

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Vår ref: hauBR006
Vår Dato: 01.09.2023
Sider: 1 av 4
DeresRef: 202305195
Deres dato: 06.07.2023

Prosjekt: Hausmanns gate 6, 0186 Oslo, Gnr/bnr. 230/422

Emne: Søknad om dispensasjon fra KPA høydebestemmelser og KDP-4 plankrav

På vegne av tiltakshaver Propcap AS, eier av Hausmannsgate 6 AS, søkes det om godkjenning av en revidert rammetillatelse til rehabilitering, påbygging og tilbygging av eksisterende bygg i Hausmanns gate 6. Revisjonen omfatter følgende endringer i forhold til søknad om dispensasjon:

Det er tidligere søkt om dispensasjon for 4 ulike forhold, hvorav ett er tatt ut av søknaden, og tre opprettholdes:

- Dispensasjon fra kommuneplan § 3.2.2, for unntak fra krav om detaljregulering
- Dispensasjon fra kommuneplan § 3.2.d., for unntak fra minimumskrav til andel boliger
- Dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd, for etablering av bebyggelse i grense mot nabo

Det søkes nå om dispensasjon for ytterligere to forhold, som ikke tidligere er omsøkt:

- Dispensasjon fra kommuneplan § 11.1, for påbygg høyere enn maksimal gesimshøyde
- Dispensasjon fra kommunedelplan KDP-4, Akerselva miljøpark, for unntak fra plankrav

Gjeldende planer og retningslinjer

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-2255, 28.07.77, med endrede bestemmelser S-2937, 01.10.87. Plankartet viser eiendommen regulert som «Byggeområde for forretning og kontor, U=2,5». Planen er opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, hvor området er vist som *Bebyggelse og anlegg, fremtidig – U2 – Utviklingsområde i Indre by*.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan KDP-4, Akerselva miljøpark, hvor området er vist som *Byggeområde/ trafikkområde som gjeldende regulering*.

Reguleringsplan S-2255, 28.07.1977

Planen er opphevet som følge av vedtak 23.09.2015, Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030.

Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030

Følgende bestemmelser er relevante for dispensasjonssøknaden:

§ 11 Bebyggelse og anlegg

§ 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder (jf. Pbl § 11-9 nr.5)

- d. *Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/ arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.*

2. For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekingens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tiliggende byrom, strøkgater og gårdsrom.

Retningslinjer:

Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde.

Kommunedelplan KDP-4, Akerselva miljøpark

Følgende bestemmelser er relevante for dispensasjonssøknaden:

Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak.

Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 11.1 retningslinje om maksimal gesimshøyde

Begrunnelse for å overskride bestemmelsen retningslinje for byggehøyder

I henhold til kommuneplanen er det dominerende gesims som er førende for byggets høyder. Forslag til påbygg med en 10. etasje endrer ikke dagens fasadegesims mot gaten. Den påbygde etasjen er tilbaketrasket fra de underliggende etasjene, og viderefører avtrappingen i plan 8 og 9. Påbyggets fasadelinje og høyde mot Hausmanns gate gjenspeiler i stor grad høyde og posisjon på de godkjente nye og store tekniske rommene på taket av nabobygget i Storgata 38.

Påbygget er lite synlig fra Storgata i vest, fra Hausmanns bro i øst, og fra Christian Krohgs gate i sør, se dokumentet HM6 – Perspektiver – Komplettering, side 2-14.

Påbygget med den tilbaketraskte 10. etasjen har gesimshøyde 31,7 meter over gjennomsnittlig terreng, som overskrider retningslinje for tillatt gesimshøyde på 30 meter med 1,7 meter. Påbygget har kotehøyde C+39,5, mens påbyggene for nye tekniske rom på Storgata 38 sammenligningsvis har en kotehøyde på + 40,3, det vil si 0,8 meter høyere, på nesten hele fasadelengden mot Hausmanns gate.

Fasaden på plan 10 er trukket 7,0 - 7,8 meter tilbake fra fasadeliv mot Hausmanns gate, i en vinkel på 45° mot nedenforliggende gesims og gaterommet. Fasaden har en skråflate i 45° vinkel mot gesimslinjen, både mot Hausmanns gate og mot nabobebyggelse i nord. Avtrappingen hensyntar best mulige solforhold for tilstøtende gaterom, og intensjonen i bestemmelsen er ivare tatt.

