Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Myntgata 2, Sentrum
Detaljregulering med konsekvensutredning
Fastsatt planprogram

Saksnr. 201305069-29/36 **Dato** 08.01.2015

Flyfoto som viser planområdets lokalisering i Oslo Sentrum

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sammendrag

Myntgata 2 utgjør et kvartal i randsonen av Kvadraturen og er en del av Akershus festningsanlegg. Planområdet er 16 600 m2 stort og består i dag av 5 bygninger med totalt BRA på 9 700 m2 . Bebyggelsen i kvartalet er hovedsakelig lave teglstensbygg fra 1850-1900 som ligger omkring et gårdsrom som er avstengt med gjerder, og et gaterom mot nord som også er lukket inne med gjerder.

Forsvaret ønsker å ta i bruk kvartalet og regulere det til en overvekt av kontor, samt bolig og noe forretning/bevertning og flerbrukshall, samtidig som byrommene åpnes for allmennheten. Plan- og bygningsetaten anbefaler at kvartalet reguleres til en overvekt av bolig, men også hotell og forretning/bevertning, og at gårdsrommet åpnes for allmennheten.

Forslaget medfører:

- rivning av «Tyskerbrakken», den gule trebygningen fra 1949
- ny bebyggelse nord i kvartalet
- oppgradering og/eller formålsendring av eksisterende vernet bebyggelse til kontor og/eller bolig, hotell, forretning/bevertning og flerbrukshall.
- offentlighetens tilgang til kvartalets gårdsrom og gaterommet mot nord, samt opparbeidelse av disse byrommene.

Fagkyndig er Dyrvik Arkitekter AS på vegne av Forsvarsbygg.

Planforslaget faller inn under forskriftenes § 3 punkt b jf. Vedlegg II, punkt 1 og punkt 41 jf. forskriftenes 4a: Planen er lokalisert i område med særlig verdifulle kulturminner og kulturmiljø som er vernet.

Forslaget til planprogram lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 12.03.2014 til 23.04.2014. Forslagsstiller foresto høring. Forslaget til planprogram er bearbeidet av forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten etter offentlig ettersyn. Sammendrag av bemerkninger med forslagsstillers kommentarer følger i eget vedlegg.

Myntgata 2- kvartalet med de fleste bygninger ble fredet 17.12.2014 gjennom forskrift om fredning av Akershus festning.

Som følge av bemerkninger etter offentlig ettersyn og påfølgende møter med Riksantikvaren og Byantikvaren har alternativ 1 blitt endret, og et alternativ med sammenbygging av ingeniørstallen har blitt tatt ut fra planprogrammet. Endringen av alternativ 1 innebærer en reduksjon av fotavtrykket og flytting av nybygget.

Forslag til planprogram ble sendt med ett alternativ i tillegg til 0-alternativet (referansealternativet), men med tre formålskombinasjoner.

Plan- og bygningsetaten har på bakgrunn av etatens egen stedsanalyse tatt inn ytterligere to alternativer i planprogrammet (alternativ 2 og 3). Begge alternativene omfatter kun bygningsformen og størrelsen til nybygget, og skal bare utredes/beskrives for verneverdier/kulturminner og stedsutvikling.

I Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring anbefales hovedsakelig bolig, samt hotell og forretning/bevertning.

Som følge av divergerende målsetninger mellom Plan- og bygningsetatens anbefaling ved område- og prosessavklaring og forslagsstillers ønsket bruk av kvartalet, utredes alternativ 1 med tre formålskombinasjoner, a, b og c. Formålskombinasjonene a og b representerer forslagsstillers formålskombinasjon som tilrettelegger for at kvartalet reguleres til hovedsakelig kontor, mens formålskombinasjon c representerer en større andel boliger i tråd med Plan- og bygningsetatens konklusjon ved område- og prosessavklaringen.

Hovedproblemstillinger knytter seg til hvordan planen kan ivareta nasjonale verneverdier samtidig som den legger opp til god stedsutvikling.

Tema som skal utredes er forslagets forhold til overordnede planer, stedsutvikling, verneverdier og kulturminner, risiko- og sårbarhet, bygge- og anleggsperioden, biologisk mangfold og trafikkforhold.

Planprogrammet ble oversendt Byrådsavdeling for byutvikling og Kommunal- og moderniseringsdepartementet 26.11.2014 for eventuelle merknader. Det kom ikke inn merknader til selve planprogrammet, men Byråd for Byutvikling Bård Folke Fredriksen ga 06.01.2015 følgende uttalelse til saken:

«I sakens anledning vil jeg legge til at Myntgata 2 kvartalet er en hjørnesten i Kvadraturen. I forslag til kommuneplan er det poengtert at det er behov for revitalisering av Kvadraturen som et flerfunksjonelt og attraktivt byområde. Byrådet vedtok likeledes i 2009 en "Handlingsplan Ny Giv i Kvadraturen". Det forventes at disse planutspill blir fulgt opp i reguleringsplanen. Myntgata 2 kvartalet har vært lukket fram til nå og det er viktig at det ved omreguleringen blir åpent og tilgjengelig for alle. Kvartalet må gi en ny inngangsport til Kvadraturen. Fremtidig bruksformål bør være blandet og det er ønskelig å få inn boliger i kvartalet.»

INNHOLD

1. DEL 1 MÅL OG RAMMER 5

1.1 Innledning **5**
1.1.1. Bakgrunn 5
1.1.2. Formål med planarbeidet/tiltaket 5
1.1.3. Begrunnelse for utredningsplikt 5
1.1.4 Endringer etter offentlig ettersyn 5

1.2 Planområdet **7**
1.2.1. Beliggenhet og avgrensning 7
1.2.2. Eierforhold 9

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser **18**
1.3.1 Overordnede planer og føringer 18

2. DEL 2 PROBLEMSTILLINGER 25

2.1 Antatte problemstillinger **25**

2.2 Begrunnelse for valg av plan- og utredningsalternativer **27**

3. DEL 3 KRAV TIL PLANPROSESS OG UTREDNINGER 29

3.1 Plan- og utredningsalternativer **29**
3.1.1. 0-alternativet 29
3.1.2. Plan- og utredningsalternativ 1 29

3.2 Plan- og utredningstema **35**
3.2.1. Overordnede planer og mål 35
3.2.2. Verneverdier og kulturminner 35
3.2.3. Stedsutvikling 36
3.2.4. Trafikkforhold 36
3.2.5. Biologisk mangfold 37
3.2.6. Bygge- og anleggsperioden 37

3.3 Temaer som forøvrig skal belyses i planbeskrivelsen **37**

3.4 Metode **38**
3.4.1. Utredningsmetode 38
3.4.2. Fremstillingsmetode 38

3.5 Videre planprosess og medvirkning **39**

Vedlegg 1: Sammendrag av innkomne bemerkninger med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer

1. DEL 1 MÅL OG RAMMER

1.1 Innledning

1.1.1. Bakgrunn

Dyrvik Arkitekter utarbeider detaljreguleringsplan for Myntgata- 2 kvartalet i Oslo på vegne av grunneieren Forsvarsbygg.

Miljøverndepartementet har i mange år vært leietaker i kvartalet, men flyttet ut høsten 2013. Grunneier ønsker nå å ta i bruk kvartalet til støtte for forsvarssektorens behov. Dette kan innebære transformasjon av eksisterende, vernet bebyggelse og gårdsrom, samt tilrettelegging for ny bebyggelse.

Kvartalet og gårdsrommet er i dag avstengt med porter. Det er et ønske fra grunneier og Plan- og bygningsetaten om å åpne kvartalet og gårdsrommet for allmenheten.

I 2010 utarbeidet Forsvarsbygg i samarbeid med LPO Arkitekter en Helhetlig gjennomføringsplan for Akershus Festning[1] og en mulighetsstudie for Myntgata 2 kvartalet.

Helhetlig gjennomføringsplan for Akershus Festning utrykker en visjon om at festningen skal:
- utvikles til hovedsete for Forsvaret
- ivareta rollen som nasjonalt monument
- styrkes som byområde for allmennheten

Forslagsstiller legger opp til at reguleringsarbeidet med Myntgata 2 igangsettes og gjennomføres med utgangspunkt i mulighetsstudien. Mulighetsstudien konkluderer med at Myntgata 2, på grunn av beliggenhet, størrelse og typologi, er egnet for blandete funksjoner.

1.1.2. Formål med planarbeidet/tiltaket

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for:
- rivning av «Tyskerbrakken», den gule trebygningen fra 1949
- ny bebyggelse nord i kvartalet
- oppgradering og/eller formålsendring av eksisterende vernet bebyggelse
- offentlighetens tilgang til kvartalets gårdsrom og gaterommet i nord, samt opparbeidelse av disse byrommene

Forsvaret er i dag spredt rundt på flere lokaliteter i Oslo sentrum hvor de leier kontorplass. Myntgata 2-kvartalet står tomt og eies av Forsvaret. Det er derfor et ønske fra oppdragsgiver om å ta i bruk kvartalet til egne behov (kontor, innkvartering, mm). Samtidig bør kvartalet styrkes som byområde for allmennheten slik gjennomføringsplanen for festningen skisserer.

1.1.3. Begrunnelse for utredningsplikt

Plan- og bygningsetatens konklusjon vedrørende konsekvensutredning fra ”Område- og prosessavklaring til forslagsstiller” fastslår at «Planforslaget faller inn under forskriftenes § 3 punkt b jf. Vedlegg II, punkt 1 og punkt 41 jf. forskriftenes 4a».
«Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes. Forslag til program for planarbeidet skal utarbeides fordi planen er lokalisert i område med særlig verdifulle kulturminner og kulturmiljø som er vernet»

1.1.4 Endringer etter offentlig ettersyn

Riksantikvaren og Byantikvaren bemerket til oppstart av detaljregulering med planprogram til offentlig ettersyn at det bør utredes et planalternativ som i større grad ivaretar kulturminneverdiene. Som følge av bemerkningene har forslagsstiller gjennomført to dialogmøter med Riksantikvaren og Byantikvaren.

[1] http://www.forsvarsbygg.no/PageFiles/1660/hgp_akershus_festning_juni2010.pdf

Dialogmøtene har ført til endring av alternativ 1 og fjerning av alternativ 2 fra planprogrammet. Endringen av alternativ 1 innebærer en reduksjon av fotavtrykket til nybygg, samt en flytting av dette volumet nordover, nærmere Ingeniørstallen. Det understrekes at alternativ 1 som vist i planprogrammet er en skisse som illustrerer det overordnede grepet.

Plan- og bygningsetaten har på bakgrunn av etatens egen stedsanalyse tatt inn ytterligere to alternativer i planprogrammet (alternativ 2 og 3). Begge alternativene omfatter kun bygningsformen og størrelsen til nybygget, og skal bare utredes/beskrives for verneverdier/kulturminner og stedsutvikling.

Planprogrammet inneholdt ved offentlig ettersyn også to ulike 0-alternativ, med og uten lukket bakgård. Plan- og bygningsetaten har vurdert dette som unødvendig, og endret 0-alterarnativet til kun å beskrive forventet bruk av kvartalet ut fra eksisterende regulering med lukkede porter inn til kvartalet.

Plan- og bygningsetaten har bearbeidet planprogrammet etter offentlig ettersyn, og endret rekkefølgen på plan- og utredningstema. Etaten har også tatt ut noen utredningstema, og plassert disse under tema som kun skal belyses i planbeskrivelsen. Dette gjelder fasadestøy, hesteallergener, solforhold og lokalklima. Det er også tilføyd og endret andre tema til kapittel 3.3, temaer som skal belyses i planbeskrivelsen:

- Utforming, materialbruk, møblering av byrom
- Estetikk og byggeskikk i forhold til verneverdier
- Boligkvalitet i eksisterende bebyggelse
- Kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal for boliger og avgrensning til allment tilgjengelig arealer.
- Parkering og parkeringsdekning samt avkjøring til parkering.
- Fasadestøy og mulighet for støyisolering i verneverdige bygninger. Konsekvenser av planforslaget i forhold til framtidig støykvalitet i området skal beskrives og illustreres, jf. T- 1442.
- Solforhold og lokalklima
- Overvannshåndtering
- Hesteallergener i forbindelse med stallen i Myntgata 5
- Sosial infrastruktur, inkludert behov for barnehage
- Teknisk infrastruktur, inkludert renovasjonsløsning

<u>Plan- og utredningstemaer tilføyd eller endret etter offentlig ettersyn</u>

3.2.2. Verneverdier og kulturminner

- Plantema: Muligheter og virkninger for nasjonale verneinteresser som følge av rivning av Tyskerbrakka.
- Plantema: Muligheter og samspill for forskjellige høyder og fotavtrykk (volum) av nybygget for eksisterende vernet bebyggelse og gårdsrom, samt siktlinjer, nær- og fjernvirkninger.

3.2.4 Stedsutvikling

- Plantema: Planområdets muligheter for Kvadraturen og/ som del av Akershus festning.
- Plantema: Muligheter og konsekvenser av forskjellige typer formål for byliv og folkestrømmer til ulike tider i døgnet. Herunder allmenhetens bruk av gårdsrommet og privat uteoppholdsareal for boligene.
- Plantema: Muligheter og konsekvenser av forskjellige høyder og fotavtrykk (volum) på nybygget for byliv og folkestrømmer.
- Plantema: Muligheter og konsekvenser av ulike kombinasjoner gangforbindelser (og fravær av gangforbindelser) gjennom kvartalet for byliv og folkestrømmer til ulike tider i døgnet. Herunder en fortsettelse av forbindelsen fra Øvre Slottsgate med gjennomgang i Rådhusgata 30b og inn i gårdsrommet til Myntgata 2- kvartalet, samt forbindelse fra Revierstredet til Kontraskjæret gjennom åpninger i eksisterende bebyggelse.
- Plantema: Muligheter og konsekvensene de forskjellige typer formål kan ha på bruken av Kontraskjæret, Rådhusplassen og Festningsområdet.

