjon. De nederste etasjene på foreslått bygg vil være inntrukket mot gaten og vil oppleves som tryggere og lysere enn dagens, da det er beskyttet med tak og får en klar avgrensing mot gangfelt og trafikk. Oppholdssonen er trukket lenger ut mot hjørnet, der det er mest sol. *Byantikvaren*s kommentar om arkeologisk registrering er notert.

### 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

#### Generelt

S14 har et stort utviklingspotensial som forretnings- og kontorbygg. Det er kun ved riving av eksisterende bebyggelse at dagens krav til arbeidsplasser og inneklima kan innfris på en god måte, og sambruk mellom de tre nabobyggene S14, S18 og Stenersgata 2 kan optimaliseres funksjonelt, teknisk og økonomisk.

Planforslagets hovedanliggende er å flytte byggelinjen for eiendommen til samme fasadeliv som på Stenersgata 2. Dette vil øke S14's byggbare areal. Den ordinære fortausbredden for Storgata og Stenersgata videreføres, og det etableres en mindre, overdekket oppholdssone på den mest solrike delen av eiendommen. En kaffebar el. l. på inngangsplanet vil sikre helårsbruk og vitalisere det travle gatekrysset.

Den nye bebyggelsen i S14 får samme etasjeantall som i dag. Etasjehøyden justeres for å imøtekomme forskriftskrav til netto etasjehøyde, og for å legge til rette for nivåfri forbindelse til nabobyggene S18 og Stenersgata 2.

#### **6.1 Vurdering av alternativer; bevaring av eksisterende bebyggelse i Storgata 14**

S14 er tegnet av arkitekt Einar Bakstad, og ble oppført ca. 1965. Det er forretninger i byggets 1. etasje, og kontorer i de øvrige. Bygget preges både eksteriør- og interiørmessig av å være "rimelig byggeri" fra 60-tallet. Eiendommen ble nylig overtatt av Stormgård AS i den hensikt å rehabilitere bygget.

Fasaden har en korrugert metallplateledning og vindusbånd i horisontale skift. Vinduer tilfredsstiller ikke lydkrav og plateledningen må fornyes. Dette vil medføre full fasaderenovering.

Bygget har en svært lav etasjehøyde med brutto 2,95m. Et nytt ventilasjonsanlegg vil ikke kunne innpasses uten at det får uønskede konsekvenser for kontorarbeidsplassene i bygget som vil få en betydelig lavere etasjehøyde enn forskriftene tilsier. Dispensasjon for dette må søkes. Heiser og rømningsveier i bygget tilfredsstiller ikke dagens krav, og både antall trapper og heiser må økes. Bygget har et uryddig og "tett" konstruksjonssystem med en kjerneplassering som vanskeliggjør fleksibilitet og åpenhet. Bygningsteknisk rådgiver har vurdert utveksling av konstruksjoner for å forenkle strukturen, men dette er ikke realiserbart. Byggets planløsning preges av store kjerneområder, tett søyleplassering, og til dels små, sammenhengende kontor- og forretningsarealer.

Til tross for byggets attraktive plassering, kan de små forretningsarealene kun benyttes til mindre detaljhandel – også i fremtiden. Dette er ikke i tråd med de kommunale målene i KDP 13 om vitalisering av indre by, og styrking av handelen og satsing på bærekraftig utvikling i området.



**Illustrasjon:** Storgata 14, eksisterende bebyggelse

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

Overnevnte momenter viser at en full renovering av S14 ikke vil kunne forsvares fordi resultatet ikke vil gi fullgod kvalitet - hverken med tanke på forretningsarealene eller på kontorarbeidsplassene. Konklusjonen på bevaringsalternativet er derfor at det eksisterende bygget bør rives. På en så attraktiv sentrumstomt bør det oppføres et nytt bygg som tilfredsstillende dagens krav til arbeidsplasser i et moderne kontor- og forretningsbygg, og som ved sambruk med nabobyggene legger til rette for en bærekraftig handelsutvikling i sentrum – i tråd med overordnede kommunale planer for området.

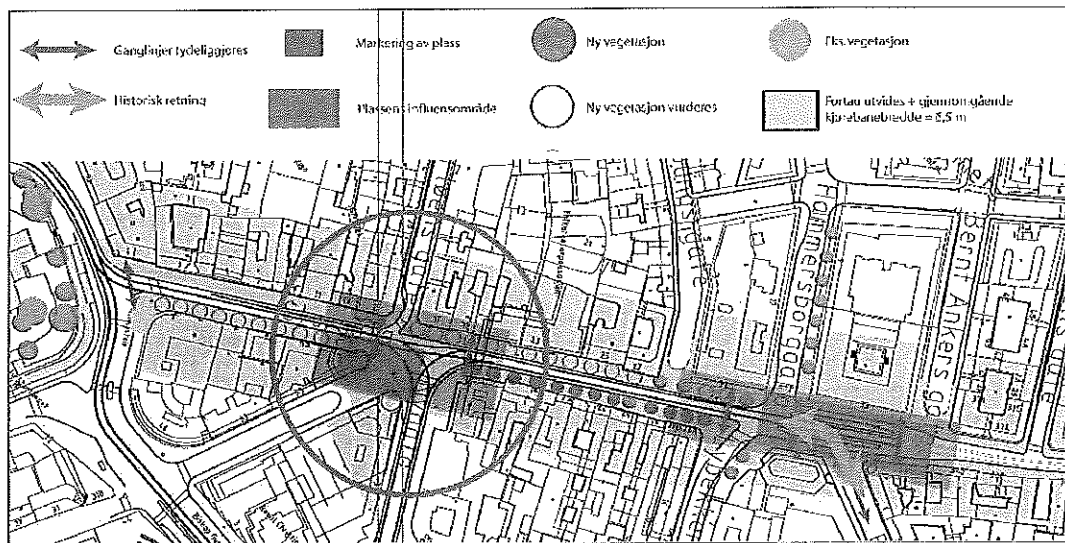
### 6.2 Vurdering av alternativ utforming av bebyggelse på tomten

I planprosessen har utforming av ny bebyggelse på eiendommen blitt grundig vurdert. Ulike volumstudier har hatt særlig fokus på bygget som hjørnebygg, som del av kvartalsbebyggelse, som del av omkringliggende bygningsmiljø, og ikke minst som del av krysset som byrom. Forslagsstiller mener foreliggende illustrasjonsprosjekt hensyntar alle disse momentene. Prosessen med vurdering av alternativ utforming av nybygget er blitt fulgt av Plan- og bygningsetaten. Etatens synspunkter på planskissen vedr. fasadens krumning og geometri er innarbeidet i planforslaget.

