

Byrådsavdeling for byutvikling  
Rådhuset  
0037 Oslo

Deres ref.: 201702167

Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 22. juni 2017

## SONJA HENIES PLASS 3 MFL (OSLO PLAZA) – DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til planforslaget for Sonja Henies plass 3 mfl. (Oslo Plaza), oversendt til politisk behandling 7. april 2017:

- Vi anbefaler byrådet å forkaste både forslagsstillers alternativ 1A og PBEs alternativ 2.
- Konsekvensutredningens alternativ 1B er også helt uakseptabelt.
- Alle alternativene er i strid med § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 om at «innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep».
- Byrådet bør klargjøre overfor etatene at tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er å anse som «ny bebyggelse», jf. § 13.3 i Kommuneplan 2015, ikke som gammel bebyggelse.
- Både vind- og solforholdene forverres radikalt med planforslaget. Flere av forslagsstillers soldigrammer er feilaktige. Både alternativ 1A, 1B og 2 vil skyggelegge Akerselva, området på elvas østside og Vaterlandsparken på elvas vestsida i langt større grad og over langt større deler av døgnet enn i dag.
- Alternativ 1A og 1B blokkerer dagens utsyn fra store deler av Bjørvika mot åskammen i nord/nordøst og danner en dominerende vegg i Vaterlandsparken som svekker byrommets kvaliteter og reduserer utsynet mot sør fra blant annet Brugata, Christian Krohgs gate, Vaterlandsparken og Elgsletta.
- Alternativ 1A og 1B 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 (jf. figur 19 på s. 49) og Akrobaten. Også PBEs alternativ 2 svekker det arkitektoniske grepet.
- Byrådet bør ikke tillate noen utvidelse av hotellet før det eventuelt blir mulig å benytte deler av de arealene som frigjøres når vestre del av Galleri Oslo og vestre rampe ned fra Nylandsveien rives.
- Skulle byrådet likevel ønske å tillate at hotellet utvides allerede nå, vil det etter vårt syn være langt bedre å tillate at dagens høyhus påbygges med 5–8 etasjer enn at det påbygges med 3 etasjer mens sokkelbygget påbygges i samsvar med alternativ 2 (for ikke å snakke om alternativ 1B eller 1A), selv om vi fraråder at høyhuset påbygges. Jf. smitteeffekten dette kan få.

- Forslagsstiller foreslo selv opprinnelig å påbygge dagens høyhus med 5 etasjer. Påbygg i 8 etasjer gir flere nye hotellrom enn PBEs alternativ 2, og er antakelig vesentlig rimeligere for utbygger enn alternativ 2. En unngår samtidig at slagskyggen fra bygningsmassen blir bredere enn i dag. Sannsynligheten øker også for at hele eller deler av dagens sokkelbygg vil bli revet en gang i fremtiden slik at avstanden mellom Akerselva og bebyggelsen øker. Dette vil da gi mulighet for å gjenåpne Akerselva i et bredt parkdrag. Jf. kommuneplanens juridisk bindende temakart T7 for blågrønn struktur i byggesonen, der partiet fra Vaterlandsparken ned til jernbanens sporområde er vist som fremtidig elv og turdrag.
- Ved en eventuell hotellutvidelse bør byrådet i utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelse som et minimum kreve at Akerselva åpnes langs østsiden av utbyggers eiendom hvor elva i dag kun er overdekket, dvs. ned til der hvor selve tvillingkulverten for Akerselva begynner. I vårt merknadsbrev ved begrenset høring 1 (dok. 218, s. 6–7) har vi redegjort for hvordan dette kan gjøres. Her er det ingen grunn til å vente på den samlede planen for gjenåpning av Akerselva ned til nordsiden av jernbanens sporområde.