1.2 Planområdet

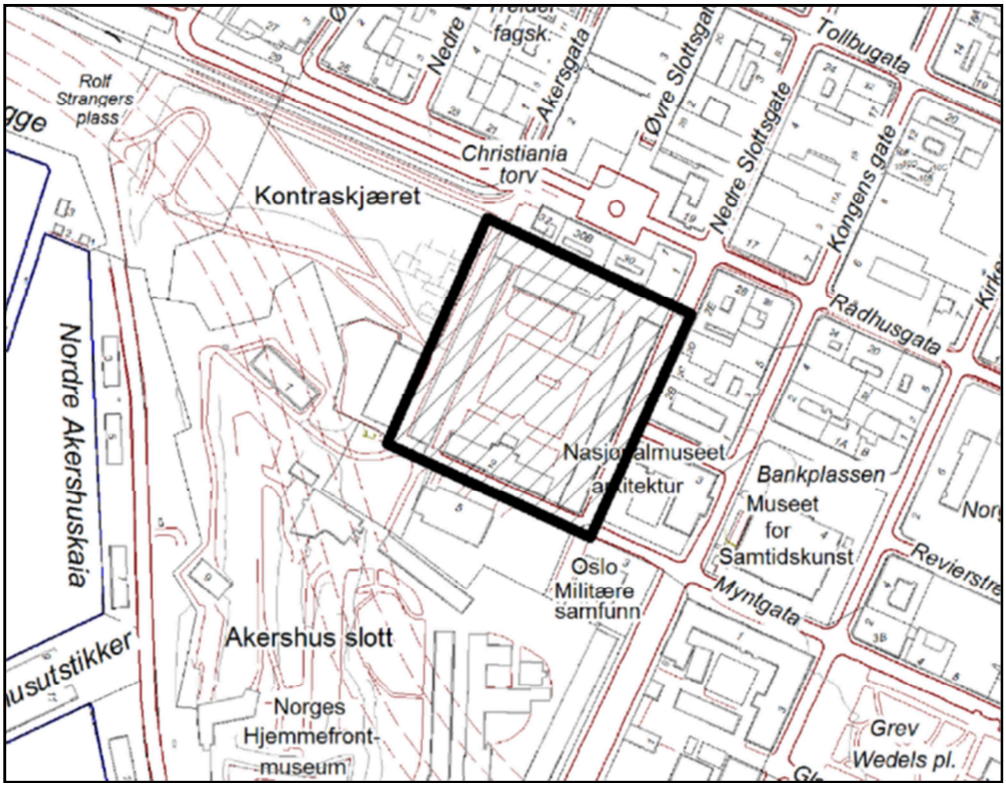
1.2.1. Beliggenhet og avgrensning

Planområdet med adressen Myntgata 2 ligger sentralt i bydel Sentrum i Kvadraturen i Oslo, men samtidig noe tilbaketrukket fra trafikk og folkemasser. Kvartalet er 12 700m^2 stort og består i dag av 5 bygninger omkring et gårdsrom som er avstengt med gjerder og et gaterom i nord som også er lukket inne med gjerder.

Kvartalet ligger i randsonen av Kvadraturen og er en del av Akershus festningsanlegg. Bebyggelsen i kvartalet er hovedsakelig lave teglstensbygg fra 1850-1900. Kvartalet føyer seg inn i Kvadraturens gatestruktur og danner overgang mellom Kvadraturen, Kontraskjæret/Rådhusplassen og festningsområdet.

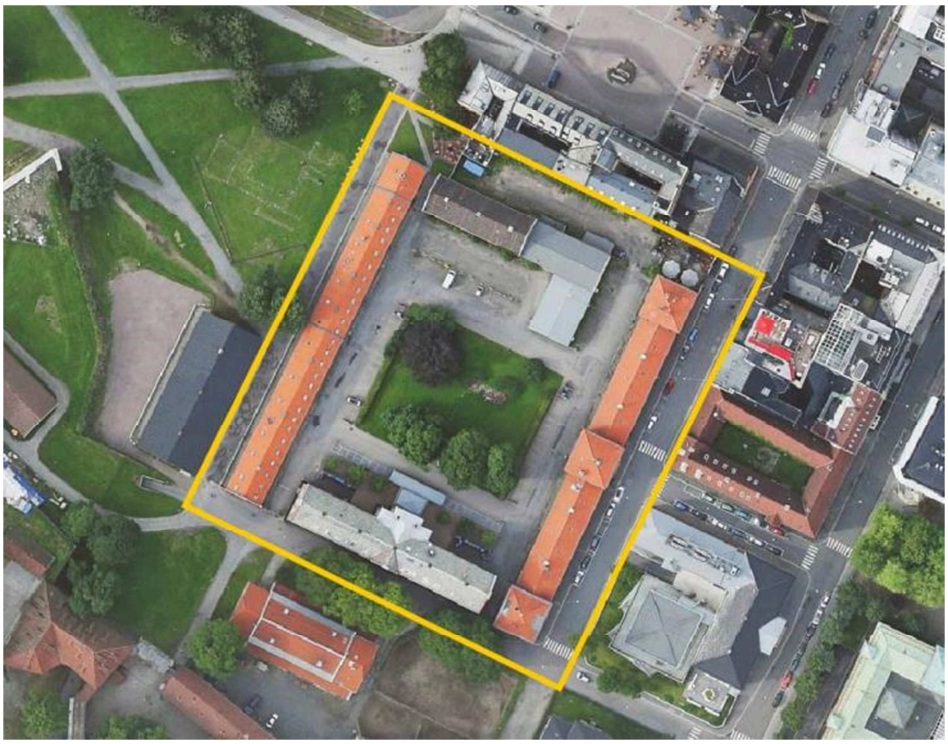
Mot sør ligger Akershus festning, mot vest Kontraskjæret, mot nord bebyggelse i Rådhusgata 30, 30b og 32 og Christiania Torv og møt øst Nedre Slottsgate og Nasjonalmuseet - Arkitektur.

Illustrasjon 1.1 Oversiktsfoto Planområdet med omgivelser:1. mot sør Akershus Festning, 2. mot vest Kontraskjæret og Rådhusplassen3. mot nord Christiania Torv og bebyggelse i Rådhusgata 30 og 32, 4. mot øst Nedre Slottsgate og Nasjonalmuseet - Arkitektur



Illustrasjon 1.2 Planavgrensning

Illustrasjon 1.4 Foto av Myntgata 2 kvartalet sett fra sørøst, planområdet markert med gult.



Illustrasjon 1.3 Foto av Myntgata 2 kvartalet sett i plan, planområdet markert med gult.

1.2.2. Eierforhold

Planområdet inkluderer eiendom gnr-/bnr. 207/440 på 12 709m^2 som eies av Forsvarsbygg, med tilgrensende gater innenfor eiendommene gnr-/bnr. 999/299, 999/800, 999/214 og 207/240, eid av Oslo kommune. Til sammen utgjør planområdet ca. 16 600m^2.

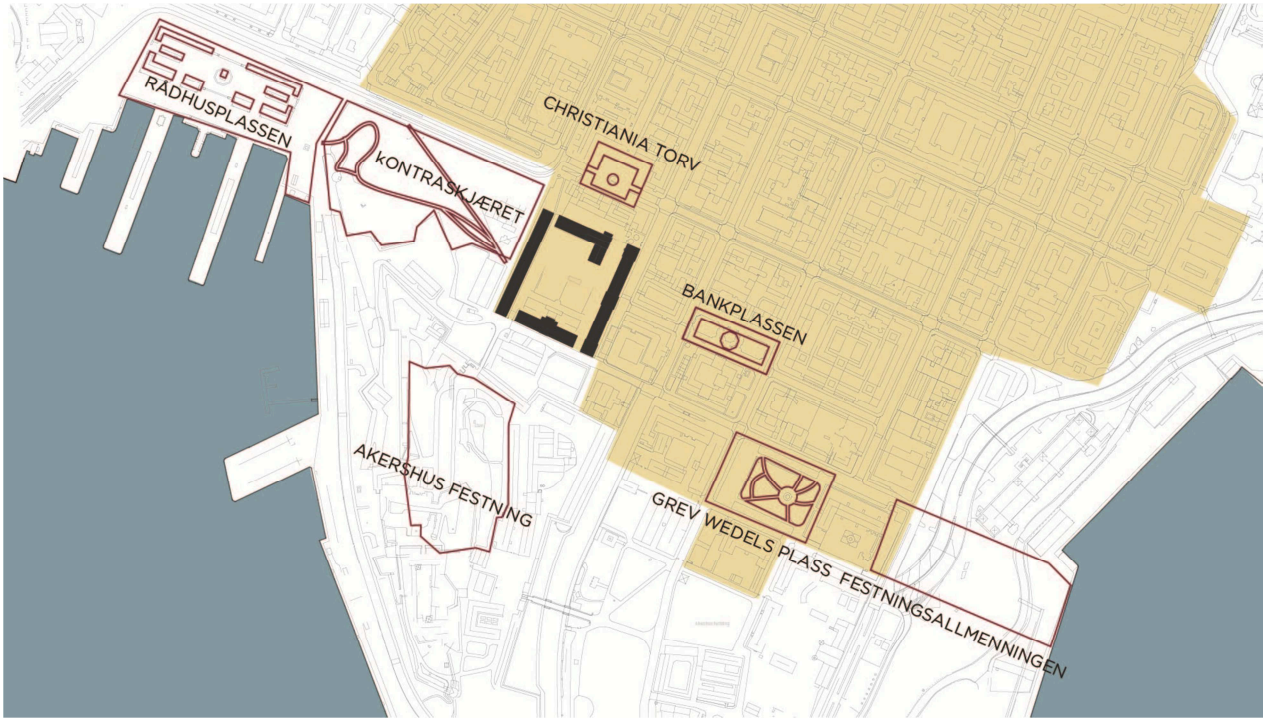
Illustrasjon 1.5 Eiendomskart med planområdet markert i svart.

1.2.3. Dagens situasjon

Kollektivtilbud
Innenfor en radius på 250 m fra planområdet finnes flere bussforbindelser og en trikkelinje. Innenfor en radius på 500 m ligger Stortinget T-banestasjon, tre båtforbindelser, enda en trikk og flere bussforbindelser.

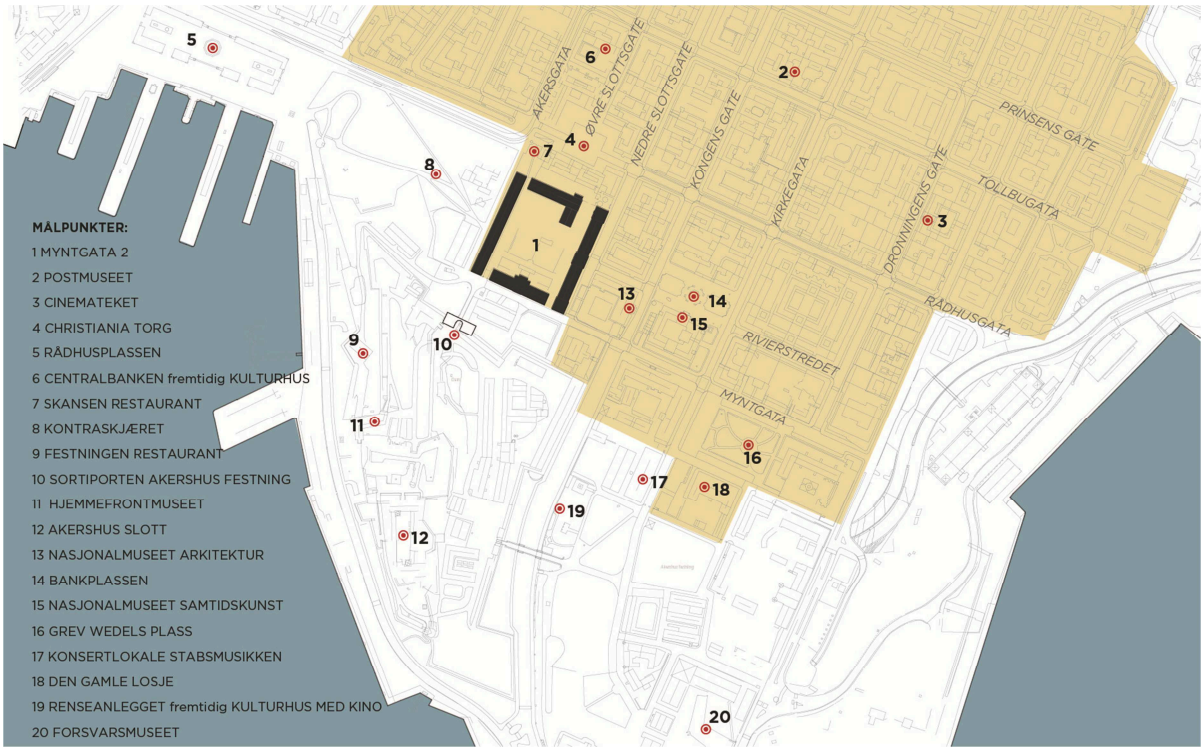
En av de alternative traseene for den planlagte Fjordtrikken tangerer planområdet, se avsnitt 1.3.3.

Byrom i nærområdet
Planområdet er omgitt av flere byrom av forskjellig størrelse og karakter. Rådhusplassen og Christiania Torv er hellelagte plasser med rom for opphold og noe trafikk, mens Kontraskjæret og Grev Wedels Plass er parker. Akershus festning har flere park- og plassrom av forskjellig karakter. Bankplassen er en hellelagt plass uten trafikk, omgitt av kulturinstitusjoner. Den planlagte Festningsallmenningen utgjør en del av byromsstrategien for Fjordbyen.



Illustrasjon 1.6 Byrom i nærområdet, eksisterende og planlagte.

Målpunkter i nærområdet
Planområdet er lokalisert i en del av byen som innehar en høy tetthet av byrom, kulturinstitusjoner, historiske interessepunkter og miljøer, og særegne handelstilbud. Myntgata 2 er omgitt av historiske delområder med klar karakter som Kvadraturen, Akershus Festning og Aker Brygge med Rådhusplassen.

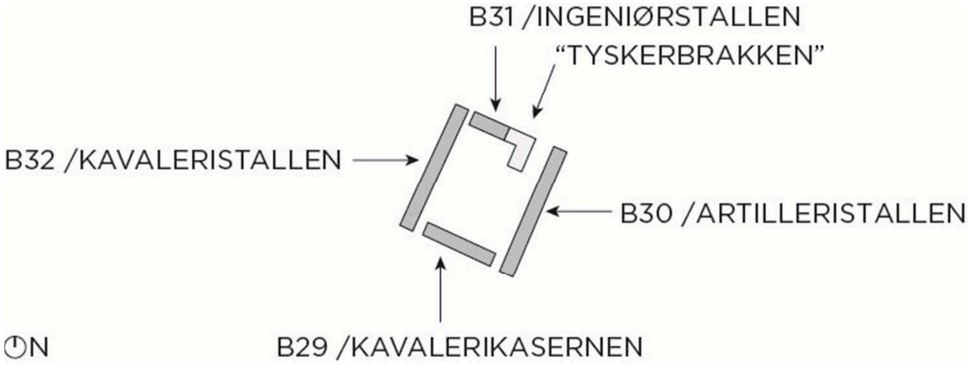


Illustrasjon 1.7 Målpunkter i nærområdet

<u>Kvartalets bebyggelse</u>

Myntgata 2 kvartalet består i dag av 5 bygninger omkring et felles gårdsrom. Alle bygningene unntatt «Tyskerbrakka» er helt eller delvis vernet gjennom Verneplan for Akershus festning med hjemmel i Plan og bygningsloven. Til sammen utgjør disse bygningene 9 700m^2 BRA.

Illustrasjon 1.9 Skråfoto fra Gule Sider sett fra sør, øst, nord og vest.



Illustrasjon 1.10 Navn på eksisterende bebyggelse.

B29 / Kavalerikasernen:

Oppført: 1898, arkitekt Ove Ekman
Opprinnelig funksjon: skole, forlegning
Nåværende funksjon: kontor
Hovedkonstruksjon: bærende teglstein
Antall etasjer: 3,5
Areal: 3575m^2 BRA
Fredet: Hele eksteriør. Opprinnelig hovedstruktur, synlige og skjulte bevarte opprinnelige dører, himlinger, brystningspaneler og listverk, møterom mot sør 1. og 2. etasje midt i bygningen

B30 / Artilleristallen:

Oppført: 1861, arkitekt Schirmer og von Hanno
Opprinnelig funksjon: stall
Nåværende funksjon: kontor
Hovedkonstruksjon: Bærende teglstein
Antall etasjer: 2
Areal: 2820m^2 BRA
Fredet. Hele eksteriør. Interiør ikke fredet

B31 / Ingeniørstallen:

Opprinnelig funksjon: stall
Nåværende funksjon: gymsal, kontor
Hovedkonstruksjon: Bærende teglstein
Antall etasjer: 2
Areal: 380m^2 BRA
Fredet. Hele eksteriør. Bevarte opprinnelige hovedstrukturer, omfatter ikke senere tilbygg.