### 6.3 Kvartal og byrom

#### Forhold til eksisterende byrom- områdeutfordringer

S14 ligger sentralt på hjørnet av et fire-gaters krysset; Storgata og Nygata, Skippergata og Pløens gate. Skippergata ender blindt i krysset. I den kommunalt initierte byromsanalysen "Estetiske og arkitektoniske premisser for Storgata", er det gjeldende området behandlet. Premissene i analysen skal danne grunnlag for fremtidig opparbeidelse. Se illustrasjon.



Illustrasjon: Byromsanalyse.

Mellom de to tvillingtårnene i Storgata 10 og 12 er det planlagt opparbeidning av en plass. Forslagsstiller mener dette er et godt grep som vil styrke området identitet. Det eksisterende fortausområdet foran S14 er i analysen definert som et "influensområde" i forhold til den nye plassen. Fortausområdet foran S14 er regulert til fortau. Til tross for betydelig fotgjengertrafikk fremstår fortausområdet som lite attraktivt, og mangler tilbud og funksjoner som påvirker forbi-passerende til lengre opphold. Krysset oppfattes som utflytende og lite definert.

Ved å flytte fasadelivet på S14 i flukt med Stenersgata 2, tydeliggjøres veggene i det urbane byrommet, og fortauets utvidelse bidrar til å danne en oppholdssone på det solrike hjørnet.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

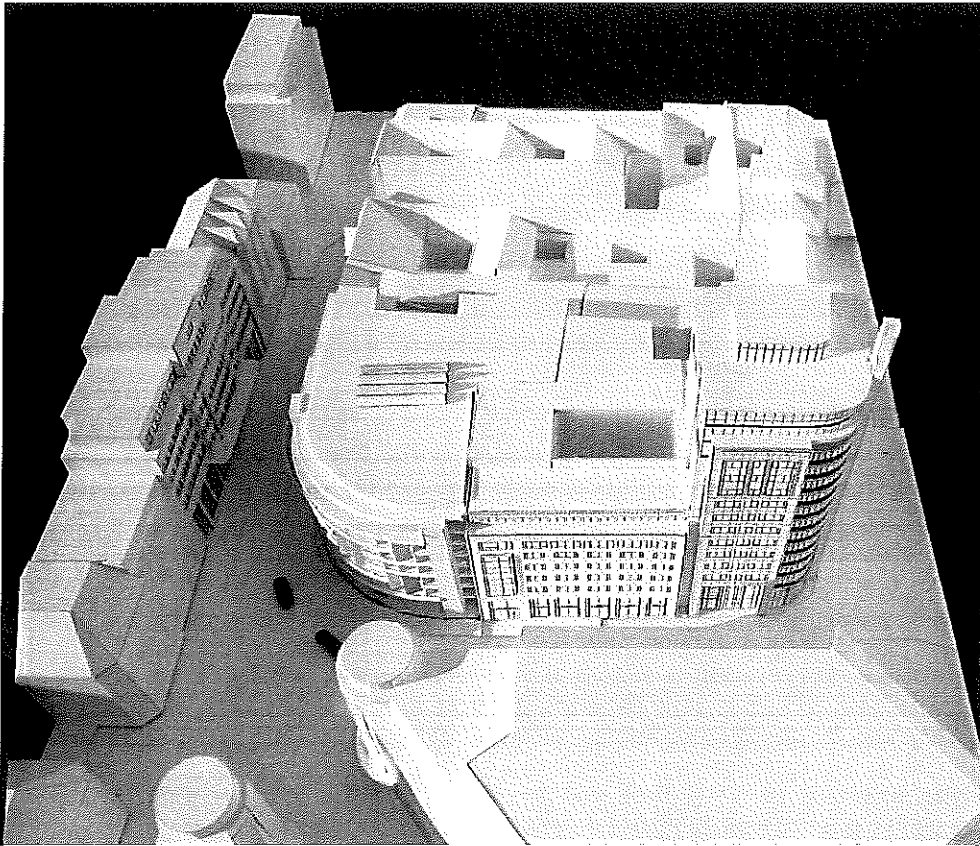
### *Relokalisering av HC-plasser*

På den eksisterende plassen foran S14 er det i dag 2 HC-plasser. Disse må relokiseres som følge av det foreliggende planforslaget. Forslagsstiller har med samtykke fra Handicapforbundet og Samferdselsetaten foreslått en lokalisering innenfor samme kvartal, ved eksisterende vareleveringsfelt i Stenersgata. Den nye lokaliseringen gir en vesentlig bedring av trafikksikkerheten for brukerne av HC-plassene. For lokalisering, se illustrasjon under avsnitt 6.3 *Forbindelse til- og sambruk med S18 og Stenersgata 2*.

### *Tilpassing til omkringliggende bebyggelse*

S14 ligger i et kvartal med et historisk spenn i bygningsmassen på ca.140 år. I nyere tid har kvartalet blitt tilført bygg som har brutt med tidligere småskala, og forandret kvartalsstrukturen. S14 er et av de nyere byggene i kvartalet, og representerer den høye delen av bebyggelsen. Kvartalet fremstår i dag som volum- og stilmessig komplekst. De forandringer som gjøres, bør derfor underordne seg helheten i forhold til kvartalet som samlet form.

