



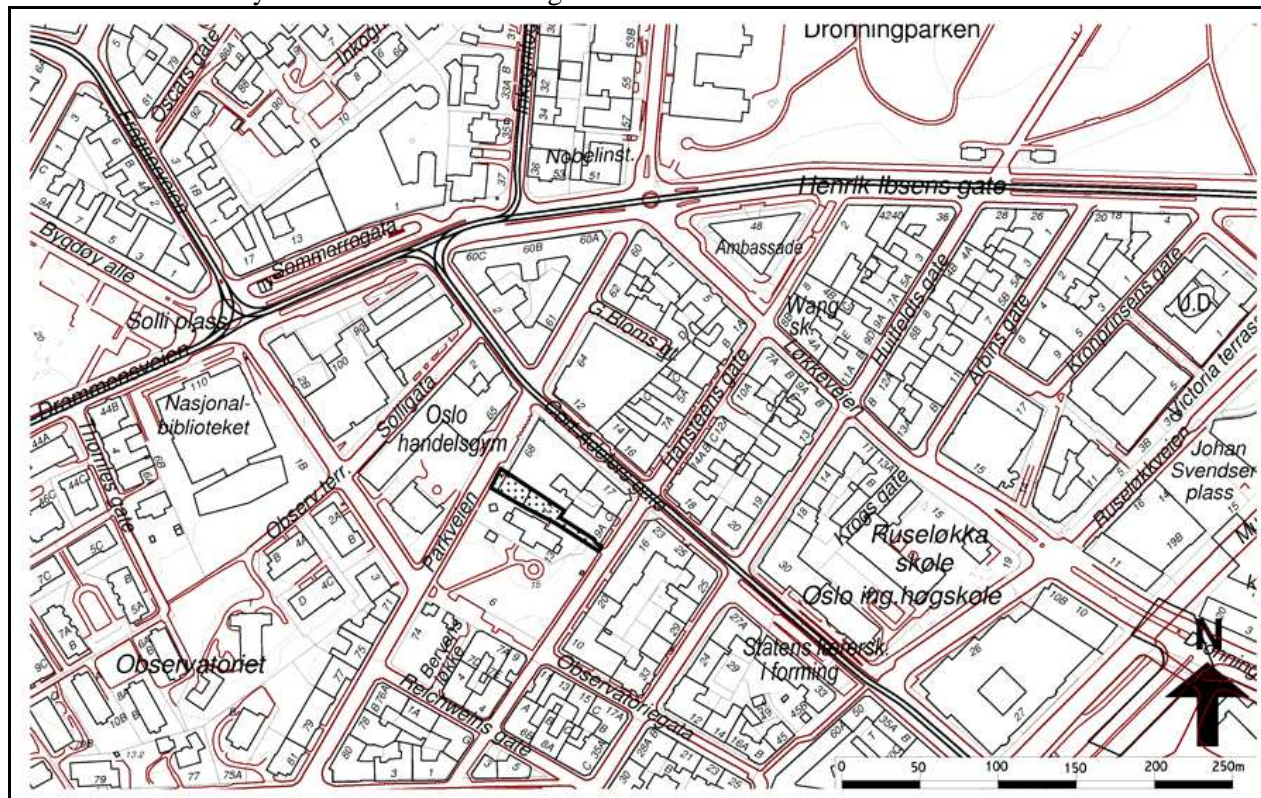
Hansteens gate 11, Frogner Reguleringsplan til offentlig ettersyn

Området foreslås omregulert til kombinert formål – Byggeområde for hotell/spesialområde – bevaring (bunker under terreng, mur mot Parkveien). Fellesområde - felles avkjørsel, felles parkering. Hensikten med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for kurs- og konferansesenter, samt 24 nye hotellrom. Det foreslås et til- og påbygg i 6 etasjer som skal bygges over eksisterende bunker som skal bevares. Maksimalt tillatt BRA for planområdet skal ikke overstige 1500 m². Planområdet størrelse er på 0,7 daa, BRA over terreng er ca. 1440 m². Tomten har i dag bunker i kjeller med et påbygg i 2 etasjer. Bunker, samt mur mot Parkveien, reguleres til spesialområde – bevaring, mens påbygget i 2 etasjer forutsettes revet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra:29/6 til:19/8- 2009.