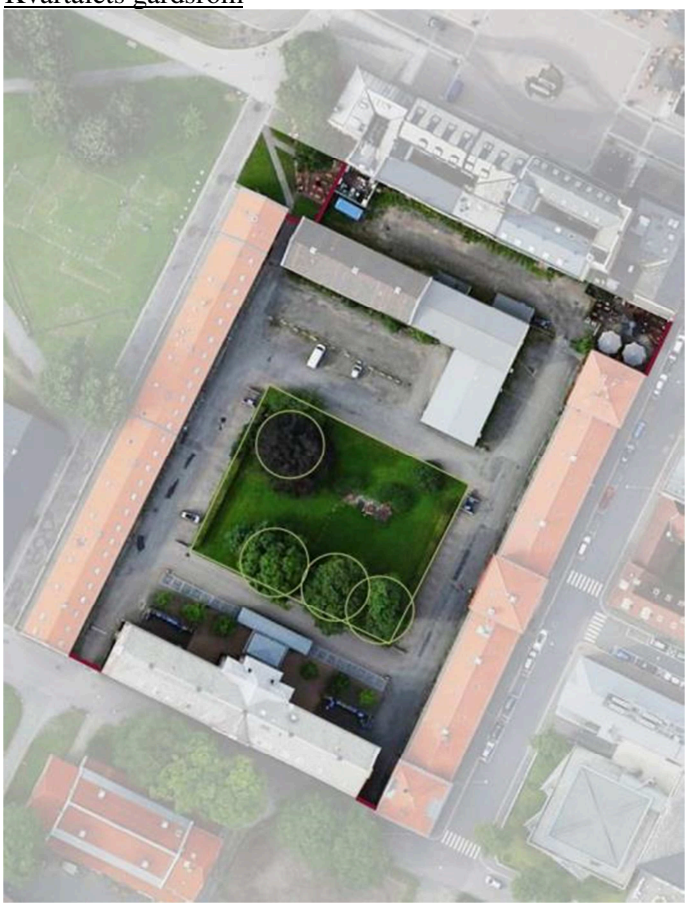
«Tyskerbrakken»:

Foto 1.8 Inntil Ingeniørstallen ligger en gul trebygning fra 1949. Den blir uformelt kalt Tyskerbrakken og er i Verneplan for Akershus Festning markert som *bygning av mindre antikvarisk interesse,* og er ikke tatt med i forskrift om fredning av Akershus festning. I følge Oslo Byantikvar ble det gule tilbygget fra 1949 opprinnelig bygd et annet sted. Senere ble det flyttet til Myntgata 2 kvartalet.

B32 / Kavaleristallen:

Foto 1.9
Oppført: 1867, arkitekt ukjent.
Opprinnelig funksjon: stall
Nåværende funksjon: kontor
Hovedkonstruksjon: bærende teglstein
Antall etasjer: 2
Areal: 2900m^2 BRA
Fredet. Hele eksteriør. Interiør ikke fredet.

<u>Kvartalets gårdsrom</u>



Illustrasjon 1.11 Foto fra Gule Sider. Gjerder/porter markert med rødt, 4 trær og gressplen markert med grønt.

Gårdsrommet er i dag avstengt med porter. Eksisterende vegetasjon består av 4 store trær og en gressflate, samt noen busker langs stallbygningene og foran Kavalerikasernen. Resten av arealet er asfaltert og brukes

blant annet til oppstilling av biler. Det er registrert en lokalitet av Trefingersildre blant brosteinen i gårdsrommet.

Gaterommet mellom B31/Ingeniørstallen og bebyggelsen i Rådhusgata benyttes til renovasjon (oppstilling av avfallsbeholdere) for bebyggelsen i Rådhusgata 30 og 32. Mot vest, utenfor gjerdene, har restaurant Skansen uteservering. Inngjerdet mot øst har restaurant Det Gamle Raadhus sin uteservering.

1.2.4. Kvartalets opprinnelige historie og utvikling

Illustrasjon 1.12 Utsnitt av Krums kart over Kristiania fra 1902. Rosa viser tegl og murbygg, oransje viser bindingsverk og gult viser trebygg. Lys oransje antas å vise gatestruktur og bruksflater mens beige antas å illustrere plassrom.

Foto 1.13 Flyfoto fra 1906, tatt fra luftballong. Viser Myntgata 2 sin opprinnelige bebyggelsesstruktur og arkitektur.

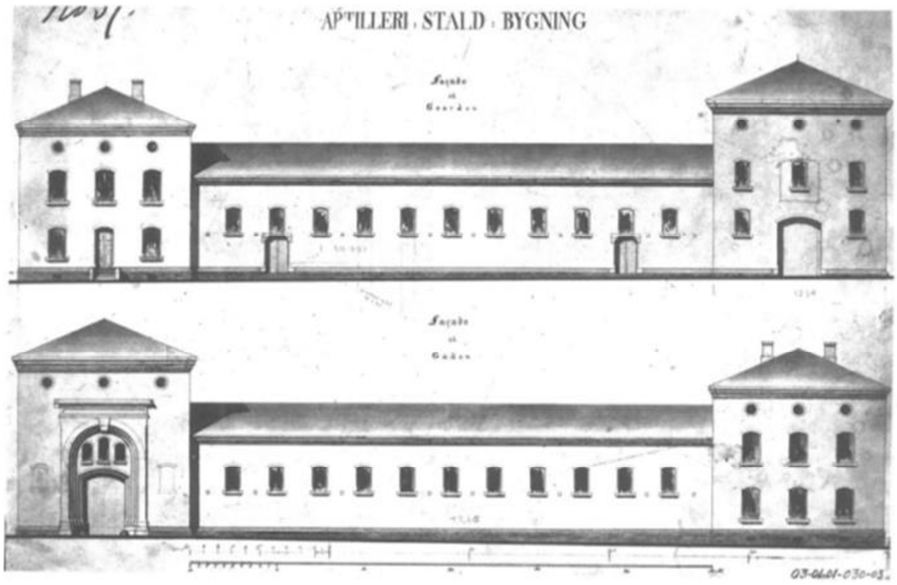
Bygningene i Myntgata 2 kvartalet var bygget som staller og kaserne på slutten av 1800-tallet, tilhørende Akershus festning. Kvartalet var opprinnelig en del av Kvadraturen, men daværende bybebyggelse ble revet etter 1686 til fordel for nye festningsverker. Den nåværende bebyggelsen er fra unionstiden med Sverige, da festningen hadde mistet sin forsvarsmessige betydning. Utenverkene ble dermed sløyfet til fordel for nybygg til militære depoter, kaserner o.l. Denne typen bebyggelse strakte seg utover Kontraskjæret, men ble her fjernet på 1900-tallet til fordel for bussterminal og for å frigjøre de eldre festningsdelenes «ansikt mot byen».

Bebyggelsen i kvartalet er oppført i siste halvdel av 1800-tallet, og utgjorde i hovedsak staller for de forskjellige våpengrenene. Utførelsen er i upusset tegl, i en tidstypisk middelalderinspirert stil. Bygningen mot Nedre Slottsgate, oppført 1867, er særlig arkitektonisk bearbeidet og utgjør et motiv i gatebildet. Den fremhevede midtpaviljongen med Carl XVs monogram danner fondmotiv for Revierstredet. Arkitekter var Schirmer og von Hanno. Kasernen mot Myntgata, oppført 1898 som kavallerikaserne etter tegninger av Ove Ekman, skiller seg ut med flere etasjer og detaljer enn stallbygningene.

Slik fotoet og kartet over viser, lå det opprinnelig et ridehus inne i kvartalet, samt noen mindre trebygninger omkring dette. Gårdsrommet var opprinnelig delt i to med en forplass til Kavalerikasernen, mens plassen nord for ridehuset var en utvidelse av gaterommet/stredet sør for Rådhusgata 30.

Kavalerikasernene er i dag tilnærmet lik slik den opprinnelig ble bygget. De to lengste stallbygningene har gjennomgått radikale forandringer. Artilleristallen ble bygget i 1861 og forlenget nordover i 1867. Kavalleristallen ble forlenget mot nord i 1894 og 1901. Begge stallbygningene ble kraftig ombygget da de ble tatt i bruk som kontorer i begynnelsen av 1950-årene. Det ble lagt inn et ekstra plan i byggene. Eksisterende vinduer ble erstattet av to rekker med vinduer. Ingeniørstallen har fått fjernet og lagt til noen vinduer.

Myntgata 2 kvartalet er et kvartal som har gjennomgått flere forandringer, og faser. Overordnet har kvartalet gjennomgått en stor transformasjon fra å være ett kvartal bestående av staller, ridehus, flere små byggverk og to plassrom, til å bli ett kvartal for kontorbebyggelse med ett plassrom.

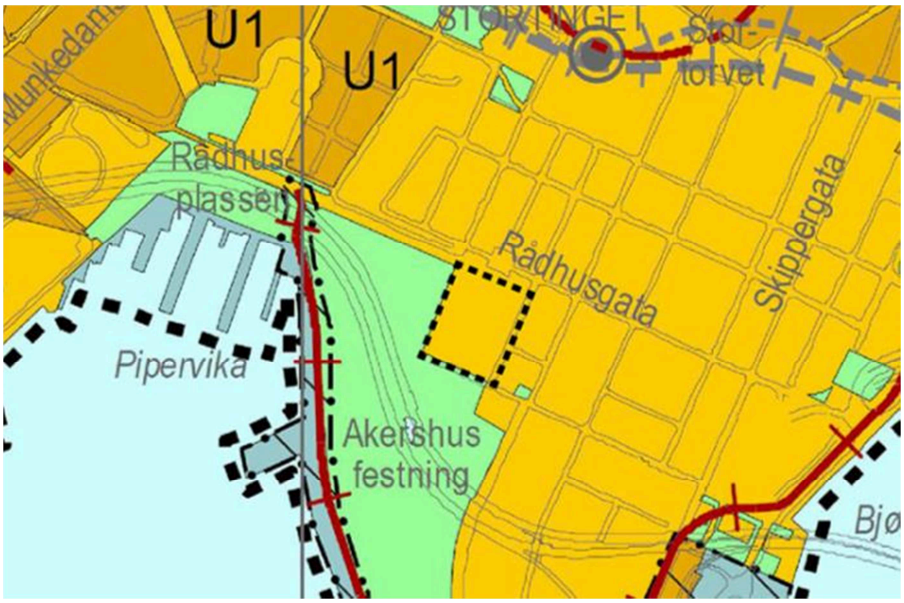


Illustrasjon 1.14 Opprinnelig fasadetegning av B30/Artilleristallen som viser at bygningen originalt hadde en vindusrekke.

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser

1.3.1 Overordnede planer og føringer

Byrådets forslag til kommuneplan "Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn" , høringsfrist 30.05.2014
Samfunnsdel og byutviklingsstrategien peker på at «Det er behov for å revitalisere Kvadraturen som et flerfunksjonelt og attraktivt byområde».



Illustrasjon 1.15 Plankart for forslag til kommuneplan er Myntgata markert som eksisterende bebyggelse. Fjordbytrikk vises lagt om Vippetangen, og ikke langs planområdet.

I plankart 2 (vises ikke her) tangerer sikringssone for veitunnel det sydvestre hjørnet av planområdet.

Relevante bestemmelser i forslag til ny kommuneplan:
§ 3.2 Presisering av plankrav (jf. pbl §§ 11-10 nr.1 og § 12-1)
Indre by:
e. Boligandelen utgjør følgende prosentandel av enkeltprosjekters bruksareal (BRA):
minimum 50 prosent i Kvadraturen.
f. Det etableres publikumsrettede funksjoner mot strøksgater (U4) og gater/byrom i Kvadraturen.

§ 4 Vei (jf. pbl § 11-9 nr.3)
§ 4.1 Vei/gate
Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal god og trafikksikker fremkommelighet for gående og syklende ivaretas. Anlegg i lokalsentra og sentrum innenfor Ring 1 eller langs strøksgater skal ha høy estetisk og materialmessig kvalitet.

§ 6 Funksjonskrav
§ 6.1 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr.5)
1. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtendeeiendommer.
Retningslinjer:
• Viktige bevaringsverdige bygg og anlegg, med publikumsrettede funksjoner, skal søkes utformet etter prinsippet om universell utforming innenfor rammen av byggets arkitektonisk strukturerende elementer.

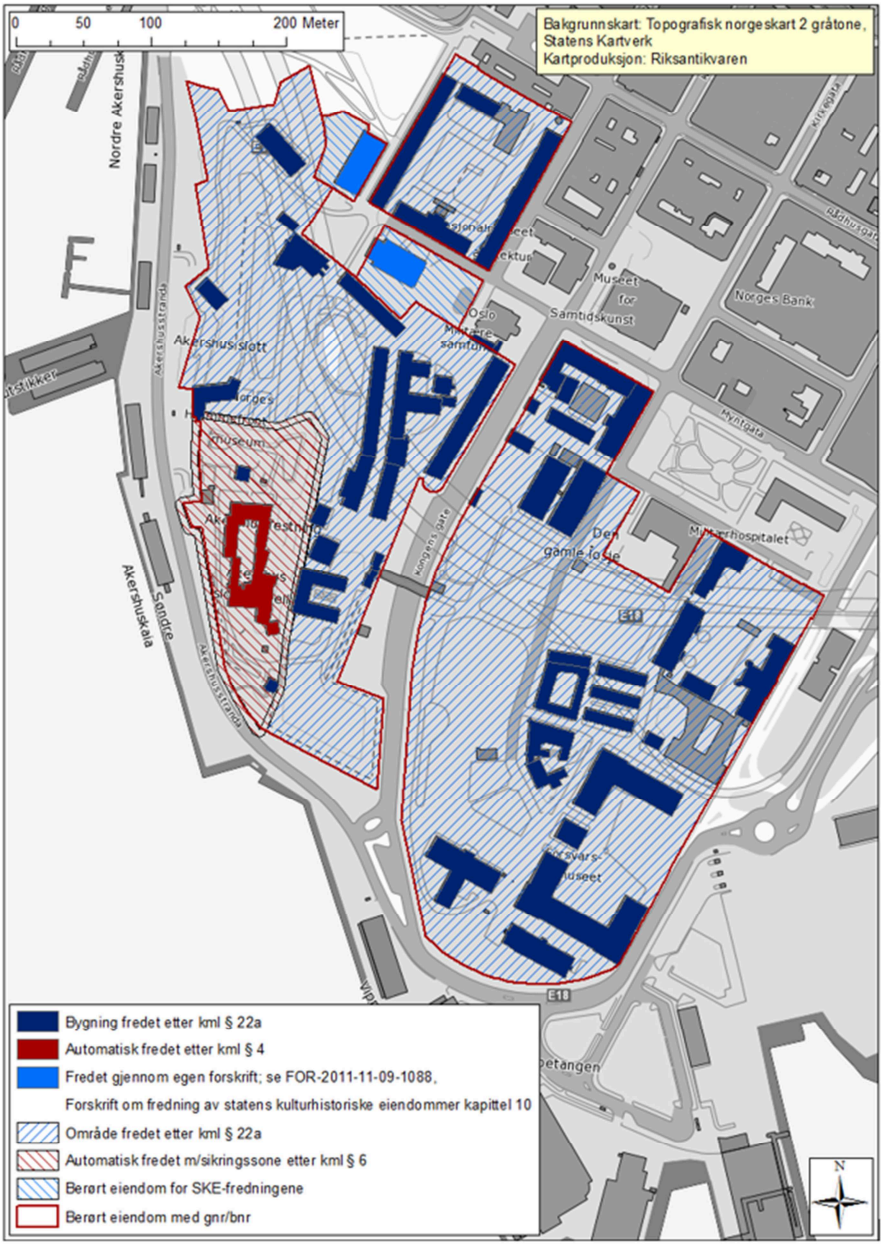
§ 7.3 Estetikk, byforming og landskapstilpasning
(jf. pbl § 11-9 nr.6)
2. Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige

kulturminner og landskapstrekk og slik at material og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas.