Planforslaget for S14 opprettholder antall etasjer på bygget, men justerer etasjehøydene for å tilpasse seg de to nabobyggene S18 og Stenersgata 2. Ved å flytte fasadelivet på S14 frem til det flukter med fasadelivet i Stenersgata 2, vil kvartalets umotiverte sprang mot Nygata fjernes, og et tydeligere kvartalsvolum etableres. Disse to endringene vil gi kvartalet et mer homogent preg mot vest, og gi bebyggelsen en jevn gesims mot Storgata og Nygata. Fasademessig tilpassing til nabobygg behandles utførlig i avsnittet 6; *Formspråk og materialbruk*.



**Illustrasjon:** Kvartalets vil få en jevn gesims, og fremstå med en homogen form mot Nygata

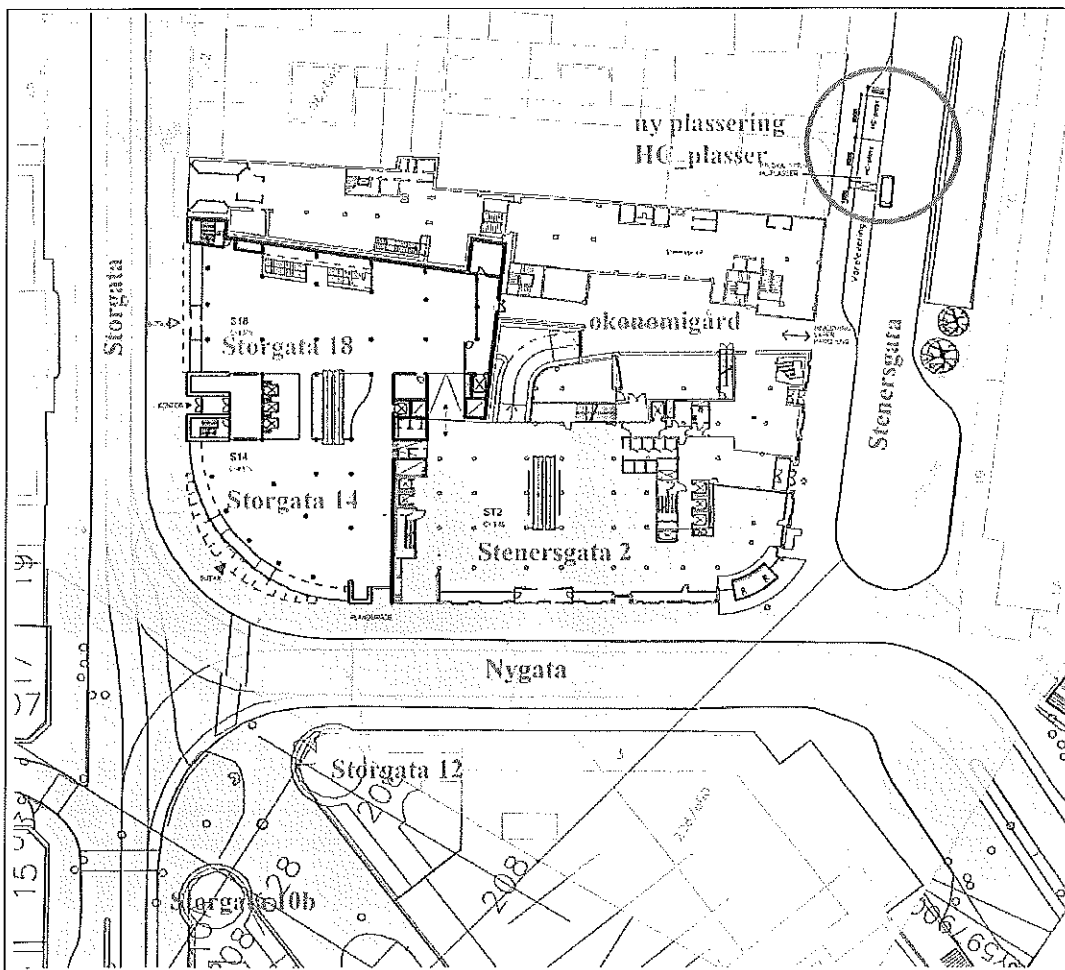
## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

### 6.4 Forbindelse til- og sambruk med S18 og Stenersgata 2

Forslagsstiller er eier av nabobyggene S18 og Stenersgata 2. S14 og S18 er planlagt som sammenhengende lokaler, og det vil ikke være noe fysisk eller brannteknisk skille mellom dem. Mot Stenersgata 2 er det planlagt forbindelse på alle etasjenivåer.

Kjøreadkomst til S14 skal skje fra felles innkjøring i Stenersgata – via eksisterende regulert innkjøring. Eksisterende nedkjøringsrampe i Stenersgata 2 skal benyttes som adkomst til U2 i S14 og S18. Parkeringsplasser for bil og sykler for S14 skal være i S18's p-kjeller. Teknisk rom er planlagt som et felles teknisk rom i bakkant av 8. etasje på S18.

De sambruksløsninger som skal etableres mellom eiendommene, vil sikres gjennom tinglyste rettigheter. Sambruk vil medføre et særskilt fokus på brannforhold.



Illustrasjon: Sambruk mellom S. 14-18 og Stenersgata 2. Ny HC-parkering øverst til høyre

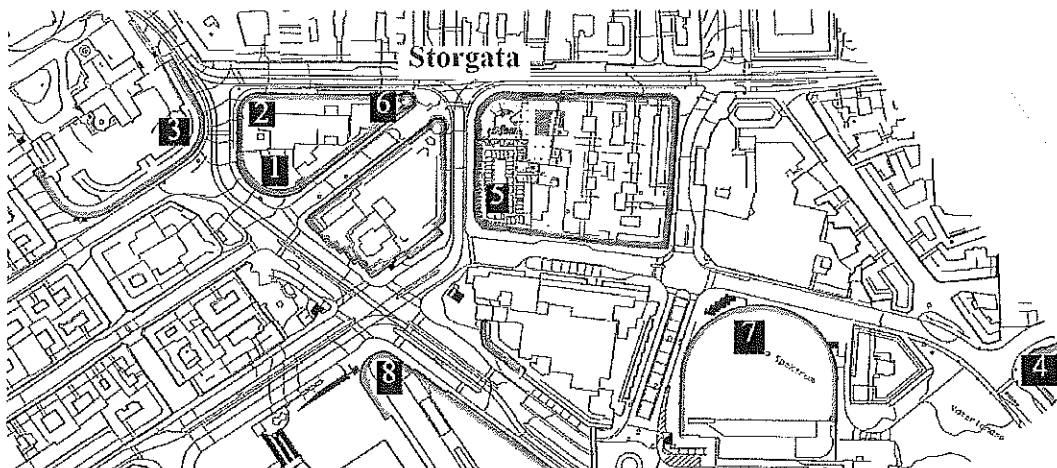
### 6.5 Prosjektets volum, høyder og proporsjoner