Konsekvenser av påbygget i form av reduksjon av solbelyste flater på terreng i tiliggende bakgårder er etter vårt syn neglisjerbare. Se dokumentene HM6 – Solstudie – 21. mars, 1. mai og 21. juni (Solstudie - 0321, 0501 og 0621).

Påbygget er trukket 14,7 meter inn fra fasadeliv mot Christian Krohgs gate, og er ikke synlig fra gaten.

Vi mener at det i denne sammenheng er relevant å henvise til dispensasjonssøknad for nye påbygg på tak for nabobygget i Storgata 38, og etatens vurdering og godkjenning av denne.

I forhold til at det er godkjent utskiftning av eksisterende ventilasjonsaggregater med nye tekniske rom med gesimshøyder over 30 meter på taket av nabobygget i Storgata 38, har etaten henvist til

at tillatelsen for S38 er godkjent fordi tiltaket medførte en opprydning av tidligere godkjente eksisterende tekniske oppbygg på tak, mens tekniske oppbygg på tak av Hausmanns gate 6 ikke har vært omsøkt og godkjent, og at man derfor ikke kan forvente en tilsvarende dispensasjon.

Eksisterende ventilasjonsanlegg på taket av H6 ble ved en glipp ikke medtatt i søknaden da innvendige ventilasjonsarbeider ble omsøkt og godkjent 17.09.1980. Ferdiggattest ble gitt 23.12.1981, uten bemerkninger om at de tekniske installasjonene på tak måtte omsøkes. Dagens tekniske anlegg har imidlertid stått der i mange år, og vil ikke kunne forsvinne over natten.

Vi ønsker å gjøre et arealbytte mellom dagens eksisterende tekniske arealer på tak og eksisterende kontorareal/ bruksareal i mørke soner på etasjeplan og i kjeller, ved at det etableres høyverdige kontor- og fellesarealer på taket i bytte med tekniske rom/ etasjeaggregater etablert i dagens kontorarealer og bruksareal på øvrige etasjer.

Dagens ventilasjonsanlegg er utilstrekkelig, deler av lokalene har ikke mekanisk ventilasjon, og dagens anlegg på tak må sannsynligvis omsøkes og utvides hvis ikke søknad om etablering av kontor- og fellesarealer til erstatning for eksisterende tekniske anlegg godkjennes.

De tekniske rommene på taket av S38 utgjør de facto en ekstra 10. etasje med en nesten sammenhengende gesims mot Hausmanns gate. Nabobyggene H6 og S38 er i mange henseende å betrakte som to tvillingbygg, og med de godkjente tekniske rommene på S38 kan vi ikke se at et påbygg på H6, med en lavere gesims plassert noe nærmere fasadelivet mot gaten, vil endre på dette forholdet.

Gesims på omsøkt påbygg i H6 vil ligge 0,8m lavere enn tekniske rom på tak av S38, men i en posisjon ca 1,8m nærmere fasadelivet mot Hausmanns gate. Vedlagte 3D-illustrasjoner viser at nær- og fjernvirkning av de to tiltakene blir relativt like.

Påbygget er trukket nesten 15 meter vekk fra fasadelivet mot Christian Krohgs gate, slik at tårnmotivet på gatehjørnet står fritt. Påbygget har skrå takflater, og i fjernvirkningen er det ikke synlig fra de fleste standpunkt rundt bygget. Påbygget gir en forbedring av arealbruk og funksjonell verdi for mange ansatte i bygget, og tilgang til utearealer og utsyn over byen, som også bør vektlegges i en samlet vurdering.

De skrå glassflatene på påbyggets gesimslinje refererer til byggets opprinnelige utforming og uttrykk mot bakgården. Påbygget vil bli utført med rene linjer, tynne glassprofiler og bruk av mer glass. Dette gir påbygget et lettere og mer nøytralt uttrykk som speiler himmelen. Slik fremheves det mer solide uttrykket i eksisterende bygg, mens påbygget leses nedtonet i bakgrunnen.

