

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Deres ref.: 200805399

Vår saksbehandler: Are Eriksen ([are.eriksen@getmail.no](mailto:are.eriksen@getmail.no))

Oslo, 5. mai 2015

#### MERKNAD TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KU FOR SONJA HENIES PLESS 3 (OSLO PLAZA)

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende hovedmerknader til forslaget:

- Vi fraråder på det sterkeste at sokkelbygningen påbygges i samsvar med alternativ 1 (57 m høy bygning med 17 etasjer) eller alternativ 2 (49 m høy bygning med 14 etasjer).
- Begge alternativene skygger Vaterlandsparken, Akerselva og områdene langs elvas østbredd på uakseptabelt vis; øker kastevindene i området; reduserer kaldluftdrenasjen langs Akerselva; danner en dominerende vegg i Vaterlandsparken som svekker byrommets kvaliteter og reduserer utsynet fra Christian Krohgs gate, Lilletorget og Vaterlandsparken mot sør; blokkerer dagens utsyn fra store deler av Bjørvika mot åskammen i nord/nordøst; undergraver dagens arkitektoniske grep med sokkelbygningen som en horisontal kontrast til det vertikale høyhuset; og gjør at det nye volumet vokser sammen med dagens høyhus til en uformelig klump sett fra en rekke ståsteder, blant annet fra Smalgangen.
- Dersom eksisterende sokkelbygning skal påbygges, forutsetter vi at bygningen ikke blir mer enn 27 m høy, og at den østre delen av dagens sokkelbygning rives slik at ingen deler av sokkelbygningen og påbygget blir liggende nærmere Akerselva enn 25 m (nytt alternativ 3). Med dagens høye etasjer for sokkelbygget gir alternativ 3 en bygning på i alt 8 etasjer ved en etasjehøyde på 2,75 m for de fem øverste etasjene. Det forutsettes da at påbygget får en horisontal takflate og ikke avsluttes med 45° skrånende glassflater slik forslagsstiller har vist for alternativ 1 og 2 i et forsøk på å imitere høyhuset i stedet for å kontrastere det.
- Utformingen av Sonja Henies plass prioriterer dessverre trafikk med buss, bil og taxi til hotellet på bekostning av den viktige gangforbindelsen mellom Oslo S / Galleri Oslo og Grønland/Vaterlandsparken. Det planlagte overbygget over deler av plassen reduserer siktkorridoren mellom hotellet og Oslo spektrum og gjør at gangarealet under overbygget vil oppleves som privatisert.
- Vi støtter PBE i at forslagsstiller må bidra økonomisk til å gjennomføre tiltak for å oppnå de overordnede målene for byutviklingen på Vaterland, jf. Områdeprogram for Oslo S og påfølgende utredninger, herunder sikre gjenåpning av Akerselva fra Vaterlandsparken ned til sporområdet. Forslagsstiller bør også bidra økonomisk til etablering av en gangkulvert under jernbanesporene, langs vestsiden av de to Akerselvkulvertene, slik at det blir en sammenhengende gangveiforbindelse langs Akerselva fra Maridalsvannet til fjorden. Gangkulerten bør få trapp og heis opp til alle plattformene på Oslo S, jf. Plansamarbeidets delutredning C av 12.12.2012, utført av Rambøll. Realiseringen av tiltakene må sikres gjennom utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelser.

Enkelte av våre hovedmerknader til påbyggingen av sokkelbygningen utdypes nedenunder.

## Sokkelbygningen og påbygningen av den

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner slutter seg til PBEs kritiske merknader til foreslått påbygging av sokkelbygningen, både hva gjelder alternativ 1 (57 m) og alternativ 2 (49 m).

Vi setter pris på at PBE, etter å ha vurdert konsekvensene av byggehøyden i alternativ 2 nærmere, er kommet i tvil om etaten kan akseptere dette alternativet (s. 88). Etter vårt syn må det være helt åpenbart at et 49 m høyt bygg ikke kan tolkes til å være innenfor kriteriene i høyhusutredningen ved å vise til at den gjennomsnittlige høyden på den skrå takflaten er 42 m. For å falle inn under kriteriene må hele takflaten holde seg under 42 m. I dette tilfellet vil virkningen av den sørre veggen i byrommet Vaterlandsparken bli som om hele takflaten ligger 49 m over bakken.

Også et 42 m høyt bygg er helt uakseptabelt. Som PBE påpeker, bør «høydene på bygget sør for parken [...] forholde seg bedre til øvrig bebyggelse rundt byrommet» (s. 88). Vi viser i den forbindelse til uttalelse av 4. mai 2012 der Byantikvaren vurderer at bygningen ikke bør «overstige mer enn de 6 til 8 etasjene som i hovedsak preger miljøet i dag». Vi deler Byantikvarens vurdering. I alt 8 etasjer, dvs. en 27 m høy bygning, må være maksimum ved påbygging av sokkelbygningen. Blir bygget høyere, vil den sørre veggen i Vaterlandsparken bli altfor dominerende, skyggelegge store deler av parken og forsterke kastevindene i området slik at det blir utrivelig å oppholde seg langs Akerselva og i parken.

