

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 200805399
Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 18. oktober 2016

MERKNADER TIL PLANFORSLAG FOR SONJA HENIES PLASS 3 – NY BEGRENSET HØRING

Det vises til PBEs brev av 10. oktober 2016 der høringsinstansene fikk oversendt plankart for alternativ 2 i forbindelse med ny begrenset høring av forslag til detaljregulering med KU for Sonja Henies plass 3 (Oslo Plaza). Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til de justerte plankartene og planbestemmelsene:

- Både kartet for alternativ 1 (Wenaasgruppen) og kartet for alternativ 2 (PBE) er nå (revisjon 2 av 20. september 2016) brakt mer i samsvar med de intensjonene som synes å ligge bak forslagsstillernes planalternativer.¹
- Begge plankartene tillater imidlertid fortsatt at eksisterende bebyggelse i 1. etasje ut mot Akerselva utvides til selve plangrensen slik at ny bebyggelse her oppføres på kommunens eiendom gnr. 208 bnr. 881, dvs. at det bygges lenger ut mot elva enn i dag også andre steder enn der det planlegges trappehus med rømningstrapp for ny hotellamell ut mot Akerselva.
- Felt BS4 på de to plankartene bør utvides slik at det også omfatter alt areal som på kartene nå er foreslått regulert til rent hotellformål med kote 9,5 som maksimal gesimshøyde. Subsidiært bør de delene av dette arealet som ligger lenger ut mot Akerselva enn dagens bygningsmasse, og inne på kommunens eiendom, innlemmes i felt BS4. Jf. dok. 218, s. 5.
- § 5 i planbestemmelsene stiller krav om at «rømningstrapp for ny hotellamell ut mot Akerselva skal føres helt ned til bakkeplanet med et integrert uttrykk». Plankartene tillater at dette trappehuset føres fra henholdsvis kote 61,5 (alternativ 1) og kote 37,6 (alternativ 2) ned til bakkeplan. Å legge trappehuset ut mot Akerselva i øst gjør at avstanden mellom elva og bygningsmassen blir enda mindre enn dagens 10 m.
- Dersom PBE ved oversendelse til politisk behandling skulle velge å anbefale at sokkelbygningen påbygges med hotelletasjer, bør man finne en løsning for hotellets rømningstrapp mot øst som gjør at det ikke bygges nærmere Akerselva enn i dag. For forslag til alternative rømningssløsninger, se dok. 218, s. 5–6.

Kontakt: post@osloelveforum.no

Frithjof Funder (leder), Karl Andersens vei 21, 1086 Oslo, mobil: 90961265, e-post: hfinder@online.no

Rune Bille Rørvik (sekretær), Ljansbakken 1, 1169 Oslo, mobil: 94840676, e-post: runebille@gmail.com

- Verken ved utleggelse til offentlig ettersyn eller ved utleggelse til begrenset høring har PBE nevnt, for ikke å snakke om problematisert, det forhold at store deler av den planlagte nye bebyggelsen vil bli oppført nærmere Akerselva enn 20 meter, noe som er i strid med § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015. Her heter det: «Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.» Både tilbygg og påbygg er å regne som «ny bebyggelse», ikke gammel bebyggelse. I den juridisk bindende arealdelen av Kommuneplan 2015 presiseres det i kapittel 11.1 at § 13.3 angir minimumskrav til byggefritt belte mot vassdrag (s. 58): «Retningslinjene angir minimumskrav til byggefritt belte, og større bredder bør vurderes der det er naturlig.»
- I dette nøkkelområdet for gjenåpning av Akerselva, og med planene om et bredt parkbelte langs vestsiden av elva fra Vaterlandsparken ned til Schweigaards gate, bør det etter vårt syn ikke oppføres ny bebyggelse nærmere elvekannten enn 25 m. Jf. kommuneplanens juridisk bindende temakart T7 for blågrønn struktur i byggesonen, Rambølls utredning av 12. desember 2012 for Plansamarbeidet Oslo S om gjenåpning av Akerselva, og vår argumentasjon i dok. 218, s. 6. Jf. også at nåværende bebyggelse trolig vil måtte rives om en 20–30 års tid.
- Skulle utbygger allerede nå være villig til å rive den delen av sokkelbygningen som ligger nærmere Akerselva enn 25 m, bør Oslo kommune tillate at den gjenværende delen av sokkelbygningen påbygges slik at bygningen blir 27–28 m høy. Uten slik riving bør kommunen ikke tillate at sokkelbygningen påbygges. Skal hotellkapasiteten kunne økes nevneverdig i fremtiden, vil det etter vårt syn være nødvendig å ta i bruk deler av arealene som frigjøres dersom vestre rampe ned fra Nylandsveien og vestre del av Galleri Oslo rives. Jf. vår argumentasjon i dok. 159 for at eiendommen allerede er fullt utbygget, og for lave byggehøyder og et bredt byggefritt belte langs Akerselva.
- Dersom PBE skulle konkludere med å anbefale en høyere utnyttelse av eiendommen Sonja Henies plass 3 enn i dag, bør kommunen gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale som et minimum stille krav til utbygger om at Akerselva skal åpnes langs østsiden av eiendommen, dvs. i partiet ned til der hvor selve tvillingkulverten for Akerselva begynner. Jf. Kommuneplan 2015 og lista over prioriterte vassdrag for gjenåpning i styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo». PBE ga ingen begrunnelse for at dette tiltaket ble tatt ut av planforslaget før den begrensede høringen våren 2016, og har heller ikke begrunnet dette ved ny begrenset høring høsten 2016.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Frithjof Funder (sign.)
leder