I likhet med PBE fraråder vi på det sterkeste at sokkelbygningen tillates påbygd i samsvar med forslagsstillers alternativ 1A (dvs. opp til kote 61,5, noe som tillater et 58,0 m høyt bygg, av forslagsstiller illustrert med et 57,17 m høyt bygg) eller konsekvensutredningens alternativ 1B (dvs. opp til kote 53,0, noe som tillater et 49,5 m høyt bygg, i KU illustrert med et 48,92 m høyt bygg).

Vi fraråder også at sokkelbygningen tillates påbygd i samsvar med PBEs alternativ 2 (dvs. opp til kote 34,0, noe som tillater et 30,5 m høyt bygg, av PBE illustrert med et 30,0 m høyt bygg).

KUs alternativ 1B er trukket, men omtales likevel i fortsettelsen (hvor vi nøyer oss med å gå nærmere inn på noen få av kulepunktene over) i tilfelle Wenaasgruppen eller byrådet skulle finne på å vurdere å relansere dette alternativet.

#### Det bygges nærmere Akerselva enn dagens 10 m

Ved offentlig ettersyn påpekte både Bydel Gamle Oslo, Miljøforeningen Akerselvas Venner og Oslo Elveforum at planforslaget åpner for å bygge lenger ut mot Akerselva enn i dag. Dette ble benektet av COWI i forslagsstillers kommentarer til bemerkningene ved offentlig ettersyn: «Planforslaget innebærer ikke bygging nærmere Akerselva enn i dag» (PBE-sak 200805399, dok. 189, fil 2, s. 3).

I to etterfølgende runder med begrenset høring har Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner derfor i detalj redegjort (dok. 218 og 250) for hvilke endringer som må gjøres på plankartene for at disse ikke skal tillate at ny bebyggelse legges nærmere elva enn dagens bebyggelse. Som det fremgår av planforslaget til politisk behandling, kommenterte forslagsstiller våre bemerkninger ved begrenset høring 1 slik (s. 93): «Plankartet er supplert med nye formålsgrenser, byggegrenser og høyder.» Selv etter dette må forslagsstiller medgi at det foreslås bebyggelse nærmere elva enn i dag (s. 93): «Med unntak av ny rømningstrapp foreslås det ikke bygging nærmere Akerselva enn i dag.»

Våre bemerkninger ved begrenset høring 2 ble kommentert slik (s. 98):

Forslagsstiller har [...] ingen intensjoner om å foreslå bygging nærmere Akerselva enn dagens bebyggelse, med unntak av omtalt ny rømningstrapp. Forslagsstiller har således ingen innvendinger til at plankartet ut mot Akerselva eventuelt justeres slik at de delene av planområdet som ligger lenger ut mot Akerselva enn dagens bygningsmasse, og inne på kommunens eiendom, innlemmes i felt BS4. Siden den bygningsmessige situasjonen i dette

området er meget kompleks, kan forholdet etter forslagsstillers mening med fordel heller sikres ved et tillegg til reguleringsbestemmelsene som klargjør situasjonen.

Ved PBEs oversendelse av planforslaget til politisk behandling er forholdet verken sikret ved tillegg til reguleringsbestemmelsene eller justering av plankartet, selv om forslagsstiller ikke har innvendinger mot at dette gjøres. PBE «ser ikke behov for å innlemme mer av arealet rett utenfor rømningsveiene i BS4» (s. 99). Det å justere plankartet er helt nødvendig for å sikre seg mot fremtidig bebyggelse på bakkeplan lenger ut mot Akerselva enn i dag.

Først dersom også dette forholdet var blitt justert på plankartet, ville det ha medført riktighet at planforslaget ikke tillater mer ny bebyggelse nærmere Akerselva enn i dag enn det som fremgår av PBEs kommentarer til våre bemerkninger ved begrenset høring 2: «Forslaget innebærer deler av rømningstrapp og bebyggelse over ny søyle nærmere elva enn dagens bebyggelse» (s. 99).