6. For gater og byrom i Indre by:
b. Eksisterende gater og byroms avgrensning og linjeføring
skal være førende for utforming av nye prosjekter. Sammenslåing av eksisterende kvartaler og gjenbygging av gater tillates ikke.

§ 8 Kulturmiljø
§ 8.1 Kulturmiljø – generelt (jf. pbl § 11-9 nr.7)
1. I plan- og byggesaksbehandlingen (for tiltak etter loven) skal kulturminner og kulturmiljøer dokumenteres, og det skal vises hvordan viktige kulturminneverdier
ivaretas.

<u>Forskrift om fredning av Akershus festning (ikrafttredelse 17.12.2014)</u>
Fredning av Akershus festning omfatter også Myntgata 2-kvartalet, med de fleste bygninger unntatt «Tyskerbrakka» og bygningskonstruksjoner foran Kavalerikasernen.



Følgende byggverk og i Myntgata 2- kvartalet inngår i fredningen (inventarnr. viser til *Verneplan Akershus festning*):

Inventar-nr.	Navn	Byggeår	Eksteriør	Interiør	Gnr./bnr.
29	Kavalerikasernen	1898	Hele	Opprinnelig hovedstruktur, synlige og skjulte bevarte opprinnelige dører, himlinger, brystningspaneler og listverk, møterom mot sør 1. og 2. etasje midt i bygningen	207/440
30	Artilleristallen	1861	Hele	Interiør ikke fredet	207/440
31	Ingeniørstallen	1897	Hele	Bevarte opprinnelige hovedstrukturer, omfatter ikke senere tilbygg	207/440
32	Kavaleristallen	1867	Hele	Interiør ikke fredet	207/440

<u>Særlig relevante bestemmelser i forskrift om fredning av Akershus festning</u>

§ 1.*Formålet med fredningen*

Fredningen har som formål å sikre og bevare byggverk og anlegg knyttet til Akershus festning som ikke er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4.

Fredningen skal sikre de militærhistoriske, arkitektoniske og øvrige kulturhistoriske verdiene ved de enkelte byggverkene slik de er beskrevet i Verneplan Akershus festning. Fredningen skal sikre både opprinnelige elementer og senere tilføyelser der disse vurderes å ha en selvstendig verdi som eksempel på en historisk utvikling.

Fredningen av bygningenes eksteriør skal sikre bygningenes arkitektur og hovedpreg. Både det arkitektoniske uttrykket, materialbruk og detaljering som fasadeløsning, eldre dører og vinduer, overflater og eventuell dekor skal bevares.

Formålet med å bevare hovedstrukturen er å sikre bevarte deler av bygningens opprinnelige konstruksjon med etasjeskiller, bæresystem og takverk. Fredningen av installasjoner og utstyr skal sikre objektets tekniske spesifikasjoner.

Fredning av veier, gangstier, dammer, plasser og øvrige grøntarealer og uteområder skal ivareta det parkmessige preg, plassrom og materialbruk.

§ 3.*Fredningsbestemmelser*

Byggverk og anlegg som er fredet etter forskriften skal forvaltes på en slik måte at de forsvarshistoriske, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier de representerer, blir ivaretatt. Det er ikke tillatt å foreta inngrep i fredete byggverk, anlegg eller forterreng så langt de er fredet.

Med *inngrep* menes

a) å rive, skade, bygge om, flytte, grave bort eller fylle igjen
b) å skifte ut bygningselementer eller materialer, forandre overflater eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold.

§ 4.*Dispensasjon*

Forvaltningsmyndigheten jf. forskriftens § 7 kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturminnet.

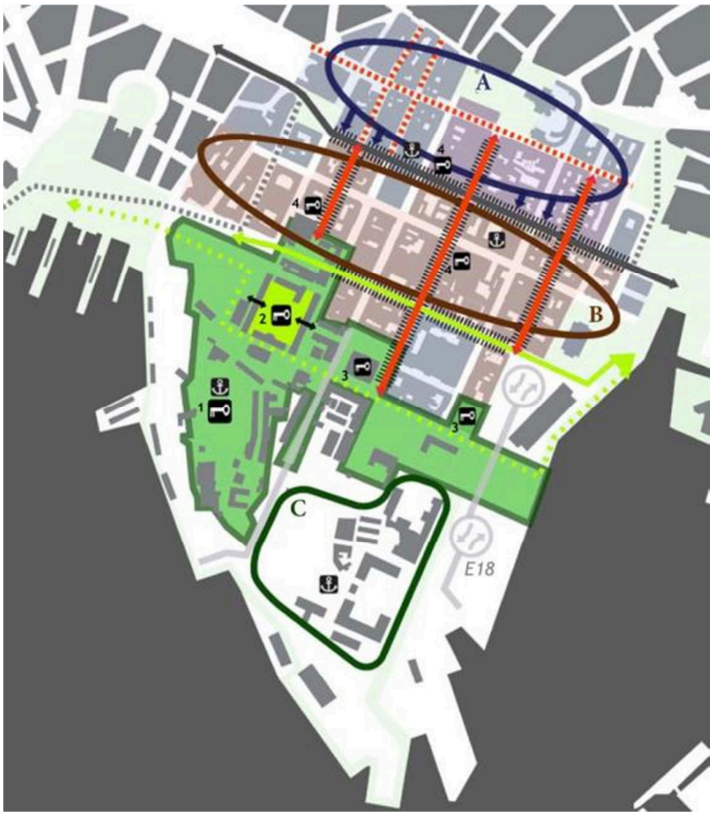
Plan- og bygningsetatens uttalelse til fredningsforslaget: *…Foreliggende forslag tar sikte på å rive etterkrigsbebyggelse som ikke er omfattet av fredningen. Byantikvaren har påpekt at riving og nybygg som anses dominerende i kulturmiljøet på bakgrunn varslet fredning gir grunnlag for vurdering av innsigelse fra Riksantikvaren. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at kulturmiljøet vil være premissgivende for utformingen, samtidig som vi understreker at den forestående opprusting av kvartalet også må ivareta byens interesser av i dag, der boligfortetting er et overordnet mål, ved siden av ønsket om revitalisering av et område som på mange måter framstår lukket og innadvendt. Det må derfor legges til grunn at fredningsforslaget gir rom for utvikling av Myntgata-kvartalet…*
(Byråd for byutvikling og Forsvarsbygg er bekymret for om fredningsforslaget vil vanskeliggjøre planlagt utbygging).

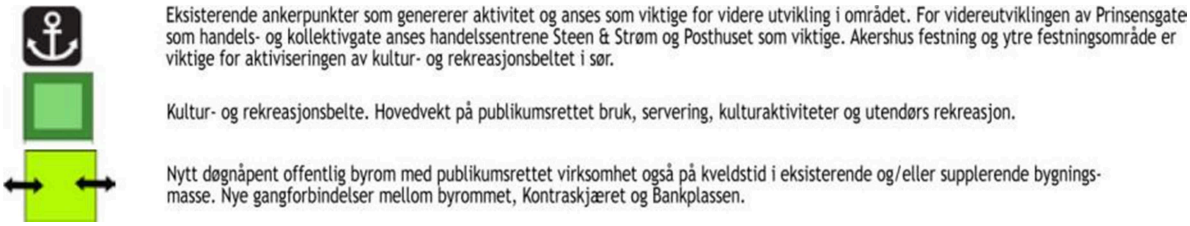
Akershus festning nasjonale verneplan (vedtatt 1997)
Verneplan for Akershus Festning er en premissgiver for planer som angår festningen. Verneplanen har gyldighet som forvaltningsplan i Forsvaret og er godkjent av Riksantikvaren. Verneplanen vil være retningsgivende for Riksantikvarens saksbehandling. For Myntgata 2 kvartalet gjelder at Forsvarsdepartementet er hjemmelshaver, bygningene inngår i spesialområde bevaring, pbl. §25.6.

Handlingsplan Ny Giv i Kvadraturen (vedtatt av Byrådet 04.06.2009)
Handlingsplanen har som mål at Kvadraturen er et inviterende, levende og mangfoldig sentrumsområde for alle. Tilrettelegging av boliger angis som særlig viktig for å oppnå økt byliv. For lettere å innpasse boliger i Kvadraturens historiske bygningsmasse, stilles det moderate krav til uterom, parkeringsdekning og leilighetenes størrelse. Tiltak på verneverdige bebyggelse for å tilrettelegge 1. etasje for publikumsrettede funksjoner, tilgjengelighetskrav og bokvalitetstiltak for å sikre og/eller bedre bruken av bygningene bør tillates, dersom tiltakene inngår i en integrert del av bebyggelsens arkitektoniske utforming, og utformes slik at de tar hensyn til bebyggelsens verneverdi.

Handlingsplanen angir også normer og retningslinjer for arealbruk. I det påfølgende arbeidet vil planen bli omtalt som Kvadraturplanen.

Planområdet er omtalt flere steder i Kvadraturplanen. Det strategiske plankartet under oppsummerer kvartalet som et fremtidig viktig målpunkt med publikumsrettede tilbud, døgnåpent gårdsrom med publikumsrettet virksomhet også på kveldstid. Nye forbindelser trekkes frem som viktig.





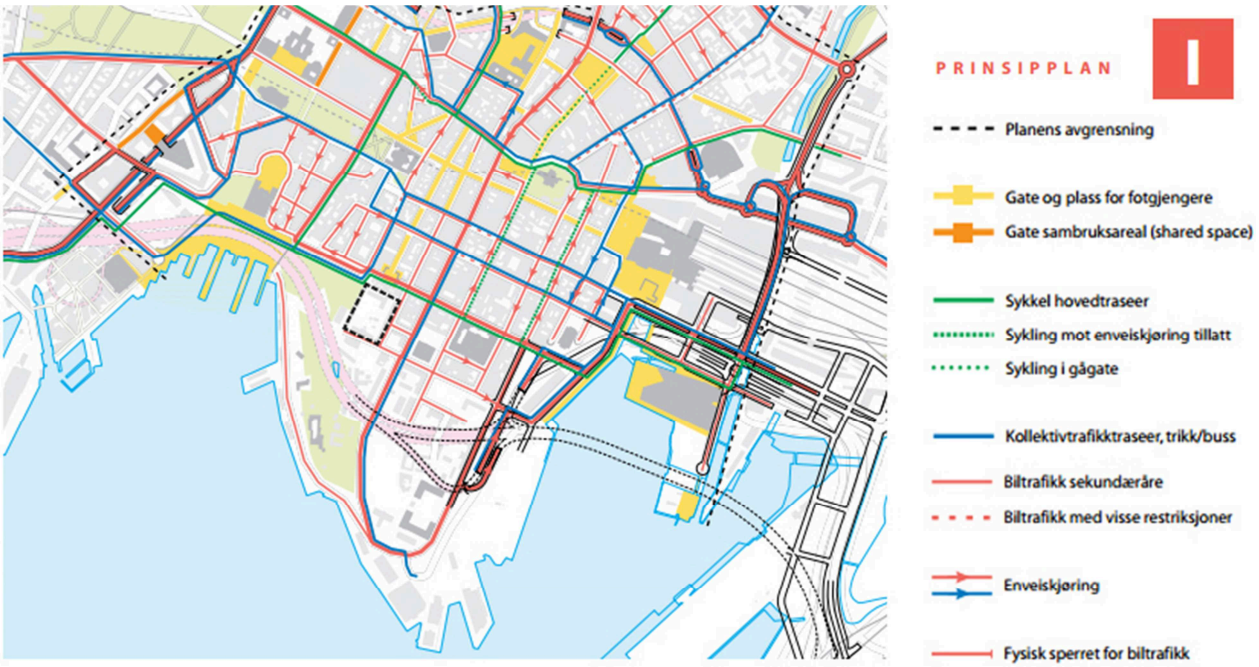
Illustrasjon 1.16 Strategisk plankart med utdrag fra tilhørende tegnforklaring fra Handlingsplan Ny Giv i Kvadraturen. Myntgata 2 er markert lysegrønt.

<u>Oslo sentrum- gatebruk og grunnsikring</u>
Prinsipplanen skal være retningsgivende for sikringstiltak som berører gater og byrom i Oslo sentrum. Planen angir prinsipper for økt terrorsikring gjennom utforming og disponering av bygninger og avgrensning mellom byrom. Myntgata 2- kvartalet ligger utenfor område markert som permanente sikringssoner. Planen angir for øvrig retningslinjer for utforming av sikringstiltak. Dette er tema som kan være aktuelt i forbindelse med sikring av Forsvarskontorer i kvartalet.

Som en direkte oppfølging av planen for gatebruk og grunnsikring er det igangsatt et arbeid med en mulighetsstudie for området rundt Stortinget. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten og Stortinget. Området for mulighetsstudien strekker seg fra Grensen i nord til Rådhusgata i sør, nær Kristiania Torg. Hensikten med mulighetsstudien er å finne frem til et omforent grep som kan kombinere byliv og trafikk med balanserte sikringstiltak. Dette innebærer at byrom og gater i området kanskje får andre roller enn i dag. SLA as er engasjert i arbeidet med studien, som skal være ferdig 19.12.2014.