Utarbeidet av: Mellbye Arkitekter AS for Norgani Hotels ASA



Bydel: Frogner
Gnr./bnr.: 209/464

Saksnummer: 200609476
Dokumentnummer: 37
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	14
Planbestemmelser	side	15
Vedtak om offentlig ettersyn	side	17

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Brev av 13.03.2009 fra Byantikvaren
5. Illustrasjon av ny fasade med takoppbygg

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Norgani Hotels ASA
Petter Kristensen, Tlf: 91 87 55 23 / 40 00 43 03/46 41 90 80
Haakon VII's gate 5A, 0161 Oslo

Konsulent: Mellbye Arkitekter AS, Filipstadveien 5, 0250 Oslo, Tlf: 22 01 69 00
Ajas Mellbye: am@mellbye.com, Ingrid Bull: ib@mellbye.com, Sverre Glåmseter:
sverre.glaamseter@lundhagem.no

Eieropplysninger

Hansteens gate 11, Gbnr. 209/464
Rettighetshaver: Norgani Hotels ASA

Arealstørrelse – planområde

Planområdet er totalt på ca. 0,7 daa

Areal for hvert formål:

Kombinert formål – byggeområde for hotell/spesialområde – bevaring (bunker under terreng, mur mot Parkveien): 558 m² (inkludert 225 m² som utgjør bunker)

Fellesområde, felles avkjørsel: ca. 350 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng, bruksareal (BRA): ca. 1440 m²

Under terreng, bruksareal (BRA): ca. 225 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Eksist. bunker og tilbygg, 1. og 2. etasje ca. 450 m²

Sum eksisterende bebyggelse: ca. 450 m²

Arealoversikt bebyggelse, bruksareal (BRA) over terreng

Eksist. bebyggelse, bi-bygning, ombygget 1. og 2. etasje: ca. 450 m²

Påbygg 3, 4, 5 og 6 etasje ca. 900 m²

Tillegg tilbygg trapp/heishus 1. og 2. etasje ca. 90 m²

Sum bebyggelse iht. forslaget: ca. 1440 m²

I tillegg kommer bunkerareal (kjellerareal) som ikke er medtatt i arealberegningen.

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal (BYA) for planlagt tilbygg utgjør ca. 270 m²

Antall parkeringsplasser 3 stk, á 15 m² utgjør 45 m² (BRA)

Prosent bruksareal (%-BRA) = $(1485 \times 100\% / 558) = 266\%$

Prosent bebygd areal (%-BYA) = $(270 \times 100\% / 558) = 48\%$

Grad av utnyttning, tillatt bruksareal (BRA) = 1500 m²

Prosent bruksareal iht. byggeområdet, %-BRA = 266 %

Hotellrom i 3, 4, 5, og 6 etasje: til sammen 24 rom
Tidl. tilbygg, ombygget 1. og 2. etasje: konferansesenter

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm for "tett by", innebærer dette et behov på 3 parkeringsplasser.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 25.05.2007 og 01.06.2007, henholdsvis i Aftenposten og Dagens Næringsliv.

Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet med brev datert 22.05.2007.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2009.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet er en smal tomt som strekker seg fra Parkveien til Hansteens gate på Frogner. Planavgrensningen omfatter eksisterende tilbygg til det såkalte KNA-hotellet i Parkveien 68 (utenfor planområdet), samt en felles avkjørsel til Hansteens gate. Tilbygget består av en underjordisk bunker oppført under 2. verdenskrig som er påbygget i to etasjer. I det nye reguleringsforslaget planlegges bunkeren beholdt uendret, mens påbygget i to etasjer forutsettes revet. Over eksisterende bunker foreslås et nytt til- og påbygg på 6 etasjer.

Det tilstøtende KNA-hotellet er oppført på byantikvarens gule liste. Bunkeren under planområdet er også bevaringsverdig. Byantikvaren tar stilling til eventuell riving av bebyggelsen over bunkeren når de har tilstrekkelige opplysninger om nybygget. Steinmur langs Parkveien er også anbefalt opprettholdt.

Tomten er regulert til byggeområde for offentlig formål (kontor) og felles avkjørsel i reguleringsplan for Observatoriegata 6, S-3511, vedtatt 13.03.1996. Planområdet ligger i *Kommunedelplan for indre by (Kdp 13)* innenfor oppgraderingsområde bolig, hvor fornyelse i bygningsmasse og utemiljø skal styrke områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtte et godt lokalt oppvekstmiljø. Nybyggingsprosjekters kvalitet skal dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster, og de områdetypiske kvaliteter skal opprettholdes/styrkes. Blandet funksjon er en kvalitet, men boligfunksjonen skal være overordnet.

Beskrivelse av planforslaget

Området reguleres til:

- Kombinert formål – Bygeområde for hotell/spesialområde – bevaring (bunker under terreng, mur mot Parkveien)
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles parkering

Hensikten med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for kurs- og konferansesenter, samt 24 nye hotellrom.