Skyggevirkningene av et høyere bygg er underkommunisert i planforslaget. Planforslaget burde ha vist soldiagrammer for minst ett klokkeslett mellom kl. 12 og 15 (helst kl. 13:30) og minst ett klokkeslett mellom kl. 15 og 18 (helst kl. 16:30). Og ikke minst mangler det soldiagrammer for tidsrommet mellom vårjevndøgn/høstjevndøgn og sommersolverv. Rundt sommersolverv kaster bygninger langt kortere skygger enn i perioden 15. april – 15. mai og i august måned, som også er viktige tidsrom for opphold i parker og langs elver og bekker. Selv ved sommersolverv kaster imidlertid både alternativ 1 og 2 relativt lange skygger inn i Vaterlandsparken selv midt på dagen (jf. s. 48). Ja, det foreslårte arealet for uteservering sør i parken vil faktisk være skyggelagt nesten hele dagen ved sommersolverv. Det argumenteres med at det nye bygget vil bli liggende i slagskyggen fra dagens høyhus etter kl. 15, og hevdes at «den totale skyggeeffekten av Oslo Plaza [...] dermed ikke endres vesentlig sent på ettermiddagen, verken ved sommersolverv eller jevndøgn» (s. 46). Dette er ikke riktig. Bredden på det skyggelagte arealet som skyldes dagens høyhus, blir omtrent doblet med det foreslårte påbygget slik at langt større deler av Vaterlandsparken, Akerselva og arealene langs Akerselvas østside skyggelegges etter kl. 15. Mens høyhuset i dag ikke kaster skygge over Vaterlandsparken før ca. kl. 14, vil det foreslårte påbygget skyggelegge deler av parken også mellom kl. 10 og kl. 14. 5–10 uker før og etter sommersolverv vil store deler av parken være skyggelagt store deler av dagen.

Reguleringskartet tillater at sokkelbygningen ut mot Akerselva blir 20 m høy. Jf. reguleringskartet som viser maks. gesimshøyde på kote 23,5 (terrenget ligger på kote 3,5). Dagens sokkelbygning ligger kun ca. 10 m fra Akerselva. Over første etasje stikker et betongdekke enda lenger ut mot Akerselva/Akerselvkulvertene, jf. figur 57 (s. 79). På reguleringskartet er maks. gesims her angitt som kote 17,5, noe som vil gi mulighet for å bygge lenger ut mot Akerselva enn i dag i form av tre høye etasjer (dvs. over og under dette dekket). Denne utbyggingsmuligheten er ikke vist på fotomontasjen i figur 57. Fotomontasjen viser derimot planlagt rømningstrapp ut mot Akerselva fra sokkelbygningen (og det planlagte påbygget). Ved rømningstrappa reduseres avstanden til Akerselva/Akerselvkulvertene til 6–7 m, mens byggegrensen for bygget på tre etasjer (jf. reguleringskartet) ligger helt ute ved vestre kulvertvegg for Akerselva.

Dette er helt uakseptabelt. Vi viser i denne forbindelse til Byantikvarens uttalelse 3. november 2010, gjentatt 4. mai 2012, der Byantikvaren «frarådet en utvidelse og påbygging av det underliggende sokkelbygget, da dette ikke minst berører det nære byrommet og forholdet til Akerselva». Vi viser også til Bymiljøetatens uttalelse av 30. april 2012: «Bymiljøetaten mener det må være en forutsetning at utbyggingen ikke kommer i konflikt med en mulig framtidig åpning av Akerselva – og etableringen av et bredt parkdrag ned til sporområdene.»

Det er ingen tvil om at planforslaget kommer i konflikt med målsettingen om å åpne Akerselva og etablere parkdrag ned til sporområdet, en målsetting som nå er tydeliggjort på det juridisk bindende temakartet T7 for blågrønn struktur i bygesonen i Kommuneplan Oslo mot 2030, som byrådet den 15. april 2015 oversendte bystyret til behandling.

Det medfører følgelig ikke riktighet når forslagsstiller for planforslaget for Sonja Henies plass 3 (Oslo Plaza) hevder at «foreslårte påbygginger [...] vil ikke innsnevre eller vanskeliggjøre realiseringen av en eventuell fremtidig åpen korridor langs Akerselva» (s. 32), og at «forslaget endrer ingen forutsetninger i forbindelse med fremtidig åpning av Akerselva» (s. 73).

Vi viser her også til tidligere omtalte delutredning C av 12.12.2012, der Rambøll har vist hvordan Akerselva kan åpnes fra Vaterlandsparken ned til Biskop Gunnerus' gate, med et bredt turdrag langs elva bortsett fra akkurat der hvor forslagsstiller nå har tenkt å bygge enda lenger ut mot Akerselva. Rambølls oversiktsillustrasjon er for øvrig gjengitt i planforslaget for Sonja Henies plass (s. 18). Rambøll har foreslått å flytte Akerselva litt vestover i partiet ned mot Biskop Gunnerus' gate. Det gjør det sterkt ønskelig å rive østre del av dagens sokkelbygning slik at ingen deler av sokkelbygningen og påbygget blir liggende nærmere Akerselvkulvertene enn 25 m.

PBE bør kreve at den østre delen av sokkelbygningen rives for overhodet å tillate en påbygging av sokkelbygget.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Ida Fossum Tønnessen (sign.)  
leder

Thrond Berge Larsen (sign.)  
leder