Det foreslåtte nybygget har 8 etasjer, med øverste etasje tilbaketrukket – dette er identisk med det eksisterende bygget på eiendommen. Det vil kun foretas en justering av etasjehøyder for tilpassing mot nabobyggene.

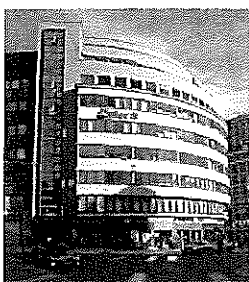
## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

### *Tilpassing til eksisterende hjørnebygg i området*

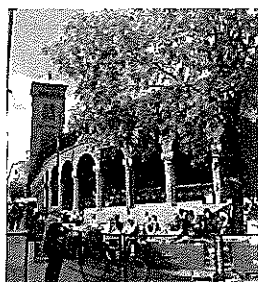
Det planlagte bygget får nært slektskap til flere karakteristiske runde hjørnebygg i området – i særdeleshet til de to vakre funksisbyggene med rundt fårnmotiv i Storgata 10b og 12. Det nye byggets form vil fremstå som en respektfull pendant til disse uten å konkurrere med dem. Kirkeristen, Doblouggården og NAF-huset, er andre kjente, runde hjørnebygg i området. For flere av byggene har buen sammenheng med trikkens svingradius som definerer fortauskurve og fasadeliv. Dette er et funksjonelt betinget og godt svar på bygningshjørner i Oslos sentrumsgater.



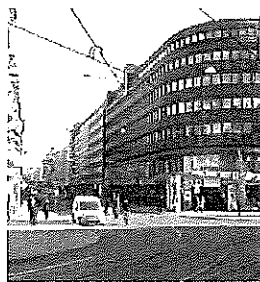
Illustrasjon: Kartet viser et utvalg runde hjørnebygg nær planområdet



1: Doblouggården



2: Kirkeristen



3: NAF-huset



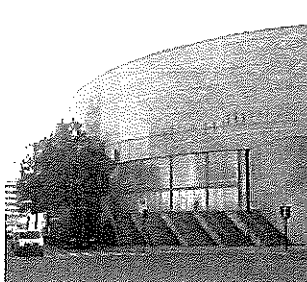
4: Brugata 15



5: Stenersgata 2



6: Storgata 10b og 12



7: Oslo Spektrum



8: Dobloug og Byporten

### *Fasadeformen i byrommet*

Byggets buede fasade er et rolig og rasjonelt svar på de to gatenes møte. Forslagsstiller mener også å finne støtte for den buede formen i gjeldende reguleringsplan (1977), der S14's byggelinje mot fortauet er vist med et buet hjørne.



## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

### *Volum og proporsjoner*

Planforslaget flytter S14's byggegrense ca. 5,8m - til fasadelivet i Stenersgata 2. Dermed vil kvartalets form og silhuett danne et mer harmonisk uttrykk enn i dag. Byggets horisontale proporsjoner vil samstemme med de to nabobyggenes. I illustrasjonsprosjektet er det tekniske rommet plassert i bakkant av S18's 8.etasje. Det er kun de nødvendige konstruksjoner for glasstak over lysgården som går over tak.

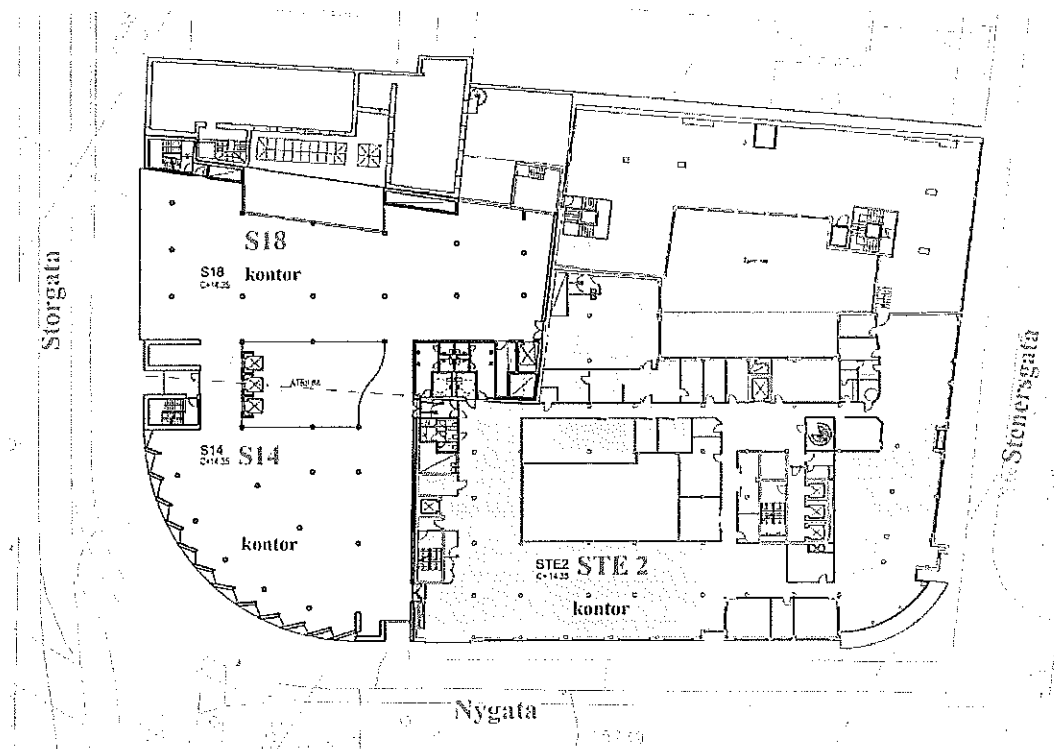
### *Bebyggelsesstruktur*

Det planlagte nybygget i S14 representerer en tradisjonell bebyggelsesstruktur for kontor- og forretningsbygg, med gatefasade i liv med de to nabobyggene, tilbaketrukket toppetasje, og en indre lysgård.