Nåværende bebyggelse ligger bare 10 m fra Akerselva. Den nye bæresøylen og foreslått bebyggelse over denne vil gjøre fasaden med 10 m avstand til Akerselva lengre enn i dag. Rømningstrappa er et tilbygg i form av et trappehus 4 m lenger ut mot Akerselva enn dagens sokkelbygning.

**Siden trappehuset går helt ned til bakkeplan, reduserer den nye rømningstrappa bredden på passasjen mellom bygget og Akerselva til 6–7 m. Dette gjelder alle alternativer, både forslagsstillers alternativ 1A, konsekvensutredningens alternativ 1B og PBEs alternativ 2.**

Ved begrenset høring 1 skrev vi (dok. 218, s. 5): «Dersom PBE etter begrenset høring fortsatt skulle velge å anbefale at sokkelbygget påbygges med hotelletasjer, forutsetter vi at man finner en løsning for hotellets rømningstrapp mot øst som gjør at det ikke bygges nærmere Akerselva enn i dag.» Vi lanserte samtidig et forslag til rømningsløsning. Verken vårt forslag eller alternative forslag til plassering av rømningstrapp er vurdert i planforslaget som er oversendt til politisk behandling.

#### Byrådet må håndheve 20-metersregelen i Kommuneplan 2015

Både påbygg av eksisterende sokkelbygning i form av hotell og tilbygg i form av trappehus er klart i strid med § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 om at «innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep».

Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er selvsagt å anse som «ny bebyggelse», ikke som gammel bebyggelse.

I plansaken har PBE ikke gjort noe forsøk på å argumentere mot dette, bortsett fra å kursivere deler av § 13.3, som om det skulle gjøre noen forskjell (s. 93): «Kommuneplanens retningslinje § 13.3 om avstand mot hovedløp (herunder Akerselva) på 20 m gjelder for *ny bebyggelse, nye anlegg eller vesentlige terrenginngrep*.»

I denne saken er det snakk om tilbygg nærmere Akerselva enn 10 m og påbygg av store volumer innenfor det byggefrie beltet på 20 m i alle alternativene. Plansaken dreier seg utelukkende om tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, ikke om oppføring av noen nye frittstående bygninger. I plansaken omtales de nye volumene i form av tilbygg og påbygg korrekt som «ny bebyggelse», både i forbindelse med omtalen av forslagsstillers alternativ 1A (s. 10) og PBEs alternativ 2 (s. 12). Dette er ingen glipp, men etablert språkbruk i plansaker.

Forslagsstiller uttaler følgende om dette (s. 93): «20 meter avstand fra Akerselva gjelder primært ny bebyggelse og ikke påbygging av eksisterende bygninger som helt eller delvis ligger i denne sonen.» Forslagsstiller begrunner ikke påstanden, verken det at påbygg ikke er å anse som ny bebyggelse eller at den byggefrie sonen *primært* gjelder for nye frittstående bygninger, dvs. det forslagsstiller forstår med ny bebyggelse.

§ 13.3 Vassdrag utlegges i kapittel 11.1 Vassdrag (s. 58–61) i den juridisk bindende arealdelen av Kommuneplan 2015. Der står det ingenting som kan tas til inntekt for det syn at påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse ikke er å anse som ny bebyggelse. Det klargjøres tvert imot at det er snakk om et byggefritt belte (s. 58):

Områder inntil elver og bekker sikres gjennom retningslinjer for byggefritt belte på hver side av alle vassdrag på minimum 20 meter langs alle hovedløp og 12 meter langs alle sidebekker. [...] Retningslinjene angir minimumskrav til byggefritt belte, og større bredder bør vurderes der det er naturlig.

For å kunne oppføre et tilbygg eller påbygg er det selvsagt nødvendig å bygge, og det er nettopp det man ikke skal gjøre innenfor et byggefritt belte. Når beltet langs elver og bekker skal være byggefritt, kan en ikke tillate nye byggevolumer innenfor det byggefrie feltet.