Selve planområdet er på 0,7 daa, der bruksareal (BRA) over terreng er ca. 1440 m² og BRA under terreng er ca. 225 m². Prosent bruksareal (%-BRA) er på 266%, prosent bebygd areal (%-BYA) er på 48%, og bebygd areal (BYA) for planlagt tilbygg utgjør ca. 270 m². Eksisterende 1. og 2. etasje over bunker forutsettes revet og det foreslås nytt til- og påbygg i 6 etasjer over eksisterende bunker. Eksisterende bunker, samt mur mot Parkveien, reguleres til spesialområde – bevaring. I 1. og 2. etasje er planlagt konferansesenter og utstillingsarealer med samme beliggenhet og grunnflate som dagens bi-bygning, mens det i 3. til 6. etasje planlegges 24 hotellrom. Hver etasje har direkte adkomst fra KNA-hotellet. Mot bakgård vil det bygges en bygningsfløy på to etasjer og med en grunnflate på ca. 45 m² romme heis og trapp.

Kommuneplanen varsler økt behov for boliger, men har samtidig som målsetting å tilrettelegge for en styrking av Oslo som besøksmål. Da dette er en liten tomt hvor bebyggelsen vil bli et tilbygg til eksisterende hotell, vurderes hotellformål som positivt.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser:

- 1) Bydel Frogner, 25.06.2007
- 2) Samferdselsetaten, 12.06.2007
- 3) Helse- og velferdsetaten, 12.06.2007
- 4) Byantikvaren, 03.07.2007
- 5) Brann- og redningsetaten, 31.05.2007

6) Trafikketaten, 29.05.2007

7) Anne Christine Kroepelien p.v.a. Ankerhagen barnehage, 24.07.2007

8) Byantikvaren, 31.03.2009

Sammendrag av uttalelsene

Bydel Frogner:

Bydelseutvalget vedtok enstemmig å gå inn for forslag til omregulering av eiendommen til byggeområde for hotell med tilhørende anlegg. Bydelsutvalget støtter Byantikvarens anbefaling om at ny/påbygg holdes innenfor nåværende byggefluktlinje mot Parkveien, at eksisterende mur mot Parkveien søkes bevart og at en ny bygningskropp ikke blir høyere enn den eldre bygningskroppen.

Samferdselsetaten: viser til uttalelse ved samråd.

Samferdselsetaten ønsket ikke at det etableres avkjørsler til varelevering eller andre formål som medfører rygging av kjøretøy i offentlig vei.

Helse- og velferdsetaten:

Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk og det kan derfor finnes svakt forurensede masser som ikke kan disponeres fritt og som overstiger SFTs normverdier for mest følsom arealbruk.

Planområdet grenser til barnehage, som er et støyfølsomt bruksformål. Utbygging må skje slik at tekniske installasjoner på bygninger, eller i forbindelse med driften av næringsvirksomhet innenfor eller utenfor planområdet, ikke forårsaker støyproblemer for støyfølsomme bruksformål.

Byantikvaren: viser til uttalelse ved samråd.

Ved samråd uttalte Byantikvaren at eksisterende bebyggelse i Hansteens gate 11 består av et hotellkompleks oppført i 1931-32 etter tegninger av Magnus Poulsson. Eiendommen og bebyggelsen er oppført på Gul liste som bevaringsverdig. "KNA-hotellet" regnes som et viktig verk fra funkisperioden i Oslo. Samrådsuttalelsen viser så til høringsuttalelse av 20.11.1995 for daværende regulerings sak for Observatoriegaten 6, Ankerhagen. I denne uttalelsen sier Byantikvaren at nytt kontorbygg med økende innkjøring og parkering ikke anbefales på Observatorie gaten 6. Videre bemerkes det at påbygg på "eksisterende kontorbygg" kan vurderes dersom eksisterende mur mot Parkveien beholdes. Ny/påbygget må holdes innenfor hotellests eksisterende byggefluktlinje mot Parkveien og ikke bli høyere enn den eldre hotellbygningen. Det henvises til Byggekunst 1932, s. 213. Det anbefales at eksisterende tilbygg, oppført under krigen, bevares og danner noe av premissgrunnlaget for et påbygg.

Byantikvaren minner tilslutt om at ved funn av automatisk fredede kulturminner skal Byantikvarens arkeolog varsles, og arbeidet stanses. I sin uttalelse 31.03.2009 sier de: Etter Byantikvarens vurdering er det knyttet en viss bevaringsverdi til påbygget over bunkeren, men før vi tar endelig stilling til en eventuell riving, vil vi gjerne ha ytterligere opplysninger om nybygget som foreslås oppført over bunkeren. For Byantikvaren vil det være av vesentlig betydning å se et eventuelt nybygg i relasjon til det bevaringsverdige KNA-hotellet. I alle tilfeller forutsetter vi bevaring av selve bunkeren.