### *Organisering*

Etasjeplanene er organisert med sentralt plassert inngangs-/ kommunikasjonssone plassert mellom S18 og S14. Dette frigjør areal til sammenhengende forretnings- og kontorområder både mot Storgata og Nygata, og gir funksjonelle og fleksible planer både i forretnings- og kontoretasjene.

Inne i bygningskroppen ligger en rektangulær lysgård/atrium som går fra nedre forretningsetasje til tak. Dette vil gi gode lysforhold for kontorarbeidsplassene innover i bygget.



Illustrasjon: S14, typisk plan av kontoretasje

### 6.6 Arealbruk

Det planlagte nybygget er et kontor- og forretningsbygg for utleie. Forretningene får inngang fra hjørnet av Storgata/ Nygata. Inngangen til kontoretasjene ligger mellom S14 og S18. Forretningslokalene vil gå over tre plan; fra U1 til og med 2. etasje. Den åpne løsningen mot forretningslokalene mot Stenersgata 2 muliggjør etableringen av et mindre kjøpesenter. Dette er i tråd med målene i KDP 13 om vitalisering av Sentrum indre by.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

Kontoretasjene ligger i 3.-8. etasje. Alternativt vurderes 3. etasje benyttet til et offentlig, helserelatert tilbud, som f. eks. et treningssenter. U2 er lagerareal og trimrom for virksomhetene i bygningen. Parkering for S14 er i p-kjeller i S18.

### *Parkering*

Parkering for bil og sykkel er lagt i nabobygget S18's p-kjeller. Se eget punkt om dette; 6.2 *Forbindelse til og sambruk med S18 og Stenersgata 2*. Antall plasser etableres i henhold til gjeldende parkeringsnorm for kontor- og forretningsbygg i indre by, med 9 p-plasser for bil og 36 p-plasser for sykkel. En av bilplassene vil være HC-tilpasset. De to HC-plassene på stedet relokaliseres innenfor samme kvartal, se omtale i tidligere avsnitt kapittelet.

### **6.7 Formspråk og materialbruk**

Kvartalets bebyggelse har et historisk spenn på 140 år, og er en broket samling byggverk som hver for seg er mer eller mindre vellykkede uttrykk for sin tid. Et nybygg i S14 skal gjenspeile vår tid, og fremstå som et moderne byggverk fra det 21. århundre.

### *Bueformet fasade*

Planforslaget viser et bygg med en bueformet fasade mot hjørnet. Forslagsstiller mener den valgte formen har åpenbare stedlige og formale kvaliteter, se argumentasjon i *kap 6.4 avsnitt "Volum, høyder og proporsjoner"*.

### *Formale forhold til nabobygg*

Planforslaget innebærer funksjonell og arealmessig sambruk med S18, og det er sannsynlig og ønskelig at de to gårdene bygges som et prosjekt. Plan- og bygningsetaten mener at byggene fasademessig bør fremstå som to separate bygg. Forslagsstiller samtykker i dette, men vil tilføye at de to gårdene bør gis et form- og materialmessig slektskap. Både for å uttrykke det funksjonelle fellesskapet og for å redusere den stilmessige kakofonien i området ved å roe ned kvartalets visuelle uttrykk. De to byggene vil få like etasjehøyder, gesimser, og tilbaketrekninger. S14's beliggenhet på et solpåkjent hjørne medfører imidlertid et annet, og mer lukket fasadeuttrykk enn S18. Dette styrker de to byggenes ulikhet.

### *Materialer*

Bygget er planlagt utført i betong, stål, aluminium, glass og stein, og skal ha en fargepalett som harmonerer med kvartalets øvrige bebyggelse. Det skal uttrykke både funksjonalitet, stedstilpassing og energibevisssthet. Byggets solpåkjente fasade er en miljø- og klimateknisk utfordring. I illustrasjonsprosjektet er fasaden vist med ca. 50 % glass, og solskjermingen som består av faste, vertikale, tette veggskiver skaper byggets arkitektur. Veggskivene er stilt vinkelrett mot solen, med en gradvis endret vinkel for å skjerme mot direkte stråling hele dagen. Dette vil gi den buede fasaden et spennende og variert uttrykk, og forbi passerende vil oppfatte at byggets fasade endrer seg når man passerer.

### *Sol- og skyggestudier*

Ingen nabobygg vil få endrede lysforhold som følge av planforslaget. Sol- og skyggestudier viser at fasaden mot Nygata er solpåkjent, og får behov for avskjerming av alle kontoretasjer. Behovet for avskjerming avtar med fasadens krumning mot Storgata. Historisk sett har tett kvartalsbebyggelse i sentrum lite lys innover i byggene, men illustrasjonsforslagets lysgård vil gi byggets indre kontorområder godt dagslys. Se vedlegg 8, Sol- og skyggediagram.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

### 7. PLANFORSLAGET

#### Reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til;

Bebyggelse og anlegg

*Kombinert bebyggelse og anleggsformål*

- Kontor/ forretning/ bevertning/ annen tjenesteyting

#### Grad av utnyttning og høyder

Planforslaget legger tilrette for et nybygg i 8 etasjer som tilsvarer dagens bygg, men med etasjehøyder som flukter med S18 og Stenersgata 2. Kotehøyder vil variere fra 27,40 til 34,00. Den totale BRA for bebyggelse over bakken er 5200m<sup>2</sup>. Inkludert i dette er noe forretningsareal som ligger i underetasjen (U1).