Are Eriksen
leder

Note

I dok. 242 gjorde vi PBE oppmerksom på at maks. gesims k 121,0 på plankartet for høyhuset må være feil. Vi viste til at Oslo Plaza ifølge figur 58 på s. 61 i «Oslo S – Områdeprogram» (versjonen av 30. april 2010) allerede i dag er 117 m høy, og at foreslått gesimshøyde på k 121,0, med terrengnivå på ca. kote 3,50, følgelig kun gir rom for Oslo Plasas eksisterende høyde, og ikke den økte høyden som PBE og Wenaasgruppen foreslår.

Også ved offentlig ettersyn av planforslaget for Sonja Henies plass 3 ble det opplyst at dagens høyde for Oslo Plaza er 117 m (dok. 143, fil 1, s. 15): «Nåværende hotellbebyggelse utgjør 44.560 m² BRA inkl. parkeringskjeller, og har 676 hotellrom. Hotellet er med sine 117 meter Oslos høyeste bygning.»

Vi hadde følgelig forventet at PBE ville sende ut reviderte plankart med justerte gesimshøyder både for alternativ 1 og alternativ 2 i forbindelse med begrenset høring. Ettersom dette ikke er gjort, har vi forsøkt å bringe på det rene hvorvidt Oslo Plaza i dag virkelig er 117 m høy.

Plankartet for S-2851, stadfestet 24. februar 1986, viser «Ges. maks. C+100*, min. C+82,5*» for Oslo Plaza. En mindre vesentlig endring av planen ble vedtatt 27. juni 1990. Dessverre har vi ikke kunnet finne gjeldende reguleringsbestemmelser på nettet, men snittet i PBE-sak 198650327, dok. 44, fil 52 synes å samsvare godt med snittet av eksisterende høyhus i PBE-sak 200805399, dok 143, fil 1, s. 23 (figur 11). Her vises dagens høyhus med øvre gesims på kote 112,15 og nedre gesims på kote 99,85. Med bakkenivå på ca. kote 3,50 skulle det bety at Oslo Plaza i dag er ca. 108,65 m høy, forutsatt at snittet er dekkende for dagens realiteter. I så fall er det mulig å bygge på Oslo Plaza med 8,25 m (tre etasjer à 2,75 m) uten at bygget overskrider k 121,0, jf. at figur 11 viser øvre gesims på kote 120,4 og nedre gesims på kote 108,1 etter påbygg. Oslo Plaza vil med andre ord først bli 117 m høy etter at bygningen har fått tre nye etasjer.

PBE bør eksplisitt oppgi dagens høyde for Oslo Plaza når plansaken oversendes til politisk behandling, og samtidig opplyse at PBE i en rekke ulike sammenhenger, som i arbeidet med områdeprogrammet for Oslo S, har operert med feil høydeangivelse for bygningen. Dette har betydning utover den aktuelle plansaken ettersom Oslo Plaza fungerer som referanse ved fastsettelse av maksimal byggehøyde for andre høyhus rundt Oslo S. Ingen nye høyhus skal være høyere enn Oslo Plaza.