Brann- og redningsetaten (OBRE): uttaler at omreguleringen må ta hensyn til forhold som kan påvirke Oslo brann- og redningsetatens muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann eller lignende. Det inviteres til dialog omkring brannsikkerhet, da hoteller vanligvis blir registrert som særskilte brannobjekter.

Trafikketaten: bemerker at tiltaket ikke må medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn.

Anne Christine Kroepelien: Det bes om at det tas hensyn til barnehagens bruk av planområdet til parkering i forbindelse med henting/bringing av barn slik at parkeringsmulighetene etter utvidelse av hotellet ikke blir dårligere enn i dag. Ankerhagen barnehage vil motsette seg reguleringen dersom de mister eller får forverret sine parkeringsmuligheter.

Tilsvar fra forslagsstiller

Bydel Frogner og Byantikvaren: Foreliggende forslag er endret i forhold til innsendt planinitiativ.

Forslaget viser ny bebyggelse i flukt med eksisterende fasadeliv for KNA hotellet og med tilsvarende gesimshøyde som KNA-hotellet. Eksisterende mur mot Parkveien bibeholdes og bunkeren inngår i ny bygningskontekst. Byantikvarens uttalelse fra 31.03.2009 tas til følge og det er nærmere beskrevet i tekst og tegninger om utforming, materialbruk og tilpasning av nybygget til KNA-hotellet.

Samferdselsetaten: Teknisk utforming av avkjørsel og forholdet til fortau vil bli ivarettatt i forbindelse med søknad om rammetillatelse og utarbeidelse av avkjørselsplan.

Helse- og velferdsetaten, Brann- og redningsetaten og Anne Christine Kroeplien p.v.a Ankerhagen barnehage: Uttalelsene tas til etterretning.

Trafikketaten: Regulert felles avkjørsel er felles for tilstøtende eiendommer, deriblant barnehagen.

Eiendommen Hansteens gate 11 er privat og det kan ikke påregnes tilgjengelig parkeringsareal innenfor denne eiendommen bortsett fra 3 parkeringsplasser for barnehagen etter dagens ordning.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Bydel Frogner: Bydelens tilbakemelding samsvarer med PBEs vurderinger og forslagstiller har tatt hensyn til dette i planforslaget.

Byantikvaren: Forslagstiller må gi tilstrekkelig opplysninger om nybygget slik at Byantikvaren kan ta endelig stilling til en eventuell riving av påbygget over bunkeren. Forslagstiller forutsetter ikke etablering av nye parkeringsplasser for utvidelsen, og tiltaket gir marginal øking av trafikk. Dette imøtekommer Byantikvarens anbefaling mot en utbygging som medfører økende innkjøring og parkering. De andre tilbakemeldingene fra Byantikvaren er imøtekommet i det nye planforslaget.

Samferdselsetaten: Når det gjelder varelevering og utrygging til offentlig vei, har forslagstiller planlagt at gårdsplassen tilrettelegges med snuplass/vendehammer under forutsetning av at reguleringen til felles avkjørsel oppdateres til å ivareta bruken for hotellutvidelsen. Kommentarer om parkering og støy ivaretas også gjennom reguleringsbestemmelsene.

Helse- og velferdsetaten: Støy og forurensing sikres gjennom reguleringsbestemmelsene og ivaretas i byggesaken.

Brann- og redningsetaten: Uttalelsene er tatt til etterretning av forslagstiller. Oslo brann- og redningsetatens atkomst og tilgang til slukke vann sikres gjennom teknisk forskrift. Forslagstiller må i den videre prosessen gå i dialog med Brann- og redningsetaten om brannsikrheten.

Trafikketaten: Det sikres gjennom reguleringsbestemmelsene at den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune er gjeldende. Naboeiendommen Hansteensgate 9 opprettholder dagens parkeringsordning med 3 oppmerkede parkeringsplasser langs sydsiden av felles avkjørsel og det foreslås 3 nye oppmerkede parkeringsplasser for hotellet i eiendommens gårdsplass. I dag har barnehagen 2 oppmerkede parkeringsplasser, og i planforslaget er det foreslått 3 parkeringsplasser for barnehagen delvis og helt inne på eiendommen Hansteensgate 11.

Anne Christine Kroeplien p.v.a Ankerhagen barnehage: Se kommentaren overfor.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Forslaget er i tråd med Kommunedelplan for Indre Oslo i forhold til at bebyggelse skal utvikles innenfor eksisterende by- og gatestruktur. De overordnede planene varsler økt behov for boliger, men har samtidig som målsetting å tilrettelegge for en styrking av Oslo som besøksmål. Da dette er en liten tomt hvor bebyggelsen vil bli et tilbygg til eksisterende hotell, vurderes hotellformål som akseptabelt. Forslaget vurderes å kunne ha noe innvirkning på barns interesser på grunn av barnehagen på nabotomten.