Areal som reguleres til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* - Kontor/ forretning/ bevertning/ annen tjenesteyting utgjør totalt 696m<sup>2</sup>.

#### Bebyggelsens plassering

Det foreslås etablering av et nytt kontor- og forretningsbygg i S14, på eiendommen g.nr/br.nr. 208/633. Nytt bygg vil ha likt etasjeantall og tilnærmet like høyder som dagens bygg, men fasadeliv flyttes frem mot Nygata i flukt med nabobygget Stenersgata 2. Fortauet foran dagens bygg, som i dag bla. brukes som HC-parkering, erverves fra Oslo kommune og innarbeides i nytt bygg.

#### Landskap

Planområdet er flatt og i sin helhet opparbeidet.

#### Verneinteresser

Eksisterende bygning innenfor planområdet er fra 1960-tallet og vurderes av Byantikvaren som "karakteristisk for sin tid", men de vil ikke gå inn for en regulering til bevaring etter §25.6 i Plan- og bygningsloven. Bygningen er ikke oppført på Byantikvarens Gule liste.

#### Miljøfaglige forhold

Ny bebyggelse vil ikke gi nevneverdige endringer i forhold til eksisterende bygg ettersom byggets etasjeantall beholdes og bygningsdybden kun økes mot vest.

#### Trafikkforhold

Planområdet ligger i krysset mellom to av Oslos mest trafikkerte kollektivstrekninger. Storgata har i dag en trafikkmengde på 3800 ÅDT\*, mens Nygata har enn noe mer begrenset trafikkmengde på 1000 ÅDT\* og domineres av 2 trikkelinjer. Det er nylig opprettet en fotgjengerovergang over Nygata. I tillegg til buss- og trikkeholdeplasser i Storgata ligger Oslo sentralstasjon kun få minutters gange fra planområdet.

Dagens innkjørsel fra Nygata opphører og flyttes til allerede etablert felles atkomst i Stenersgata. For de to HC-plassene foran eiendommen, medfører dagens løsning at brukere må rygge ut mot trikkelinje og fotgjengerovergang. Dette er en svært trafikkfarlig løsning. HC-plassene flyttes til etablert parkerings- og vareleveringslomme i Stenersgata.

\* Målinger foretatt av Samferdselsetaten i tidsperioden 25/5-30/6 2009 (Storgata) og 1998 (Nygata).

#### Risiko- og sårbarhet

Planområdet ligger i direkte nærhet til to av Oslotrikkens hovedtraseer. Ruter AS og Oslotrikken har vurdert eventuelle behov for å utarbeide risiko- og sårbarhetsanalyse med bakgrunn i planområdets plassering i forhold til trikkelinje. Konklusjonen er at det ikke er nødvendig med en dypere analyse av nevnte forhold. Kommentarer fra berørte instanser ligger vedlagt saksfremstillingen (**vedlegg 3**). Planforslaget genererer ikke særskilte faremomenter i forbindelse med etablering av nybygg innenfor planområdet. Eksisterende veggmontert strømforsyning til trikken, forutsettes erstattet med innfesting på nybyggets fasade.

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

### Sosial infrastruktur

Planområdet ligger midt i Oslo sentrum med gangavstand til en mengde servicetilbud; butikker, restauranter, skoler, kirker, kulturinstitusjoner, politi mv.