<u>Prinsipplan for gatebruken i Oslo sentrum 28.09.2011</u>
Gatebruksplanens mål er å sikre:

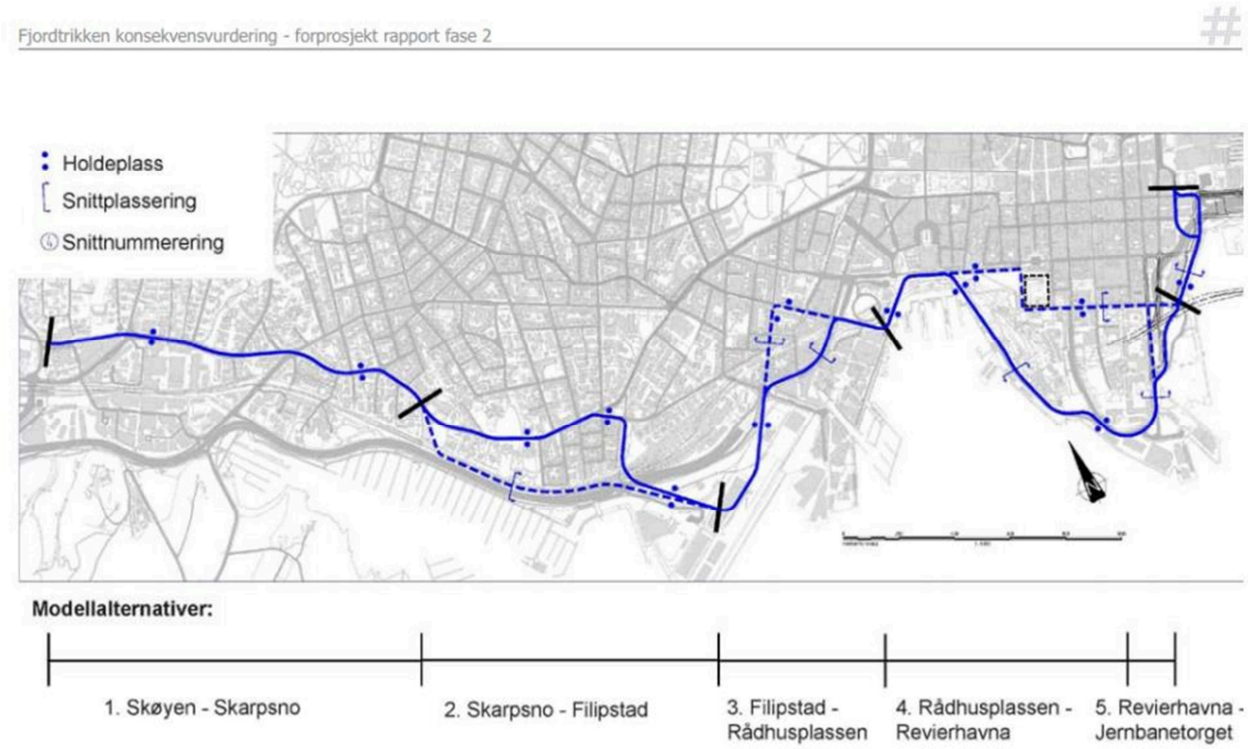
1. Et godt fungerende transportsystem som betjener sentrum med en mindre negativ miljøpåvirkning enn i dag.
2. bedre forhold for «de myke trafikanter». Planen tilrettelegger for muligheter for en balansert vareleveranse som bidrar til at det blir en livskraftig sentrumsutvikling.
3. Et levende sentrum med gode møteplasser og opplevelser bør inneholde en blanding av blant annet butikker, serveringssteder, kulturinstitusjoner, viktig byhistorie og spennende arkitektur. Gatebruksplanen angir et detaljert trafikalt konsept for gatebruk, kjøremønster og parkering.



Illustrasjon 1.17 Utdrag fra prinsipplan for gatebruken i Oslo sentrum. Planområdet stiplet innmed sort.

Levende Oslo; Estetiske og arkitektoniske premisser for gatene i Kvadraturen (endelig utgave desember 2008)
Målet med premissdokumentet er å bidra til at Kvadraturen oppleves som et hyggelig område med gater og plasser av høy kvalitet på materiale og utforming, og med god tilgjengelighet for alle. Kollektivtrafikk, sykkeltrafikk og fotgjengertrafikk skal ivaretas på en god og effektiv måte gjennom Kvadraturen. Utvikling og opprustning av gatene skal bidra til å tydeliggjøre Kvadraturen som en historisk unik og viktig del av sentrum. Materialvalg og utforming skal tydeliggjøre arkitektoniske og byplanmessige kvaliteter i Kvadraturen.

Fjordtrikken, Grovsilingsrapport (utarbeidet av Ruter mars 2010
Og Fjordtrikken, konsekvensvurdering, forprosjektrapport fase 2 (Ruter juni 2010)
En av de alternative traseene for Fjordtrikken tangerer planområdet i vest og sør.



Illustrasjon 1.18 Hovedalternativ for Fjordtrikken, med varianter som er konsekvensvurdert. Hovedalternativet er vist med heltrukket strek og variantene med stiplet strek.

200504456 Fjordbyplanen - Program for planarbeid
Oslo bystyre vedtok Fjordbyplanen den 27. februar 2008 (sak 77), og Plan og bygningsetaten fastsatte planprogrammene 8. april 2008 på delegert myndighet. Om Vippetangen i saksnr. 200504456201: Planprogrammet for Vippetangen konstaterer blant annet at «Nærheten til Akershus festning må være førende for den videre utviklingen av Vippetangen. Det etableres gode forbindelser mellom Akershus festning og områdene på Vippetangen».

201114210 Hovedsykkelrute i Fjordbyen del 2 - Rådhusplassen – Langkaigata (Varsel om oppstart 22.09.2011)
Parsellen utgjør en del av Sykkelrute E18 Drammensveien som går fra Lysaker langs Frognerstranda, over Rådhusplassen og Rådhusgata før den ender ved Oslo S. Sykkelruten er en av hovedrutene i Plan for hovedsykkelveinettet i Oslo, vedtatt av Oslo bystyre i 1999.
Sykkeltraseen skal gå fra Rådhusplassen gjennom Rådhusgata langs Kontraskjæret, over Christiania torv og videre gjennom Kvadraturen til Langkaigata.

S-4784 Festningen kino - Akershus festningsområde vedtatt 18.06.2014
Planen omhandler gjennomføringen av Helhetsplanens målsetting for det nedlagte renseanlegget

under Ytre Festning til lokaler for publikumsrettede formål, som Norges største kinosenter i bygningsmassen.

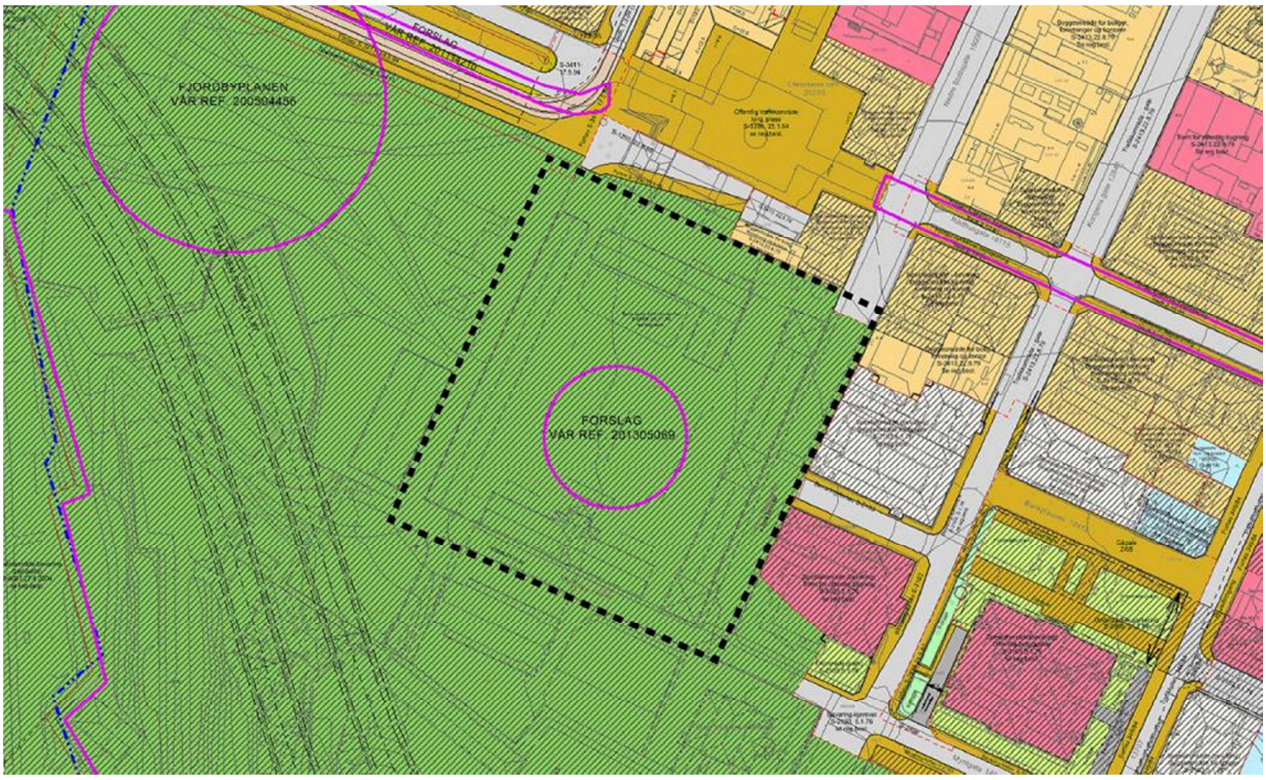
Rådhusgata 30B

Grunneier i Rådhusgata 30B har planer om endret bruk av eksisterende bygningsmasse i 30B. Grunneieren har vist planer om en gjennomgang fra Christiania Torv og til gaterommet mellom Myntgata 2 kvartalet og Rådhusgata 30b. Saken er pr. 13.03.14 ikke formalisert med saksnummer eller oppstartsmøte.

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering for planområdet er S-2508 stadfestet 25.11.80 spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningslovens §25.6. Alle bygninger innenfor reguleringen er juridisk sett regulert til bevaring. Reguleringen har én hovedbestemmelse som hvor det settes krav til at det skal foreligge uttalelse fra Byantikvaren og Riksantikvaren før byggetillatelse eller tillatelse til bruksendring.

En mindre del i østre hjørne er regulert til offentlig kjørebane – veigrunn gjennom S-2413.



Illustrasjon 1.19 Reguleringskart

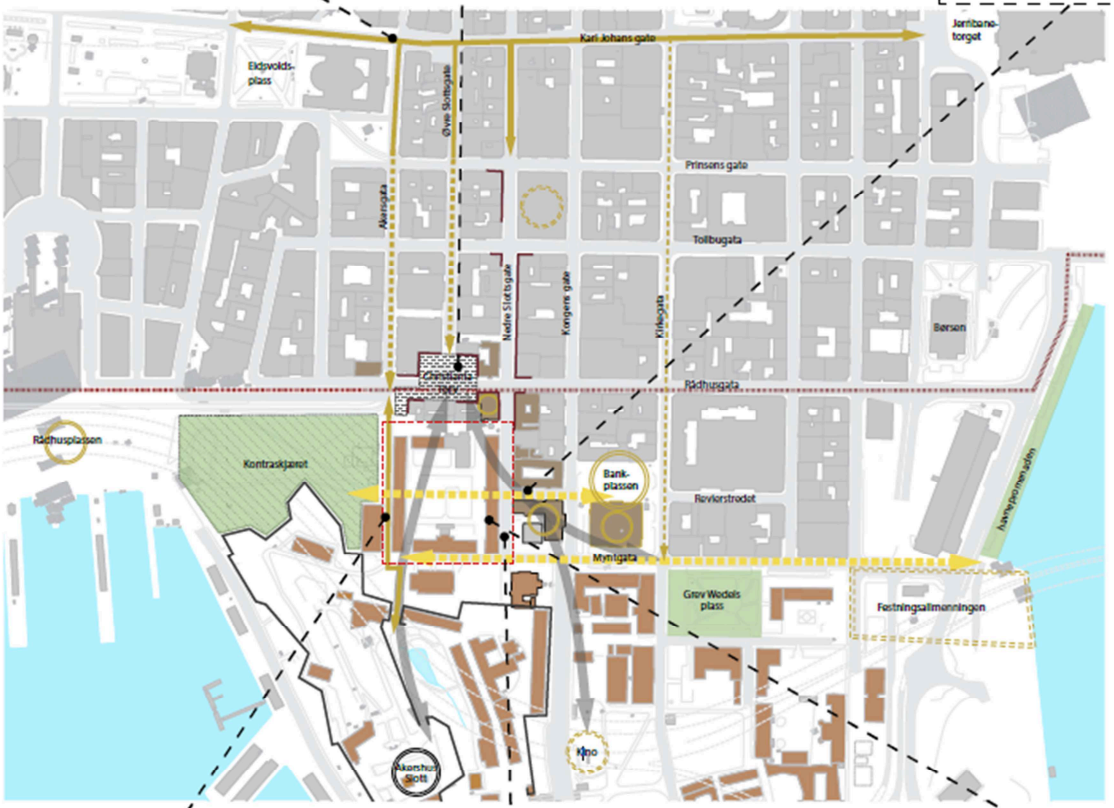
2. DEL 2 PROBLEMSTILLINGER

2.1 Antatte problemstillinger

I dag er bylivet konsentrert rundt Karl Johan, med en planlagt styrking av tverrforbindelsene i Kvadraturen vil dette endre seg.

Christiania Torv er navet i nærområdet, mens Bankplassen med museene, Festningen, Rådhusplassen og Kontraskjæret er attraksjoner som trekker mange besøkende.

Planområdet ligger i krysningen av flere naturlige ganglinjer og vil være et nøkkelområde for å forbinde nåværende og fremtidige målpunkter i Kvadraturen med resten av byen.



Forlengelsen av Akersgata vest for planområdet er en viktig gangforbindelse for gående til Festningsområdet.

Søndre del av Nedre Slottsgate og Myntgata har relativt lite aktivitet, og kan oppleves utrygg på kveldstid. Gatene kan få gangtrafikk til Festningen Kino.

Kvartalet inneholder- og er omkranset av bygninger med høy verneverdi. Disse gir premisser og må hensyntas ved utforming og plassering av ny bebyggelse.

Illustrasjon 2.1 Plan- og bygningsetatens sammenstillingskart i stedsanalyse for Myntgata 2- Kvartalet.

2.1.1 Verneverdier og kulturminner

Myntgata 2- Kvartalet ligger i et historisk bygningsmiljø med nasjonal verdi. Hvilke muligheter og konsekvenser planen kan gi for kulturmiljøet er et sentralt tema, men også hvordan dette kulturmiljøet og verneverdier kan bli mer tilgjengelig for befolkningen. Det blir særlig viktig å beskrive hvordan kvartalet kan utvikles samtidig som verneverdier ivaretas, herunder undersøke muligheter for bruken av de ulike bygningene. Mer detaljert blir følgende problemstillinger viktig å undersøke:

- rivning av Tyskerbrakken
- ny bruk av eksisterende bebyggelse,

- herunder transformasjon av interiør som følge av ny bruk eventuelt en fortsettelse av dagens bruk, men med nye leietakere
- transformasjon av eksteriør som følge av nytt formål (eksempelvis vil boliger kunne føre til flere inngangsdører).
- transformasjon av eksteriør og interiør ved oppretting av nye uklimatiserte gjennomganger i eksisterende stallbebyggelse.