Landskap

Terrenget i området faller mot syd og sydøst. Eiendommen, Hansteens gate 11, har et svakt terrengfall som gir noe utslag i sokkeletasjen. Ankerhagen, den lille parken som ligger i nærheten av planområdet, har et markant fall fra Ankerhagen barnehage ned mot Observatoriegata slik at eiendommene ovenfor dette ligger på et lite høydeplata.

Verneinteresser

Eksisterende hotellbygning, "KNA-hotellet" i Parkveien 68, står oppført på Byantikvarens Gule liste og regnes som et viktig verk fra funktisperioden i Oslo. Det er dermed viktig at det nye tilbygget på en harmonisk måte tilsluttes dette bygget (se estetikk og byggeskikk nedenfor).

I kjelleren til det eksisterende tilbygget er det en bunker fra 2. verdenskrig. Bunkeren har i forbindelse med planinitiativet, blitt vurdert av Forsvarsbygg/Nasjonale festningsverk. De konkluderer med at det ikke er nødvendig med et formelt vern av bunkeren tilknyttet KNA-hotellet. Forsvarsbygg trekker derimot frem bunkeren under Oslo Handelsgymnasium på nabotomten som den eneste verneverdige i et nasjonalt perspektiv og den som er best egnet for tilgjengeliggjøring for allmennheten.

Forslagstiller opplyser at bunkeren ønskes beholdt uendret, men at planer om tilgjengeliggjøring for allmennheten eller ombygging til garderobeområder er forkastet da de har vist seg vanskelig å gjennomføre. Siden byantikvaren mener det er en viss bevaringsverdi knyttet til påbygget over bunkeren, må forslagsstiller gi tilstrekkelige opplysninger om nybygget slik at Byantikvaren kan ta endelig stilling til en eventuell riving av påbygget over bunkeren. Byantikvaren forutsetter bevaring av bunkeren.

Langs Parkveien er det på begge sider av gaten oppført en steinmur som også skriver seg fra krigens dager. Byantikvaren og Forsvarsbygg/Nasjonale festningsverk mener at denne skal beholdes, og forslagstiller etterkommer dette i sitt forslag. Gjennom planforslaget vil utvendig grunnmur i skifer beholdes, og danne grunnmur for nytt til- og påbygg.

I følge planforslaget skal både muren og bunkeren beholdes, og dermed anbefaler Plan- og bygningsetaten i samsvar med byantikvaren at både bunkeren og muren mot Parkveien reguleres til spesialområde – bevaring.

Miljøfaglige forhold

Utbyggingen antas å ha liten innvirkning for sol- og skyggef forholdene på naboeiendommene, da ny bebyggelse er plassert nord for øvrig bebyggelse og tilsluttes eksisterende bygning i samme høyde.

Grunnet planområdets nærhet til barnehage på naboeiendommen forutsettes det at støyfølsomme bruksformål utenfor planområdet ikke utsettes for støyproblemer under rivnings- eller byggeperioden som følge av planforslaget. Eventuelle installasjoner på bygningen må ikke plasseres slik at de forårsaker støyproblemer for barnehagen. For øvrig bør krav til støyskjerming i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Det er potensielt forurensede masser på tomten. Påbyggingen antas å ikke medføre vesentlige terrenginngrep, men dersom deler tiltaket medfører terrenginngrep kan masser ikke disponeres fritt. Plan- og bygningsetaten kan ikke se om bygningsfløyen med heis og trapp medfører terrenginngrep eller ikke, er godt nok belyst i planbeskrivelsen, slik etaten påpekte i avklaringsmøtet. Dermed må dette belyses videre i prosessen. Dersom det viser seg at deler av tiltaket medfører terrenginngrep, bør reguleringsbestemmelsene sikre at det gjennomføres utredning som redegjør for håndtering av forurensede masser.

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet eller i nærheten til planområdet som forslaget får konsekvenser for.

Trafikkforhold

Ankomst til planområdet er fra Hansteens gate hvor det er regulert til felles avkjørsel i dag. I gjeldende regulering, S.3511 § 5, heter det at "Felles avkjørsel skal være felles for barnehagetomten, tomten for offentlig formål, gnr.209 bnr.59 og 209 bnr.275." Det er positivt at den noe uklare formuleringen søkes rettet opp i den nye reguleringen.