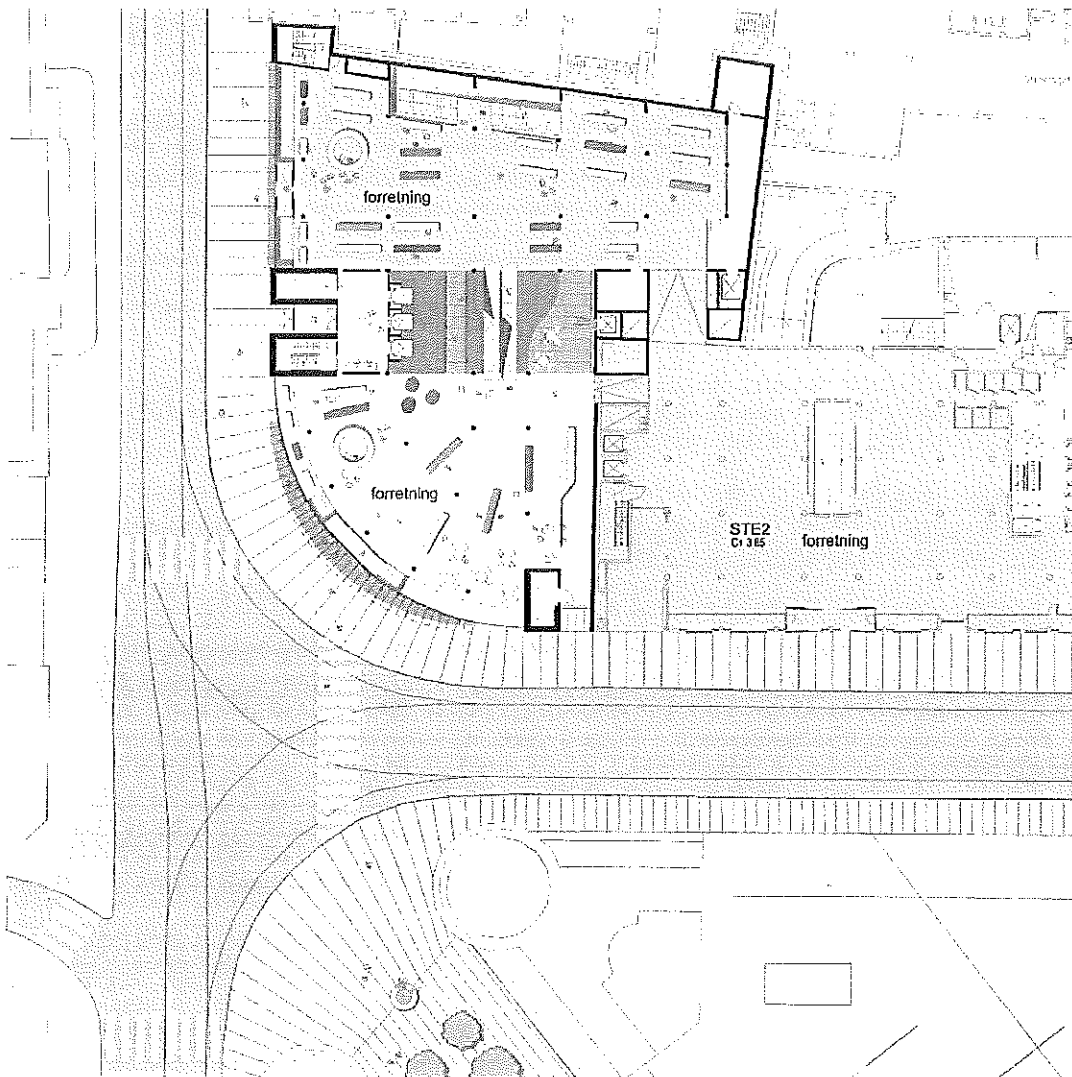
### Teknisk infrastruktur

Det eksisterende strømforsyningsfestet på husveggen til S14 vil bli erstattet med et nytt feste på nybyggets fasade, eller på egen mast. Dette vil gjøres i samråd med berørte innstanser. Nybygg vil tilkobles fjernvarmeanlegg i området.

### Estetikk og byggeskikk

#### *Fjernvirkning, fortetting og bebyggelsesstruktur*

Planforslaget medfører at kvartalet får et mer homogent uttrykk, med like gesimser og tilbaketrekninger i øvre etasjer. Dette bidrar til en positiv forenkling og tydeliggjøring av det store utflytende gatekrysset. Det dannes et utvidet fortausareal foran hjørnet på S14.



**Illustrasjon:** S14's inngangsplan og forhold til omkringliggende gater og byrom.

### *Bebyggelsesmønster og volum*

Forslaget hensyntar den stedlige bebyggelsen på en direkte måte ved at inntrekninger, gesimser og horisontale linjer flukter med nabobyggene S18 og Stenersgata 2. Gårdsrommet i bakgården erstattes

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

av en glassoverdekket lysgård som gir gode lysforhold i bygget. Prosjektets bueform er et rolig og rasjonelt svar på de to gatenes møte. Bygget får et nært slektskap til flere karakteristiske, runde hjørnebygg i området – i særdeleshet til de to funksjonsbyggene i Storgata 10b og 12. Nybygget vil fremstå som en respektfull pendant til disse.

### Formspråk og materialer

Nybygget gis et moderne, enkelt uttrykk, tilpasset de omkringliggende byggenes fasadeliv, etasje- og gesimshøyder. S14 og S18 vil bli bygget samtidig og skal ha funksjonell sambruk. Fasademessig skal byggene fremstå som to separate bygg, men ha et nært slektskap i farger og materialer. Solskjermingen av bygget er viktig for fasadens utforming. Skjermingen er integrert i ytterveggen, som vertikale, tette veggskiver.

### Stedsutvikling

Forslaget bygger videre på den planlagte utviklingen av Oslo sentrum gjennom etablering av moderne flerfunksjonsbygg.

### Barns interesser

Planområdet er i utgangspunktet lite tilrettelagt for barn og planforslaget vil ikke ha noen innvirkning på barns bruk av området.

### Universell utforming

En etasjevis sammenkobling av de tre bygårdene S14, S18 og Stenersgata 2 vil gi økt fleksibilitet i forhold til atkomst til bygget. S14 vil tilrettelegges for universell utforming.

### Juridiske forhold

S14's rettigheter til å benytte eksisterende felles avkjørsel og nedkjøringsrampe i Stenersgata 2, må avtales. Det er samme eier av gårdene S14, S18 og Stenersgata 2, og det foreligger således ingen hinder for dette. Det må parallelt avtales felles rettigheter for bruk av felles parkeringskjeller i godkjent nybygg i S18. Den utstrakte sambruken mellom eiendommene S14 og S18 vil sannsynligvis medføre at det på sikt foretas en sammenslåing av de to eiendommene.

### Gjennomføring

Oppstart og gjennomføring er planlagt så snart de nødvendige tillatelser fra offentlige etater foreligger. S14 og S18 vil bli oppført samtidig. Byggetid er estimert til 18-20 måneder.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer og mål. En fortetting innenfor planområdet er i tråd med ønsket fremtidig byutvikling i området. Forslaget legger også til rette for et "urbant handelskonsept som kombinerer opplevelser, byliv og butikker" som oppmuntres i gjeldende kommunedelplaner. Forslaget følger opp kommunedelplanenes oppfordring om å ivareta "trivsel, trygghet, kvalitet og tilgjengelighet" gjennom å åpne for publikumsrettet virksomhet i de nederste etasjene. Gjennom at etasjene ligger tilbaketrukket fra fortau og at hjørnet er avrundet vil gateløpet rundt planområdet kunne oppleves som tryggere og mer oversiktlig.

### Natur- og ressursgrunnlaget og landskap

Planområdet ligger mitt i de sentrale deler av Oslo og er i sin helhet bebygget. Tiltaket berører derfor ingen av de ovennevnte områder.

### Verneinteresser

Dagens bebyggelse innenfor planområdet er ikke vurdert som av nevneverdig betydning fra bevaringssynspunkt. Byantikvaren har hverken motsatt seg riving av eksisterende bygg eller etablering av nybygg. Nærmeste bebyggelse er av nyere dato (Stenersgata 2 fra 2002 og S18 planlagt oppført i 8

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

etasjer). Forslagstiller vurderer derfor ikke forslaget som kontroversielt i forhold til verneinteresser innenfor planområdet eller i området for øvrig.