- ny bebyggelse

- herunder tilpasning til eksisterende bebyggelse, materialbruk, arkitektur, estetikk, høyder, takform og volum

- tilgjengeliggjøring og opparbeiding av gårdsrommet

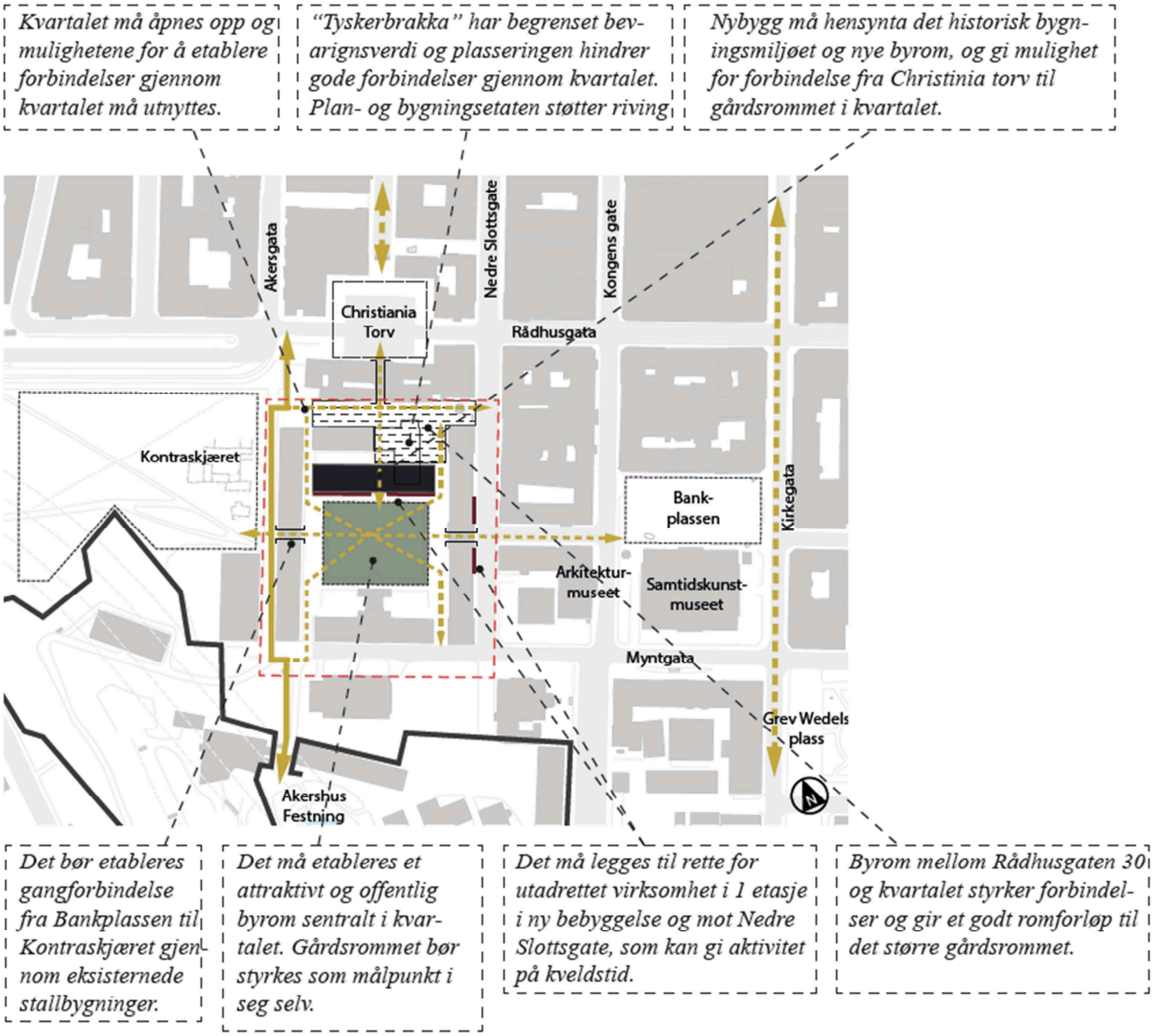
- dagens gårdsrom er ikke tilfredsstillende opparbeidet dersom det skal endre rolle fra lukket gårdsrom for privat leietaker til et byrom for offentligheten. En slik endring vil medføre en oppgradering av vegetasjon, møblering, belysning, dekkematerialer med mer.

2.1.2 Stedsutvikling og byromsstruktur

Myntgata 2- Kvartalet ligger strategisk til for å øke attraktiviteten, sammenhengen og bylivet i en del av kvadraturen som ligger noe skjermet til i dag. Å undersøke muligheter for å knytte nye byrom og forbindelser sammen med etablerte blir viktig i planarbeidet. Hvilke formål og funksjoner som legges inn i kvartalet får mye å si for bruken av byrommene, og til hvilke tider på døgnet.
Mer detaljert blir følgende problemstillinger viktig å undersøke:

- Mulighetene de forskjellige formål har for åpning av gårdsrom, byliv og folkestrømmer til ulike tider i døgnet. Herunder allmenhetens bruk av gårdsrommet og privat uteoppholdsareal for boligene.
- Muligheter av ulike kombinasjoner gangforbindelser (og fravær av gangforbindelser) gjennom kvartalet får for byliv og folkestrømmer til ulike tider i døgnet.
- Muligheter forskjellige høyder og fotavtrykk (volum) på nybygget og samspillet får for byliv og folkestrømmer.
- Muligheter de forskjellige typer formål kan ha for bruken av Kontraskjæret, Rådhusplassen og Festningsområdet.

2.2 Begrunnelse for valg av plan- og utredningsalternativer



Illustrasjon 2.2 Plan- og bygningsetatens anbefalingskart i stedsanalysen av Myntgata 2.

Byantikvaren har uttalt seg kritisk til et alternativ med nybygget sammenbygd med eksisterende ingeniørhall og størrelsen på nybygget, som var ute til høring. Alternativet med sammenbygd nybygg og Ingeniørstall er derfor tatt ut av planprogrammet. Alternativet med et frittliggende nybygg er også redusert og trukket lenger nord i kvartalet, og utgjør alternativ 1 i planprogrammet etter høring.

Plan- og bygningsetaten har på bakgrunn av etatens egen stedsanalyse tatt inn ytterligere to alternativer i planprogrammet (alternativ 2 og 3). Begge alternativene omfatter kun bygningsformen og størrelsen til nybygget, og skal beskrives opp mot verneverdier/kulturminner og stedsutvikling.

I alternativ 2 skal nybygget vises med en smalere bygningsdybde enn alternativ 1. Dette for at nybygget skal illustreres med en form/dybde som er mer samsvarende den verneverdige bebyggelsen i kvartalet.

I alternativ 3 skal nybygget deles i to med et brudd på midten. Dette for å få belyst potensiale for et sammenhengende byrom fra «byromsgaten» nord i kvartalet til det store gårdsrommet, og potensielt kunne styrke forbindelsen fra Christiania Torv, gjennom Rådhusgaten 30-32, til gårdsrommet i Myntgata 2-kvartalet.

Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring tilrådde hovedsakelig bolig, men også hotell og utadrettet virksomhet i første etasje på nybygg. Forslagsstiller legger opp til overvekt av kontor, noe bolig samt forretning/bevertning og flerbrukshall.

Det videre plan- og konsekvensutredningsarbeidet må derfor belyse hvilke muligheter og konsekvenser en overvekt av kontor, bolig eller en funksjonsblanding har for området. I alternativ 1 spesifiseres bruken av de ulike byggene i tre kombinasjoner. Dette for å få frem hvordan bruken av de ulike byggene kan videreutvikle verneverdi, kulturminner og stedsutvikling.

Alternativ 0 defineres som forventet utvikling av eksisterende situasjon. Dette vurderes til å være at dagens bruk av bygningene videreføres som kontorlokaler og gymsal med lukket gårdsrom.

Det understrekes at ingen av kombinasjonene er absolutte. Det endelige planforslaget, eventuelt med alternativer, kan foreslå en annen variant av de tre formålskombinasjonene.

3. DEL 3 KRAV TIL PLANPROSESS OG UTREDNINGER

3.1 Plan- og utredningsalternativer

3.1.1. 0-alternativet

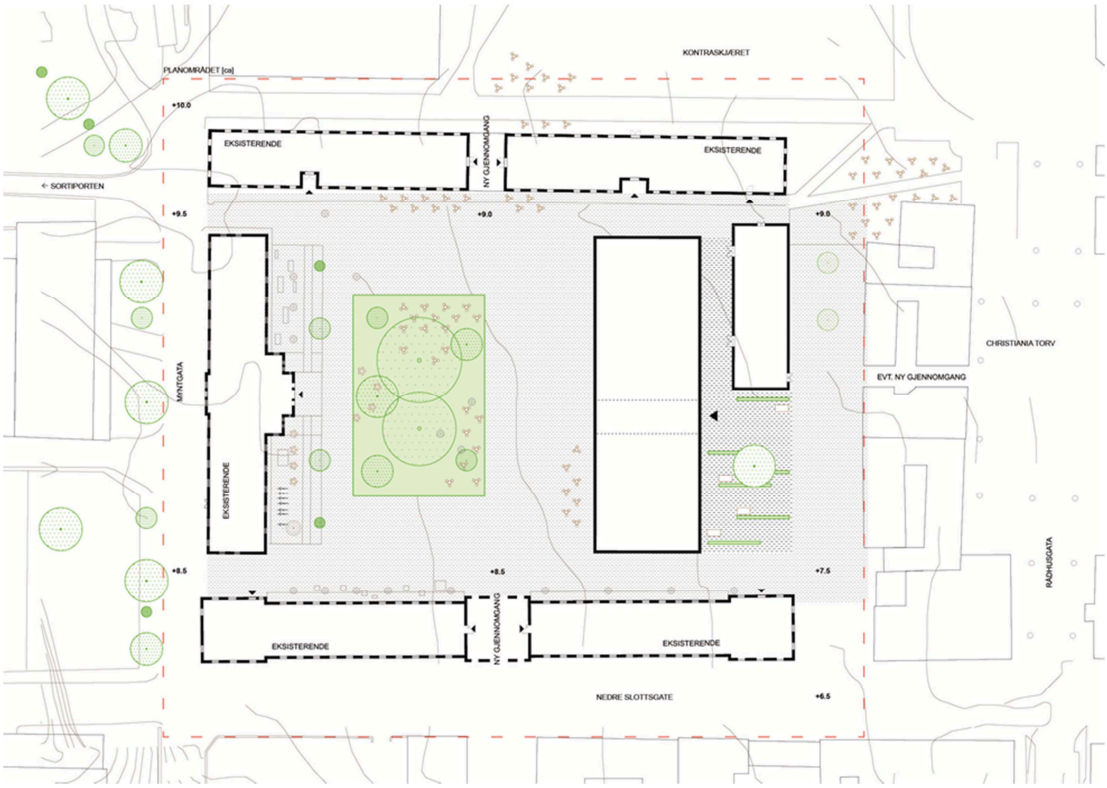
Eksisterende situasjon.
Alternativ 0 defineres her som forventet utvikling av eksisterende situasjon, med lukkede porter. Eksisterende bebyggelse endres noe innvendig for å tilpasse kontorlokalene til nye brukere og bebyggelsen vedlikeholdes.

3.1.2. Plan- og utredningsalternativ 1

Alternativ 1 viser et konsept for et nybygg som er fristilt fra Ingeniørstallen. Nybygget skal vises med høyder fra 3-5 etasjer og ulike fotavtrykk i størrelse og utforming.

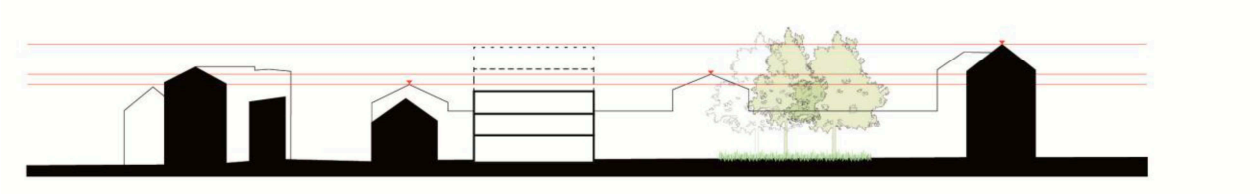
Alternativ 1 innebærer

- Rivning av den gule trebygningen øst for Ingeniørstallen («Tyskerbrakken» fra 1949).
- Mulig formålsendring og ombygging av øvrig eksisterende bebyggelse (se formålskombinasjoner).
- Nye uklimatiserte gjennomganger gjennom B30/Artilleristallen og B32/Kavaleristallen.
- Ny bebyggelse sør for Ingeniørstallen på 5 etasjer med et fotavtrykk på ca. 1200m^2 brutto. Nytt BRA 6 000 m2 over bakken. For verneverdi og kulturminner skal nybygget vises med 3-5 etasjer.
- Utnyttelse av areal under bakken med tilhørende konstruksjoner over bakken som muliggjør dagslys ned i arealene.



Illustrasjon 3.1 Alternativ 1 Illustrasjonsplan.
Plasseringen av nybygget er en tolkning av hvordan kvartalet opprinnelig var bygget.

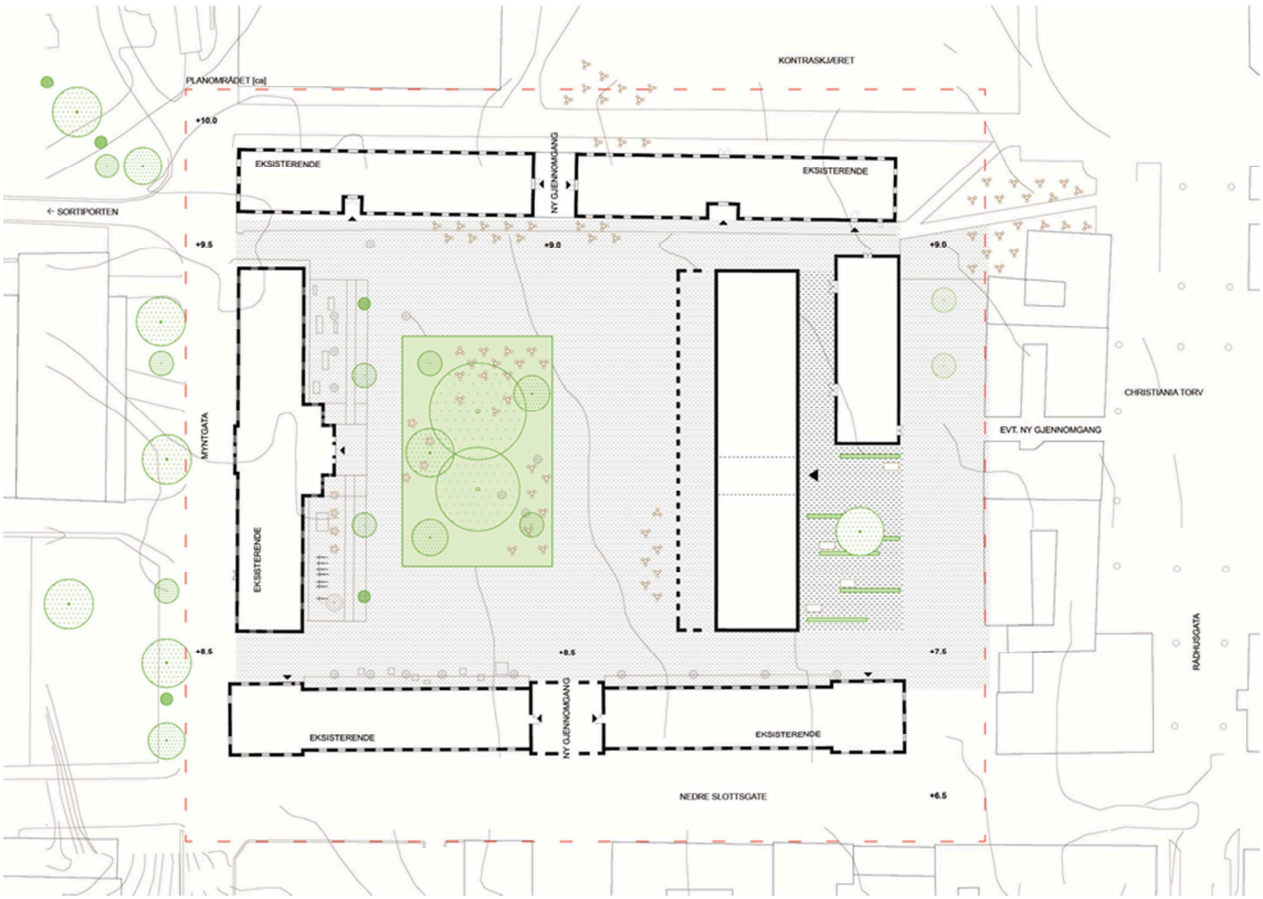
Christiania torv ***Nytt bygg*** ***Kavalerikaserne***
Rådhusgata 30 ***Ingeniørstallen*** ***Gårdsrommet***



Illustrasjon 3.2 Alternativ 1 Snitt nord-sør. Snittet illustrerer her et nybygg på 5 etasjer.