**Byrådet bør ikke tillate ny bebyggelse i form av tilbygg eller påbygg innenfor det byggefrie beltet langs Akerselva, verken i denne plansaken eller i andre plansaker.**

**Byrådet bør klargjøre tolkningen av § 13.3 i Kommuneplan 2015 i brev til etatene med følgende presisering: Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er å anse som «ny bebyggelse», jf. § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015, ikke som gammel bebyggelse.**

#### Vindforholdene forverres radikalt

Vindsimuleringer gjort av COWI (som også har utarbeidet planforslaget) for de tre mest dominerende vindretningene (30°, 180° og 210°), viser følgende (s. 57–59, uthevingene med fet skrift er våre):

Alternativ 1A [...] ser ut til å gi forverrede vindforhold i nærområdet. De tre simulerte vindretningene viser at det økte bygningsvolumet gjør at hotellet samlet sett blokkerer mere for vinden, og at vinden i høyere grad presses rundt hotellet og forsterkes i de tilstøtende gate- og plassrommene. **Dermed forringes vindkomforten** på Sonja Henies plass, ved rampen fra Nylandsbrua, i Schweigaards gate / Biskop Gunnerus' gate og i den vestlige del av Vaterlandsparken **vesentlig**. [...] I forhold til Alternativ 1A [gir alternativ 1B] **litt** forbedret vindkomfort på Sonja Henies plass og langs hovedgangsonen inn i Vaterlandsparken og opp langs parkens vestre randsone. Ellers er vindforholdene **meget like** de som er simulert for Alternativ 1A.

I partiet ut mot Akerselva ved det sørøstre hjørnet av sokkelbygningen, der Akerselva i henhold til Kommuneplan 2015 skal gjenåpnes i et turveidrag helt ned til nordsiden av jernbanens sporområde, viser vindsimuleringene at komfortgrensen ikke bare for sittende aktiviteter, men også for stående aktiviteter, kraftig overskrides ved vind fra sør (180°) både med alternativ 1A (figur 35 på s. 58) og alternativ 1B (figur 38 på s. 59).

Vindsimuleringene av påbygg på dagens sokkelbygning er for øvrig ikke gjort på 57–58 m (alternativ 1A) og 48–49 m (alternativ 1B) høye bygg med 45° skråtak, men på bygg med tilnærmet flatt tak (jf.

figur 11 i COWI-rapporten av 13. oktober 2014, PBE-sak 200805399, dok. 241, fil 12, s. 15), og trolig kun på 50 m og 42 m høye bygg, dvs. vesentlig lavere bygg. Dersom alternativ 1A eller alternativ 1B realiseres, vil vindsituasjonen følgelig forverres enda mer sammenholdt med dagens situasjon enn det som fremgår av plansaken og COWI-rapporten.

Det er ikke utført vindsimuleringer av PBEs alternativ 2 med et 30,5 m høyt bygg, men det er grunn til å tro at vindforholdene for alternativ 2 ikke vil være vesentlig annerledes enn for alternativ 1B.

**Alternativ 1A og 1B vil føre til en betydelig forverring av dagens vindforhold på Sonja Henies plass, i Vaterlandsparken og langs Akerselvas åpne og lukkede partier. Det samme er antakelig tilfellet også for PBEs alternativ 2, men det er ikke utført vindsimuleringer for dette alternativet.**

#### Solforholdene forverres radikalt

I forslagsstillers beskrivelse og vurdering av planforslagets konsekvenser for sol- og skyggeforhold heter det (s. 53):

I Vaterlandsparken vil det ikke bli endrede solforhold på morgenen eller tidlig formiddag, men fra midt på dagen og ut over tidlig ettermiddag vil slagskyggen fra den nye hotellamellen gjøre seg gjeldende i søndre del av parken [...]. Etter ca. kl. 15:00 vil den nye hotellamellen bli liggende i slagskyggen fra eksisterende høyhus, og den totale skyggeeffekten av Oslo Plaza vil dermed ikke endres vesentlig sent på ettermiddagen, verken ved sommersolverv eller jevndøgn.