Fordeler kontra ulemper ved fravik fra bestemmelsens retningslinje om maksimal gesimshøyde
Fordelene ved å fravike bestemmelsens retningslinje for maksimal gesimshøyde er at man øker tomteutnyttelsen i et etablert næringsområde som er avsatt til utviklingsområde i kommuneplanen, i tråd med planens intensjoner. Påbygget gir en forbedring av arealbruk og funksjonell verdi for mange ansatte i bygget, og tilgang til utearealer og utsyn over byen.

Ulempen er en moderat økt synlighet sett i fjernvirkning, og en marginal skyggelegging av naboeiendommer i nord, samt at man fraviker kommuneplanens retningslinje for maksimal gesimshøyde.

Vi vurderer at så lenge gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims overholdes og synligheten i bybildet er marginal, også i fjernvirkning, er fordelene med økt utnyttelse og

vitalisering av den eksisterende kontorbebyggelsen, samt økt nytteverdi for arbeidstakere i bygget, større enn ulempene som det mindre fraviket fra høydebestemmelsene gir.

Dispensasjon fra Kommunedelplan KDP-4, Akerselva miljøpark, bestemmelse om plankrav
Eiendommen ligger i kanten av planområdet, med formål *Byggeområde/ trafikkområde som gjeldende regulering*. I praksis utgjør dette formålet influensområdet i randsonen langs Akerselva miljøpark, hvor tiltak ikke vil få direkte følger for miljøparken, men hvor tiltak av ulike årsaker kan få store indirekte følger.

Vi antar at bestemmelsen er laget for å sikre en forsvarlig offentlig medvirkning ved tiltak som kan påvirke miljøparken negativt.

Tiltaket medfører ikke økt miljøbelastning for omgivelsene eller andre negative virkninger for nærmiljøet. Tiltaket reduserer antall parkeringsplasser samtidig som bruksarealet økes, og tilrettelegger for økt mobilitet med sykkelparkering og garderobes i kjeller. Tiltaket er bærekraftig i form av energioppgradering av fasader og tekniske anlegg, gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, og påbygging på eksisterende bygningsmasse som ikke beslaglegger ubrukt grunn.

Tiltaket har en restaurant på gateplan som tilfører aktivitet, på sikt med mulig uteservering på fortauet langs Hausmanns gate, sydvestvendt og 100 meter fra Hausmanns bro og Akerselva. Økt aktivitet på gateplan, over et lengre tidsrom på døgnet, vil også øke sosial kontroll i nærområdet.

Tiltaket med fasaderenovering og påbygg underbygger kvartalets områdevisse hovedpreg mot Hausmanns gate, og sett i fjernvirkning fra Akerselva vil bygningen i alt vesentlig fremstå uendret.

Mellom eiendommen Hausmanns gate 6 og Akerselva er det en sammenhengende bygningsrekke med fasadeliv mot elven, og byggehøyder på 4 – 7 etasjer, og sydvest for Hausmanns bro ligger et nyere kontorbygg med 10 etasjer. Omsøkte påbygg i plan 10 er derfor kun synlig i et lite segment sett fra gangveiene på østsiden av Akerselva, syd for Hausmanns bro.

Gangveiene fører opp til fortauene langs Nylandsveien og på Hausmanns bro. Perspektivene som viser påbyggets synlighet sett fra Hausmanns bro og rundkjøringen på Nylandsveien er relevante for å bedømme synlighet, men gangveien på østsiden av elven ligger lavere og synligheten vil være redusert i forhold til det perspektivene viser. Se dokument HM6 – Perspektiver – Komplettering, side 9-14. Påbygget er nesten ikke synlig fra disse standpunktene.

Fordeler kontra ulemper ved å dispensere fra plankravet

Vi vurderer at tiltaket ikke får negativ innvirkning på miljøet i randsonen til Akerselva miljøpark, og derfor heller ikke direkte eller indirekte negative virkninger for miljøparken. Vi vurderer at fordelene ved å revitalisere bygningen og øke aktiviteten på gateplan over en større del av døgnet, er større enn ulempen ved at det ikke gjennomføres en ressurskrevende og formålsløs reguleringsprosess.

Det vises også til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 3.2.2 om krav til detaljregulering.

Med vennlig hilsen

NIELSTORP+ Arkitekter



Johan Kahrs