### Miljøfaglige forhold

Det er ingen forekomst av biologisk mangfold innenfor planområdet. Eventuelle forekomster av forurenset grunn, radon eller andre miljøfarlige stoffer er ikke kjent på nåværende tidspunkt men vil i tilfelle vil bli forskriftsmessig behandlet. Planområdet er med sin sentrale beliggenhet støyutsatt, men det er ikke forventet at etablering av nybygg vil medføre konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. De innvendige forholdene forventes å bli sterkt forbedret med hensyn til inneklimate og støyvern. Foreslått ny bebyggelse vil beholde det samme etasjeantallet som i dag med en justering av etasjehøyder for å flukte med nabobygg. Fasadelivet vil trekkes frem til samme liv som Stenersgata 2. Fasadens solpåkjennte situasjon er en utfordring, og vil vies stor oppmerksomhet. Vedlagte sol- og skyggediagram viser at dette ikke medfører nevneverdig forandring i forhold til dagens situasjon.

### Trafikkforhold

Dagens biladkomst til planområdet har innkjøring gjennom portrom fra Nygata. Dette er en svært trafikkfarlig løsning som innebærer at det kjøres inn og ut over fortau og hyppig trafikkerte trikkelinjer. Planforslaget vil medføre en sikrere og ryddigere trafikksituasjon i området. All innkjørsel til planområdet vil skje fra Stenersgata gjennom allerede etablert og regulert innkjørsel. Det er ikke sannsynlig at forslaget vil medføre nevneverdig øking i trafikk til planområdet. Dagens bygning rommer kontorer i 7 etasjer, foreslått nybygg legger til rette for 6 kontoretasjer med noe større dybde. Øvrige etasjer åpner for forretning som ikke generer økt biltrafikk til eiendommen.

De to eksisterende HC- parkeringsplassene ved S14 er foreslått flyttet til avsatt område i Stenersgata, i samråd med Handicapforbundet og Samferdselsetaten. Den foreslåtte plasseringen ligger i en etablert gatestruktur som er lett tilgjengelig med bil og som gir gangadkomst til fortau som leder videre inn mot Storgata. Det aktuelle området i Stenersgata er i dag regulert til fortau og offentlig veggrunn. På deler av området er satt av plass til varelevering. Ved innsendelse av planforslaget er det uklart om HC-parkering kan opprettes innenfor gjeldende regulering, men i hht § 7 i Pbl. kan korttidsparkering anlegges innenfor området avsatt til varelevering. Det må foretas en juridisk vurdering om det er mulig å opprette HC-parkeringsplasser innenfor gjeldende regulering. Det må alternativt søkes om dispensasjon fra gjeldende regulering ved rammesøknad for tiltaket.

### Risiko- og sårbarhet

I henhold til bemerkninger innhentet ved varsel om oppstart er det ikke behov for en risiko- og sårbarhetsanalyse da planområdet ikke vurderes som særlig risikoutsatt. Eventuell riving av eksisterende bygård samt etablering av nybygg vil utføres i samråd med berørte etater og instanser med den hensikt å minimere konsekvenser av byggearbeidene for fotgjengertrafikk og drift av trikk i området.

### Sosial infrastruktur

Planforslaget vil bidra til å øke servicetilbudet i området, ved å åpne for servering og forretning i 3 plan ut mot gaten, og ved å etablere forretninger over 3 plan på eiendommen.

### Teknisk infrastruktur

Det eksisterende strømforsyningsfestet på husveggen S14 vil bli erstattet med et nytt feste på nybyggets fasade, eller på egen mast. Dette vil gjøres i samråd med berørte instanser. Reetablering av strømforsyningsfeste vil ikke medføre noen negative konsekvenser for trikk eller andre, men kan bidra til en opprydding i luftrommet over Nygata da et nytt feste kan plasseres mer diskret enn dagens. Nytt bygg vil tilkobles fjernvarmeanlegg i området.

### Estetikk og byggeskikk

Planforslaget vil medføre at kvartalets vestre del får et mer homogent uttrykk, med like gesimser og tilbaketrekkninger i øvre etasjer. Fasaderekken mot Nygata, som i dag har et umotivert hakk, vil få et helhetlig og rolig uttrykk. Det nye fasadelivet vil være en positiv forenkling og tydeliggjøring av det utflytende byrommets/ kryssets vegger. Et mindre uteoppholdsareal etableres foran S14's hjørne mot

## Planforslag, forslagsstillers planbeskrivelse

---

krysset. På grunn av sin skala og ulikhet vil området ikke konkurrere med den planlagte plassen mellom nabobyggene Storgata 10b og 12.

### Stedsutvikling

Forslaget er i tråd med overordnede føringer som åpner for en videreutvikling av Oslo sentrum i retning av en forretningspreget blandet bruk. Utover dette bidrar forslaget til øket tilgjengelighet til de nedre etasjene av bygget som i dag oppleves som mer lukket. Den planlagte bevertningen i 1. etasje på gateplan vil danne et klart definert lite byrom som, i motsetning til dagens, vil oppleves som solrikt og skjermet fra trafikk og fotgjengere.

### Barns interesser

Planområdet ligger i Oslo sentrum ved en av de mest trafikkerte gatene i byen, og er i utgangspunktet ikke tilrettelagt for barn.

### Universell utforming

Dagens bygg er umoderne og lite fleksibelt i forhold til oppgradering for å imøtekomme dagens standard og krav til tilgjengelighet. En etasjevis sammenkobling av de tre bygårdene i S18, S14 samt Stenersgata 2 vil gi økt fleksibilitet i forhold til innvendig atkomst. Bygget planlegges tilrettelagt for å imøtekomme universell utforming.

Dagens HC-plasser flyttes til en mer skjermet og lett tilgjengelig beliggenhet enn dagens, og ved dette forbedres trafikksikkerheten betraktelig.

### Juridiske forhold

S14's rettigheter til å benytte eksisterende felles avkjørsel og nedkjøringsrampe i Stenersgata 2 må avtales. Det er samme eier av gårdene S14, S18 og Stenersgata 2, og det foreligger således intet hinder for dette. Videre må rettigheter for bruk av felles parkeringskjeller i godkjent nybygg i S18 avtales. Det må eventuelt også tinglyses bruk av deler av vareleveringssone til HC-parkering i Stenersgata. Forslaget får ingen juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Interessemotsetninger

Forslagsstiller er ikke kjent med interessemotsetninger som berører planforslaget.