Dette er et sterkt fortegnet bilde av virkeligheten. Ved offentlig ettersyn påpekte vi i merknadsbrev av 5. mai 2015 (dok. 159) at skyggevirkningene «er underkommunisert i planforslaget» og etterlyste «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 «soldiagrammer for tidsrommet mellom vårjevndøgn/høstjevndøgn og sommersolverv». Forslagsstiller har latt være å etterkomme våre ønsker. Vi er følgelig henvist til å interpolere mellom klokkeslett og datoer basert på de få soldiagrammene i planforslaget.

Av soldiagrammene for 20. mars (s. 54) fremgår det at både alternativ 1A og alternativ 1B allerede før kl. 09 på morgenen gir noe økt skyggelegging av sørvestre hjørne av Vaterlandsparken. Kl. 10 er hele det sørvestre hjørnet av Vaterlandsparken skyggelagt. Kl. 11 er nesten halvparten av parken skyggelagt, og vestsiden av parken ligger i skygge helt opp til Lilletorget i alternativ 1A og nesten opp til Lilletorget i alternativ 1B. Kl. 12 er slagskyggen fra den nye hotellamellen blitt enda bredere, men samtidig noe kortere. I henhold til forslagsstillers soldiagrammer er slagskyggen for alternativ 1A og 1B likevel fortsatt henholdsvis ca. 70 og ca. 60 m lang. Vaterlandsparken har en utstrekning nord-sør på 90 m, målt fra fasadelivet for den nye hotellamellen til fortauet langs sørsiden av Brugata.

Av PBEs illustrasjon av sol- og skyggeforholdene (s. 119) fremgår det at slagskyggen ved vårjevndøgn kl. 12 er enda lenger enn vist på forslagsstillers soldiagrammer, hele 88 m for alternativ 1A, 56 m for PBEs alternativ 2 og (ved interpolering) 72 m for alternativ 1B. Dersom PBEs illustrasjon er korrekt, vil slagskyggen fra den nye hotellamellen i alternativ 1A med andre ord nå helt opp til fortauet langs sørsiden av Brugata 20. mars kl. 12. For tidspunkter etter kl. 12 er vi, som for tidspunkter før kl. 12, henvist til å basere våre kommentarer utelukkende på forslagsstillers soldiagrammer.

Etter kl. 12 skyggelegges gradvis en stadig større del av parken etter hvert som slagskyggen fra eksisterende høyhus gjør seg mer og mer gjeldende. Kl. 1330 er hele Vaterlandsparken skyggelagt

med alternativ 1A. Eksisterende høyhus skyggelegger den vestre delen av parken, mens den nye hotellamellen skyggelegger den østre delen av parken helt ut til Akerselva. Med alternativ 1B vil det fortsatt være ei smal stripe med sol langs sørsiden av Brugata i partiet nærmest elva. Med PBEs alternativ 2 vil et område på ca. 25 x 30 m helt nordøst i parken fortsatt ha sol. Resten av Vaterlandsparken vil være skyggelagt.

Etter kl. 1330 vil en stadig større del av parkens nordvestre hjørne gå klar av slagskyggen fra dagens høyhus, men deler av denne biten av parken vil etter hvert skyggelegges av bygningen Lilletorget 1 og Oslo Spektrum. Den nye hotellamellen vil i alle alternativene skyggelegge en stadig større del av Akerselva og området på østsiden av elva. Da slagskyggen til hotellamellen på ettermiddagen er mye bredere enn slagskyggen til eksisterende høyhus, vil skyggevirkingen av den nye hotellamellen, selv i tidsrommet mellom ca. kl. 1530 og ca. kl. 1730 da eksisterende høyhus ikke bidrar til å øke bredden på slagskyggen (kun lengden av den), være betydelig større enn skyggevirkingen av dagens høyhus for området på østsiden av Akerselva.