Planforslaget forutsetter ikke etablering av nye parkeringsplasser for utvidelsen. Det foreslås 3 oppmerkede parkeringsplasser for hotellet, samt 3 oppmerkede parkeringsplasser for Hansteensgate 9 og 3 parkeringsplasser for barnehagen, helt og delvis ikke på planområdet. Dermed foreslås det i reguleringsbestemmelsene at det i tillegg til norm, som er 3 plasser, tillates 6 parkeringsplasser på terreng for tilstøtende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener at det er en forutsetning at det er plass på planområdet til både vendehammer og 9 parkeringsplasser. I tillegg er det et krav at Oslo brann- og redningsetat har fullgod mulighet til å utføre innsats, i alle bygningene som er tilknyttet planområdet, ved brann eller lignende. Etablering av vendehammer på gårdsplass vil rydde opp i dagens situasjon. Det antas at planforslaget derfor ikke vil medføre ulempe i forhold til barnehagens drift med hensyn til henting og levering av barn.

Risiko og sårbarhet

Forslagstiller oppgir i planbeskrivelsen at det ikke er registrert spesielle risiko- eller sårbarhetsforhold i tilknytning til planområdet og omgivelsene.

Store deler av Oslo sentrum ligger på leirgrunn. Det er uvisst om dette gjelder for denne tomte. Ved utgraving og spunting bør dette avklares for å unngå setningsskader på eksisterende bygning. Påbyggingen antas ikke å utgjøre noen risiko med henhold til dette.

Det er generelt fare for radon i store deler av det sentrale Oslo. Det bør av denne grunn utføres tiltak mot radon ved nybygg. Dersom det viser seg at deler av tiltaket medfører terrenginngrep, bør reguleringsbestemmelsene sikre at det gjennomføres radonmåling.

Sosial infrastruktur

Området er sentralt beliggende og godt dekket med henhold til offentlige og private servicetilbud. Kollektivdekningen er god, med trikk- og buss i Henrik Ibsens gate/Solli plass og i Cort Adlers gate.

Planrådets egnethet for barnehageformål er vurdert av Plan- og bygningsetatens barnehageteam. Tomten vurderes som mindre egnet grunnet dens størrelse og plassering.

Teknisk infrastruktur

Reguleringsbestemmelsene sikrer lokal overvannshåndtering og at håndteringen av overvann vises i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det anbefales at tiltaket tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Estetikk og byggeskikk

Forslagsstiller har etterkommet Plan- og bygningsetatens føringer om at ny bebyggelse må forholde seg til eksisterende hotells byggelinje mot gate, og hotellets høyde. Dermed skal vegglivet på det eksisterende KNA-hotellet og vegglivet på ny bebyggelse over bunker være i flukt med hverandre. I planinitiativet ble det foreslått en tilbaketrukket etasje som etter Plan- og bygningsetatens anbefaling er sløyfet. Mens KNA-hotellet har seks funksjonelle etasjer, vil til- og påbygget på grunn av terrengfall få syv etasjer, seks funksjonelle over bunker som reguleres til spesialområde – bevaring.

Funkisbygningen som det planlagte til- og påbygget skal tilsluttes, er oppført på byantikvarens gule liste, og det er av stor betydning at til- og påbygget tilsluttes eksisterende bygning på en god måte. KNA-hotellets seks etasjer har gjennom fasadeutforming lesbare funksjoner med en klar fordeling. De to nederste etasjene, som rommer resepsjon, spisesal og selskapslokaler, har store vertikalinndelte glassfelt. De fire øverste etasjene, med hotellrom, har smalere horisontalinndelte vindusbånd. Fasaden er i dag blå- og gulmalt, med hovedvekt på blått i de fire øverste etasjer og gult i de to nederste. En balkong med smijernsrekkverk og innslag av blått i 2. etasje bidrar til at overgangen mellom underetasjer og overetasjer nyanseres.

Terrengfallet og eksisterende grunnmur fører til at balansen i eksisterende bygning oppleves annerledes enn i det illustrerte til- og påbygget. Det illustrerte til- og påbygget gjenspeiler til dels funksjonsfordelingen i eksisterende funkisbygg. PBE mener en slik moderne tolkning sikrer historisk lesbarhet. Samtidig bør fasaden uttrykke en funksjonell sammenheng med eksisterende hotellbygning. Vi registrerer en bevisst tilslutning til eksisterende hotellbygningens fasade ved at de har hentet inn typiske elementer fra funkisarkitektur som vindusbånd og hjørnevinduer. PBE ser en forbedring når det gjelder linjeføringer, men er usikker på om material- og fargevalg er tilfredsstillende ut ifra illustrasjonene, og vil derfor gjøre en nærmere vurdering av dette etter offentlig ettersyn.