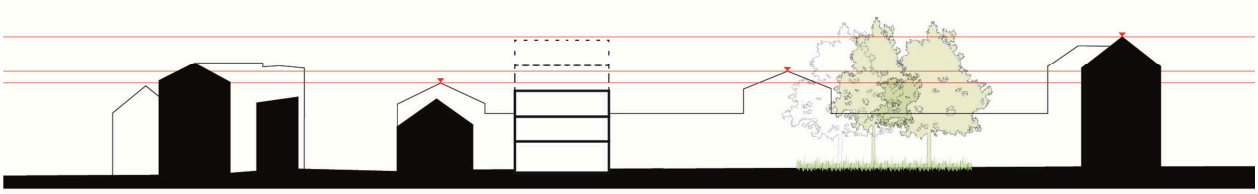
3.1.3 Planalternativ 2

- Planalternativ 2 er tilsvarende alternativ 1, men med et smalere nybygg (ca. 2/3 av bygningsdybden). Det vises til illustrasjonen under. Nybygget skal vises med høyder fra 3-5 etasjer. Alternativet skal kun utredes for verneverdi, kulturminner og stedsutvikling.



Illustrasjon 3.3 Alternativ 2 illustrasjonsplan, redusert dybde på nybygg i forhold til alternativ 1

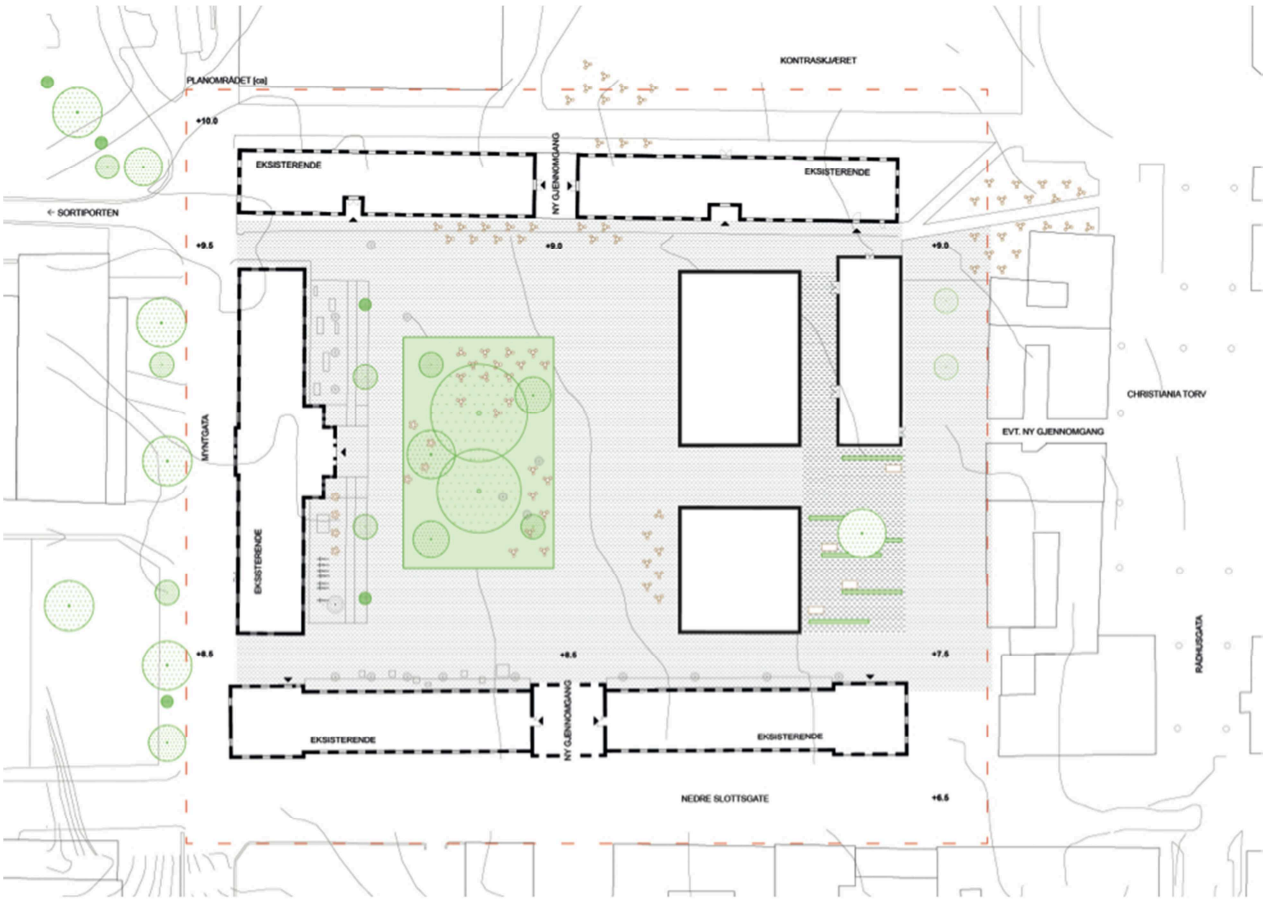
Christiania torv ***Nytt bygg*** ***Kavalerikaserne***
Rådhusgata 30 ***Ingeniørstallen*** ***Gårdsrommet***



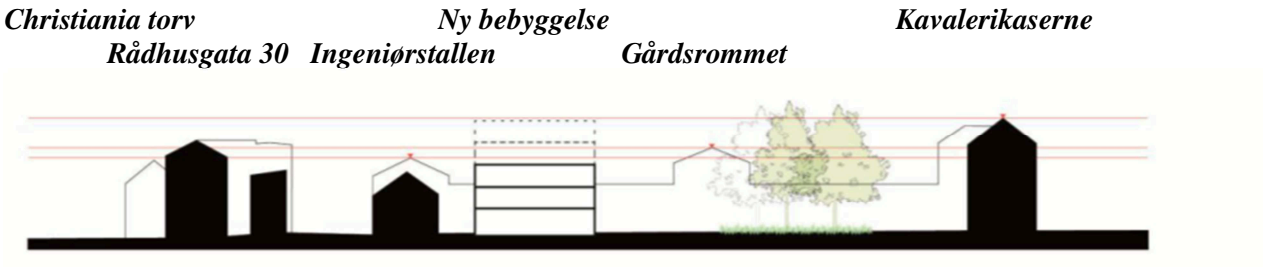
Illustrasjon 3.4 Alternativ 2 Snitt nord-sør som her vises med 3-5 etasjer.

3.1.4 Planalternativ 3

Planalternativ 3 er tilsvarende alternativ 1, men oppdelt med et «kutt» på midten. Det vises til illustrasjonen under. Dette gir 2 bygg, og en tydelig visuell forbindelse fra det store gårdsrommet til «byromsgaten» ved Rådhusgaten 30-32. Nybygget skal vises med høyder fra 3-5 etasjer. Alternativet skal kun utredes for verneverdi og kulturminner og stedsutvikling.



Illustrasjon 3.5 Alternativ 3 illustrasjonsplan, ny bebyggelse oppdelt i to volum.



Illustrasjon 3.6 Alternativ 2 Snitt nord-sør som her vises med 3-5 etasjer.

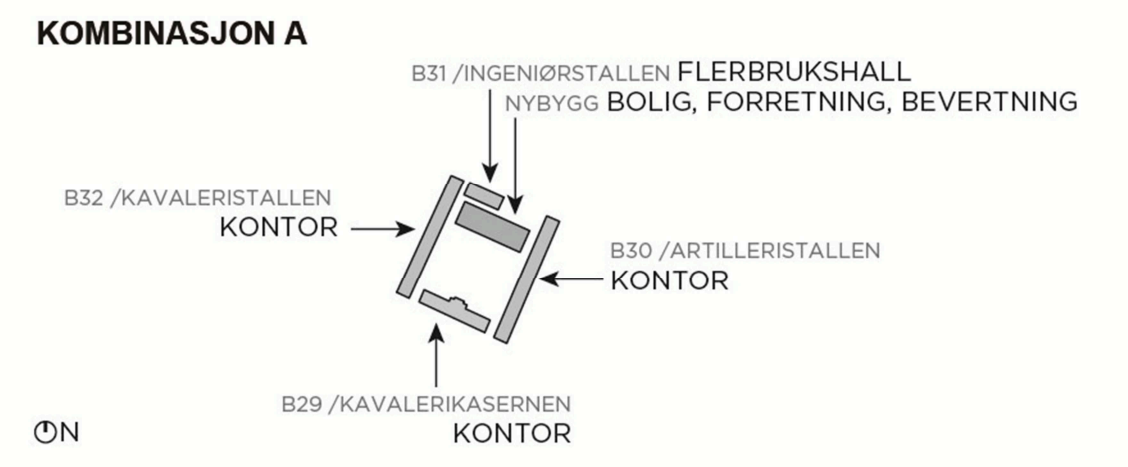
Formålskombinasjoner:

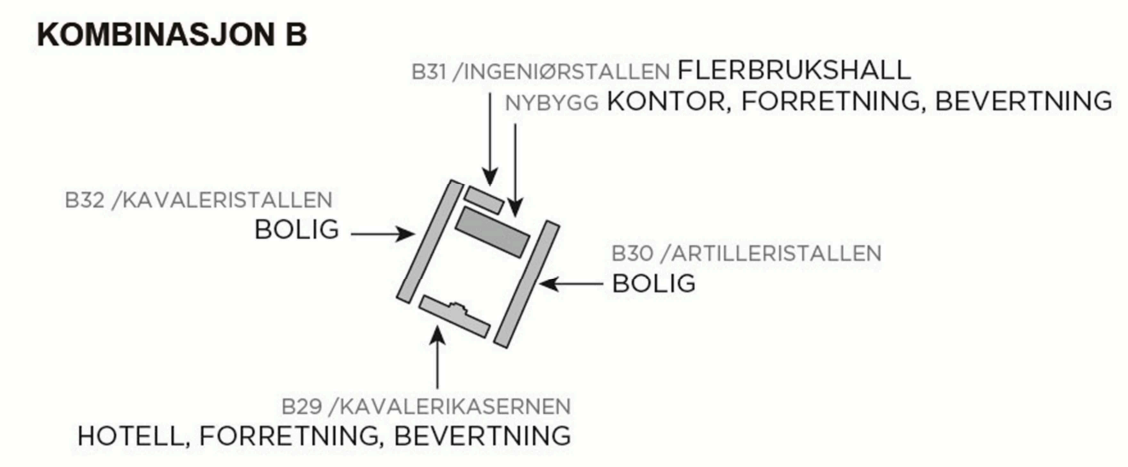
a. Kavalerikasernen, Artilleristallen og Kavalleristallen reguleres til kontor. Ny bebyggelse reguleres til bolig forretning og bevertning, Ingeniørstallen benyttes som flerbrukshall og reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting med underformål trening, kultur og forsamlingslokale.

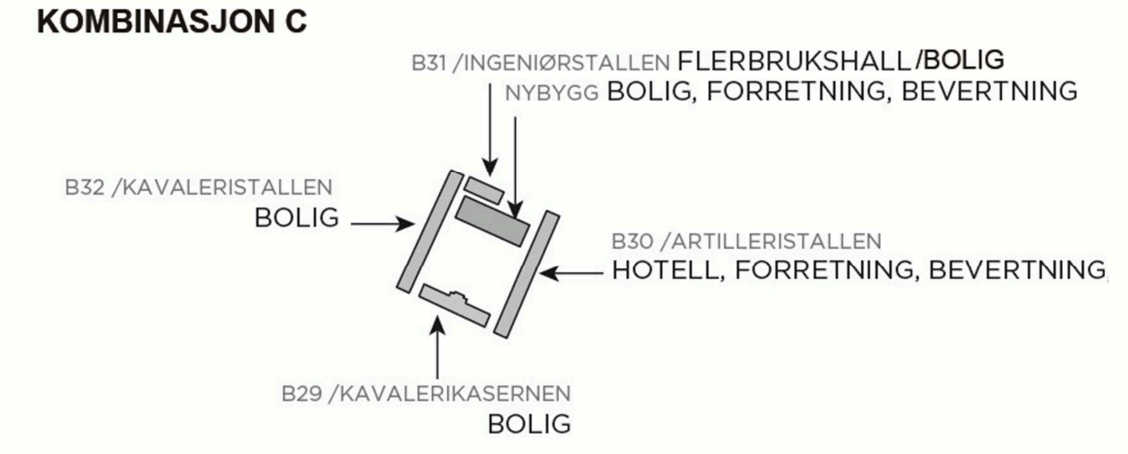
b. Ny bebyggelse reguleres til kontor, forretning og bevertning. Ingeniørstallen benyttes som flerbrukshall og reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting med underformål trening, kultur og forsamlingslokale. Kavalerikasernen reguleres til hotell, forretning og bevertning. Artilleristallen og Kavaleristallen reguleres til boliger.

c. Ny bebyggelse, Kavaleristallen og Kavalerikasernen reguleres til bolig. Nybygget reguleres til bevertning og forretning i 1.etasje. Artilleristallen reguleres til hotell, bevertning og forretning. Ingeniørstallen benyttes som flerbrukshall og reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting med underformål trening, kultur og forsamlingslokale. Mulighetene av Ingeniørstallen reguleres til bolig skal også vurderes.