For 21. juni er skyggevirkingene av planforslaget mindre enn for 20. mars, men fortsatt betydelige. Heller ikke for denne datoen er det samsvar mellom PBEs illustrasjon (s. 119) og forslagsstillers illustrasjon (s. 55). PBEs illustrasjon viser kun skyggevirkingen av den nye hotellamellen, ikke den samlede virkingen av eksisterende og ny bebyggelse, og kun kl. 12 på dagen. Ifølge PBE kaster alternativ 1As hotellamell skygge helt inn i den søndre delen av asfaltringen i parken, dvs. en 38 m lang skygge, mens alternativ 2 kaster en 24 m lang skygge og alternativ 1B (ved interpolering) en 31 m lang skygge. Ifølge forslagsstiller (figur 27) når skyggen for alternativ 1A på langt nær fram til asfaltringen. Skyggelengdene på figuren er av oss målt til ca. 25 m og ca. 20 m for alternativ 1A og 1B.

På grunn av manglende samsvar mellom forslagsstillers soldiagrammer og PBEs illustrasjon har vi sjekket skyggevirkingene av eksisterende bebyggelse i marken ved å oppsøke Vaterlandsparken 21. juni 2017 kl. 1500. Skyggevirkingen kl. 15 er en helt annen enn det som er vist på forslagsstillers illustrasjon (s. 55, figur 28, diagrammet til venstre). På dette soldiagrammet har vi nedenfor med heldekkende rødt lagt inn skyggelagte områder som ikke er skyggelagt i figur 28. Som det fremgår av vår illustrasjon, faller mesteparten av slagskyggen til eksisterende høyhus vest for slagskyggen fra dagens sokkelbygning 21. juni kl. 15. Sokkelbygningens slagskygge går bare fram til den røde streken. Det skyggelagte området på figur 28 som ligger nedenfor den røde streken og det røde feltet, er med andre ord ikke skyggelagt i dag, men vil bli skyggelagt 21. juni kl. 15 med alternativ 1A. Forslagsstillers illustrasjon av skyggevirkingen for alternativ 1A (høyre soldiagram nedenfor) blir noenlunde korrekt dersom det skyggelagte området i det høyre soldiagrammet suppleres med det røde feltet i det venstre diagrammet. Da gjenstår det bare å utvide skyggeområdet noe både mot vest og nord som en følge av at dagens høyhus skal påbygges med 3 etasjer.

**21.  
juni  
15:00**



Videre utover ettermiddagen 21. juni vil det påbygde høyhuset og den nye hotellamellen både med alternativ 1A, 1B og 2 skyggelegge en betydelig større del av området på østsiden av Akerselva enn eksisterende høyhus og dagens sokkelbygning gjør.

Selv ved sommersolverv er med andre ord skyggevirkningene av planforslaget betydelige både for Vaterlandsparken, Akerselva og området på østsiden av elva.

Når utesesongen starter for fullt i begynnelsen av mai, vil skyggevirkningene både av alternativ 1A, 1B og 2 være vesentlig større enn dette. Midtveis mellom vårjevndøgn og sommersolverv, 7. mai, fremgår det av PBEs illustrasjon (s. 119) at den nye hotellamellen kaster skygger på henholdsvis 48, 40 og 32 m inn i Vaterlandsparken kl. 12 for forslagsstillers alternativ 1A, konsekvensutredningens alternativ 1B og PBEs alternativ 2.

**Flere av forslagsstillers soldigrammer er feilaktige. Solforholdene forverres radikalt. Både alternativ 1A, 1B og 2 vil skyggelegge Akerselva, områdene på elvas østside og Vaterlandsparken på elvas vestside i langt større grad og over langt større deler av døgnet enn i dag.**

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Are Eriksen (sign.)  
leder