Et karakteristisk trekk ved eksisterende hotellbygning er den utenpåhengende, vertikale skiven som går rundt og over gesims. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at det nye til- og påbygget ikke forstyrrer virkningen av dette enkle grepet som skaper et brudd med den horisontale hovedretningen. I avklaringsmøtet anbefalte Plan- og bygningsetaten i utgangspunktet at takoppbygg måtte unngås. Da det ikke legges opp til takterrasse, mener etaten at de øvrige tekniske installasjoner bør kunne løses innvendig. Selv om det er positivt at det foreslåtte takoppbygg er tilbaketrukket, vil Plan- og bygningsetaten etter offentlig ettersyn vurdere om takoppbygg bør unngås eller reduseres i høyde og areal. Det er samtidig positivt at det foreslåtte til- og påbygget forholder seg til eksisterende hotells byggelinje mot gate og høyde, i tråd med etatens føringer i område- og prosessavklaringen.



Forslagsstillers illustrasjon mot vest vist uten takoppbygg.



Forslagsstillers illustrasjon mot sør vist uten takoppbygg

Stedsutvikling

Området er preget av boligformål, næring/kontor og enkelte viktige institusjoner. Oslo Handelsgymnas er nærmeste nabo vis a vis Hansteens gate, det astronomiske observatorium og Nasjonalbiblioteket ligger

også i umiddelbar nærhet til planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderte formål i behandlingen av planinitiativet og anbefalte i område- og prosessavklaringen/prosjektavklaring en utvidelse av hotellformålet.

Barns interesser

Planområdet er ikke tilgjengelig som leke- eller oppholdsarealer for barn og omreguleringen vil ikke medføre endring i dagens situasjon. Barnehagen vil kunne berøres noe i byggeperioden, men det forutsettes at gjeldende retningslinjer vedrørende støy følges opp (se også Miljøfaglige forhold ovenfor).

Universell utforming

Det forutsettes at ny bebyggelse har universell utforming i henhold til TEK.

Interessemotsetninger

Ankerhagen barnehage har varslet at de vil motsette seg reguleringen dersom de mister eller får forverret sine parkeringsmuligheter. I dag har barnehagen 2 oppmerkede parkeringsplasser, og i planforslaget er det foreslått 3 parkeringsplasser for barnehagen delvis og helt inne på eiendommen Hansteens gate 11. Plan- og bygningsetaten er ikke kjent med eventuelle privatrettslige forhold knyttet til parkeringsplassene, men antar det fremdeles vil være muligheter for korttidsparkering i forbindelse med henting og bringing av barn innenfor planområdet. Utbyggingen vil skje på en annen del av tomten og vil ikke medføre endrede adkomstforhold i forhold til dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten antar derfor at planforslaget ikke vil medføre ulempe i forhold til barnehagens drift.

Andre forhold

Tomten vurderes som lite egnet for bolig grunnet dens størrelse og beliggenhet.

Foreløpig konklusjon

Forslaget er i tråd med Kommunedelplan for Indre Oslo. Tomten vurderes som lite egnet for bolig, og Plan- og bygningsetaten anbefaler en utvidelse av hotellformålet.

Eksisterende hotellbygning, "KNA-hotellet", står oppført på Byantikvarens Gule liste og regnes som et viktig verk fra funkisperioden i Oslo. Det er dermed viktig at det nye til- og påbygget på en harmonisk måte tilsluttes dette bygget. Plan- og bygningsetaten ser en forbedring når det gjelder linjeføringer, men er usikker på om material- og fargevalg er tilfredsstillende ut ifra illustrasjonene, og vil derfor gjøre en nærmere vurdering av dette etter offentlig ettersyn. Det er positivt at det foreslåtte til- og påbygget forholder seg til eksisterende hotells byggelinje mot gate og nabohotellets høyde, i tråd med etatens føringer. I avklaringsmøtet anbefalte PBE i utgangspunktet at takoppbygg måtte unngås. I planforslaget er takoppbygg tegnet inn, og PBE vil etter offentlig ettersyn vurdere om takoppbygg bør unngås eller reduseres i høyde og areal.

Forslagsstiller etterkommer byantikvarens forutsetning om at bunkeren i kjelleren fra 2. verdenskrig skal bevares. Siden byantikvaren mener det er en viss bevaringsverdi knyttet til påbygget over bunkeren må forslagsstiller gi tilstrekkelige opplysninger om nybygget slik at Byantikvaren kan ta endelig stilling til en eventuell riving av påbygget over bunkeren. Steinmur langs Parkveien skal også bevares.