Formålskombinasjoner

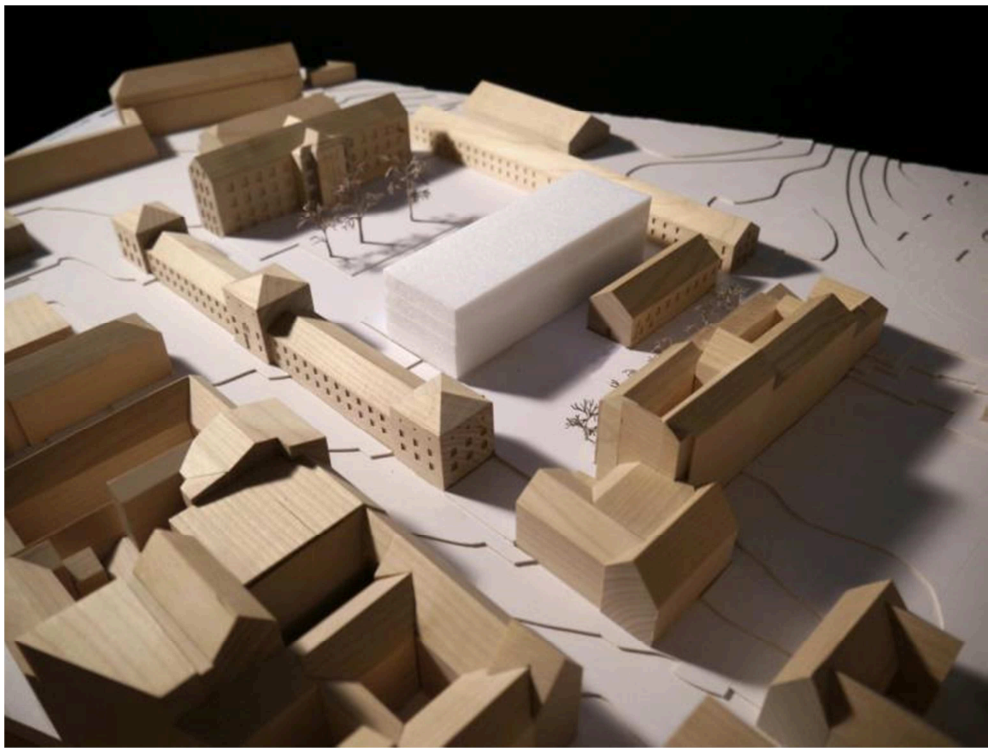






Illustrasjon 3.7 Formålskombinasjoner skal utredes for alternativ 1

Illustrasjon 3.8 Alternativ 1,her vist med 4 etasjer, modell fra sørøst.



Illustrasjon 3.9 Alternativ 1,her vist med 4 etasjer, modellfoto fra nordøst.

3.2 Plan- og utredningstema

Planforslaget med beskrivelse skal beskrive de ulike planalternativenes ulike konsepter, muligheter og samspill med omgivelsene. Aktuelle utredningstemaer er de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn. Listen er utarbeidet med utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutredninger Vedlegg III, samt supplert med egne tema.

Datagrunnlag og metode er gjort greie for under hvert tema i planprogrammet så langt det gir mening på dette stadiet i planprosessen. Det vil si at metode kan presiseres og utdypes ved behov i konsekvensutredningen.

Plan- og utredningstema	Undersøke muligheter og samspill	Beskrive konsekvenser/ måloppnåelse
3.2.1 Overordnede planer og mål		x
3.2.2 Verneverdier og kulturminner	x	x
3.2.3 Stedsutvikling	x	x
3.2.3 Trafikkforhold		x
3.2.4 Biologisk mangfold		x
3.2.5 Bygge- og anleggsperioden		x
3.2.5. Risiko- og sårbarhet		x

3.2.1. Overordnede planer og mål

Det skal beskrives om planforslaget er i konflikt med overordnede planer og mål eller om det bidrar til måloppfyllelse i overordnede planer. Følgende planer og mål som anses spesielt viktige for denne saken:

- Forskrift om fredning av Akershus festning og Akershus festning nasjonale verneplan
- Forslag til ny kommuneplan
- Handlingsplan ny giv i Kvadraturen
- Prinsipplan for gatebruken i Oslo sentrum/ Oslo Sentrum – gatebruk og grunnsikring

Datagrunnlag: Overordnede planer, mål og føringer, jfr. kapittel 1.3.
Metode/framstilling: Faglig, skriftlig vurdering og illustrasjoner.

3.2.2. Verneverdier og kulturminner

<u>Kulturhistoriske sammenhenger</u>
Planområdet inngår i det helhetlige kulturmiljøet for Akershus Festning. Eventuelle endringer av eksisterende bygninger, gårdsrommet eller nye bygg må derfor vurderes i sammenheng med kulturmiljøet de inngår i.

Følgende forhold skal beskrives og utredes i konsekvensutredningen:

- Muligheter og virkinger for vern og utvikling av Myntgata 2 kvartalet skal utredes i lys av opprinnelig struktur (bebyggelse og plassrom) og funksjon, samt nåtidens struktur og funksjon (bebyggelse og plassrom).
- Muligheter og virkninger for nasjonale verneinteresser som følge av rivning av Tyskerbrakka.
- Muligheter og virkninger for samspillet av de forskjellige typer formål får for eksisterende vernet bebyggelse.
- Muligheter og samspill for forskjellige høyder og fotavtrykk (volum) av nybygget for eksisterende vernet bebyggelse og gårdsrom, samt siktlinjer, nær- og fjernvirkninger.
- Gårdsrommets muligheter og opplevelsen av omkringliggende bebyggelse.

- Vernemulighetene av ny bruk og nybygg for det helhetlig kulturmiljø[2].

Arkeologiske forhold
Det skal utarbeides en arkeologisk registrering. Det forutsettes at forslagsstiller forestår og bekoster disse registreringene.

Datagrunnlag:	Foreliggende materiale, analyser og utredninger, dialog med antikvariske myndigheter, arkeologisk registering.
Metode/framstilling:	Faglig, skriftlig vurdering og illustrasjoner.

3.2.3. Stedsutvikling

Beskrivelse av muligheter og konsekvenser for Oslo sentrum og planområdets nærområde (Kvadraturen og Akershus Festning) som følge av planforslaget.

Følgende forhold skal beskrives:

- Gårdsrommets potensiale, sammenheng med, og eventuelle rolle blant andre byrom i nærområdet.
- Planområdets muligheter for Kvadraturen og/ som del av Akershus festning.
- Muligheter og konsekvenser av forskjellige typer formål for byliv og folkestrømmer til ulike tider i døgnet.
  Herunder allmenhetens bruk av gårdsrommet og privat uteoppholdsareal for boligene.
- Muligheter og konsekvenser av forskjellige høyder og fotavtrykk (volum) på nybygget for byliv og folkestrømmer.
- Muligheter og konsekvenser av ulike kombinasjoner gangforbindelser (og fravær av gangforbindelser) gjennom kvartalet for byliv og folkestrømmer til ulike tider i døgnet. Herunder en fortsettelse av forbindelsen fra Øvre Slottsgate med gjennomgang i Rådhusgata 30b og inn i gårdsrommet til Myntgata 2- kvartalet, samt forbindelse fra Revierstredet til Kontraskjæret gjennom åpninger i eksisterende bebyggelse.
- Muligheter og konsekvensene de forskjellige typer formål kan ha på bruken av Kontraskjæret, Rådhusplassen og Festningsområdet.

Datagrunnlag:	Overordnede planer og mål, befaring, Bylivsundersøkelsen - Oslo sentrum og eventuelle andre foreliggende analyser og utredninger.
Metode/framstilling:	Stedsanalyse, kart, diagrammer, illustrasjoner, bilder samt faglig, skriftlig vurdering.

3.2.4. Trafikkforhold

Følgende forhold vil bli drøftet:

- Gang- og sykkeltrafikk, inklusive krav til universell utforming
- Biltrafikk og tilgjengelighet og parkering
- En av de alternative traséene for Fjordtrikken tangerer planområdet. Valget er usikkert, men må likevel tas hensyn til i utredningen.

I alternativ 0 benyttes gjeldende arealbruk som basis. Arealbruken i alternativ-variantene a, b og c brukes til å beregne trafikkgenerering for planområdet. Konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Datagrunnlag:	Eksisterende datagrunnlag, alternativene, evt. innhenting av mer Informasjon.
Metode/framstilling:	Faglig, skriftlig vurdering, diagram.

[2] Omfatter influensområdet i bymiljøet rundt, inklusive festningen/festningsvollene, kvadraturen med bl.a. Bankplassen, Øvre Slottsgate, Rådhusgata ved Øvre Slottsgate, og Kontraskjæret, samt Rådhusplassen/Vika. Ref. høringsuttalelsen fra Byantikvaren.

3.2.5. Biologisk mangfold

Følgende forhold må bli drøftet: Bymiljøetatens innspill til område- og prosessavklaringen påpeker at det finnes en lokalitet av trefingersildre (Rødlistestatus nær truet[3]) i planområdet, og man bør bevare noe av eksisterende brostein for å sikre deler av lokaliteten. Det er ikke registrert andre rødlistearter i området.

Informasjon om hvilke brostein som bør bevares innhentes fra fagekspertise.

Informasjon om de eksisterende trærnes kvalitet og verdi innhentes fra fagekspertise.

Datagrunnlag: Befaring, foreliggende materiale, evt. innhenting av ny informasjon.
Metode/framstilling: Faglig, skriftlig vurdering, illustrasjoner.

3.2.6. Bygge- og anleggsperioden

Konsekvenser knyttet til etappevis utbygging og fremdrift, og rivning av eksisterende bebyggelse, må bli redegjort for. Setningsskader på eksisterende vernet bebyggelse er en aktuell problemstilling som skal drøftes og nødvendig avbøtende tiltak angis.
Trafikkavvikling, anleggstrafikk, rigging, og eventuell forurensning i anleggsperioden skal redegjøres for. Ulemper for omkringliggende områder, samt avbøtende tiltak skal vurderes.

Datagrunnlag: Alternativene.
Metode/framstilling: Faglig, skriftlig vurdering.

3.2.7. Risiko- og sårbarhet

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. En risiko- og sårbarhetsanalyse tar sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlige disse er, samt å foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer.

Datagrunnlag: ROS-analysen vil baseres på planbeskrivelse med tilhørende konsekvensvurderinger og temarapporter samt informasjon om planområdet som innhentes fra aktuelle databaser. Sikkerhetsplanens risikoforhold og risiko for angrep på forsvarskontorer skal særlig vurderes.

Metode/framstilling: ROS-analysen skal utføres som en grovanalyse basert på den systematikk som bl.a. er beskrevet i «samfunnssikkerhet i arealplanlegging". Kartlegging av risiko og sårbarhet», utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 2011/1.
ROS-analysen presenteres i egen rapport.
Datagrunnlag: Alternativene.
Metode/framstilling: Faglig, skriftlig vurdering.

3.3 Temaer som forøvrig skal belyses i planbeskrivelsen

Følgende temaer vurderes å være relevante planfaglige skal belyses grundig i forslagsstillers planbeskrivelse. Det gjøres oppmerksom på at listen ikke er uttømmende.

- Sosial infrastruktur, inkludert behov for barnehage
- Estetikk og byggeskikk i forhold til verneverdier
- Utforming, materialbruk, møblering av byrom
- Boligkvalitet i eksisterende bebyggelse
- Kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal for boliger og avgrensning til allment tilgjengelig arealer.
- Parkering og parkeringsdekning samt avkjøring til parkering.

[3] http://www.naturarv.no/overvaaking-av-oslosildre.422942.html 29.10.2013

- Fasadestøy og mulighet for støyisolering i verneverdige bygninger. Konsekvenser av planforslaget i forhold til framtidig støykvalitet i området skal beskrives og illustreres, jf. T- 1442.
- Solforhold og lokalklima
- Overvannshåndtering
- Hesteallergener i forbindelse med stallen i Myntgata 5
- Universell utforming
- Barns interesser
- Teknisk infrastruktur, inkludert renovasjonsløsning
- Energi og oppvarming

3.4 Metode

3.4.1. Utredningsmetode

Hensikten med KU er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planen og når det fattes vedtak.

Resultatene av de enkelte fagutredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planforslaget.

Konsekvensutredningen skal bygges opp av to hovedtrinn for hvert fagtema som utredes:

- Beskrivelse/ verdivurdering av dagens situasjon
- Beskrivelse, beregning og vurdering av tiltakets effekt på og konsekvenser for de ulike temaene.

Alternativene skal utredes til et sammenlignbart nivå.

Bygge- og anleggsperioden og biologisk mangfold utredes for alternativ 1 (ikke for hver formålskombinasjon).

Temaene overordnede planer, stedsutvikling, verneverdier/kulturminner, trafikkforhold og ROS utredes for alternativ 1 med formålskombinasjoner.

Alternativ 2 og 3 skal utredes for verneverdier/kulturminner og stedsutvikling.

Utredningen skal klarlegge verdi-, omfangs- og konsekvensgrad for alle alternativ sammenliknet med 0-alternativet.

Dersom det avdekkes betydningsfulle negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

3.4.2. Fremstillingsmetode

Konsekvenser i de ulike alternativene skal sammenstilles og vurderes temavis og angis i en tabell.
De enkelte utredningstemaene skal belyses gjennom tekst og hensiktsmessige illustrasjoner. Presentasjonsform for det enkelte tema beskrives under de enkelte utredningstemaer.
Tiltakshaverne skal, med grunnlag i de utredninger som gjennomføres, komme med en anbefaling av valg av alternativ og standard. Anbefalingen skal begrunnes.

3.5 Videre planprosess og medvirkning

Tabellen under viser en foreløpig antatt fremdrift, men denne vil kunne bli revidert.
Planarbeidet er foreløpig lagt opp med følgende forslag til prosess og fremdriftsplan:

Prosess detaljregulering med KU	***Forventet fremdrift***
Bestilling av oppstartsmøte	***16.04.2013***
Oppstartsmøte (PBE)	***22.08.2013***
Dialogmøte 1	*03.10.2013*
Kunngjøring og varsling av oppstart planarbeid med forslag til planprogram	*12 mars 2014*
Høringsperiode planprogram	*12.03.2014-23.04.2014*
Merknadsbehandling og revisjon av planprogram	*23.04.2014-03.07.2014*
Innsendelse av forslag til planprogram	***03.07.2014***
Fastsettelse av planprogram (PBE)	*Januar 2015*
Utarbeidelse av planforslag med KU, *3 -4 dialogmøter PBE*	*Januar-mars 2015*
Innsendelse av planforslag med KU	***01.04.2015***
Vedtak om offentlig ettersyn (PBE)	*Juni 2015*
Høringsperiode planforslag	*Juli-august 2015*
Evt. åpent informasjonsmøte / medvirkning	*Juni-juli 2015*
Oversendelse Byrådsavdeling for byutvikling	***oktober 2015***

Medvirkningsprosessen vil følge fastsatte regler i plan- og bygningsloven med kunngjøring av planoppstart/offentlig høring av forslag til planprogram, og senere offentlige ettersyn av planforslaget.

Forslagsstiller ønsker å avholde dialogmøter med Plan- og bygningsetaten gjennom planprosessen. Det er også ønskelig å avholde dialogmøter med antikvariske myndigheter for å informere om planforslaget, avklare interessemotsetninger og få innspill til utarbeidelsen av planforslaget.

Det skal avholdes et åpent informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslag med KU. Foreningen Byfolk Oslo Sentrum og Kvadraturforeningen må særskilt involveres/inviteres.

Eventuelle informasjonsmøter vil bli avholdt i god tid før høringsfristen utløper, slik at berørte parter får nødvendig informasjon til mer aktiv medvirkning, samtidig som forslagsstiller får mulighet til å få frem korrekt informasjon om tiltaket.