Planområdet er vurdert som mindre egnet for barnehageformål, og er heller ikke tilgjengelig som leke- eller oppholdsarealer for barn slik. Omreguleringen vil således ikke medføre endringer i dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten antar at planforslaget ikke vil medføre ulempe i forhold til barnehagens drift, men barnehagen vil kunne berøres noe i byggeperioden. Det forutsettes at gjeldende retningslinjer vedrørende støy følges opp.

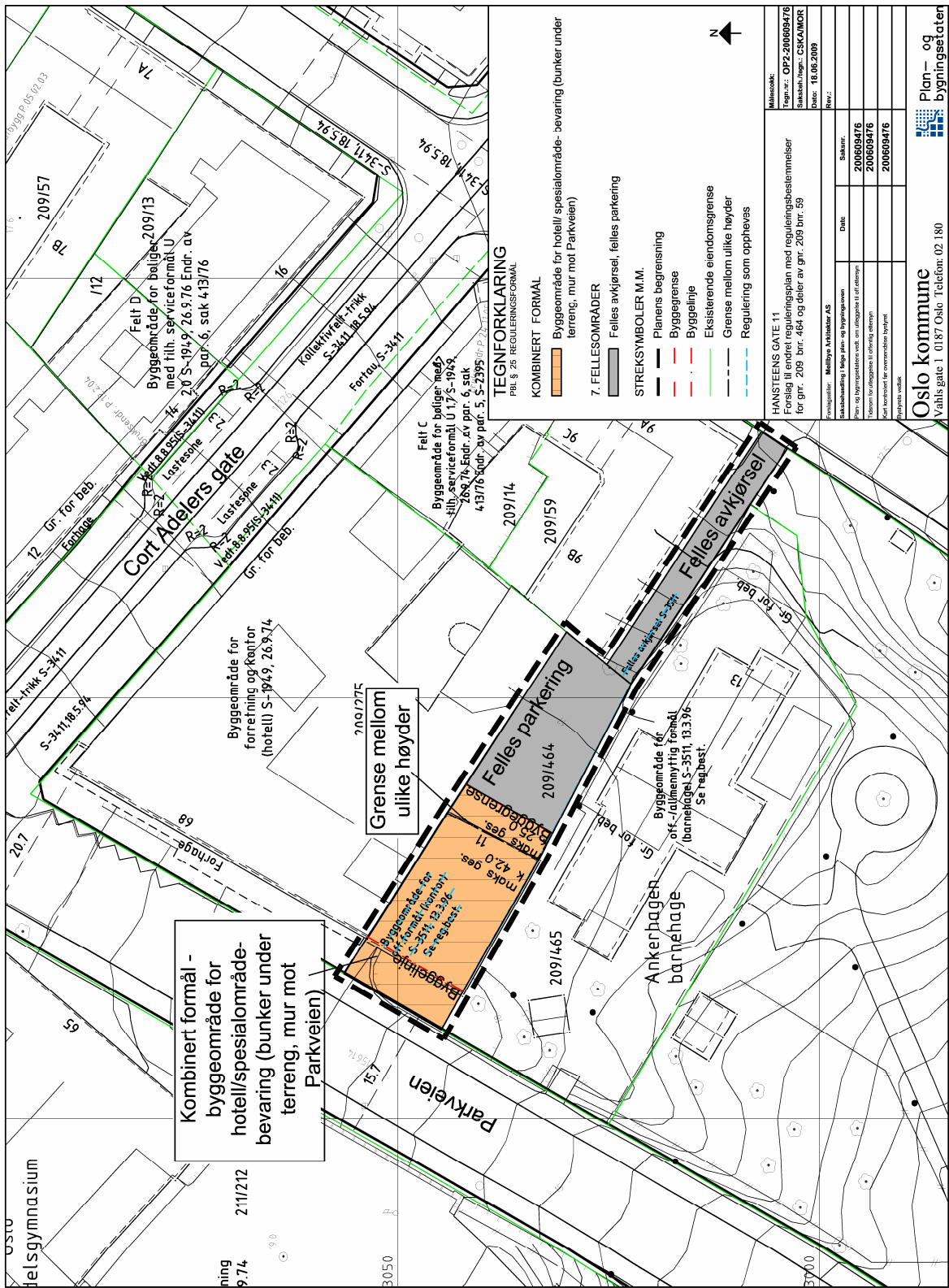
Forslagstiller oppgir i planbeskrivelsen at det ikke er registrert spesielle risiko- eller sårbarhetsforhold i tilknytning til planområdet og omgivelsene. Det er potensielt forurensede masser på tomten, men påbyggingen antas å ikke medføre vesentlige terrenginngrep. Dersom det viser seg at deler av tiltaket medfører terrenginngrep, bør reguleringsbestemmelsene sikre at det gjennomføres radonmåling og en utredning som redegjør for håndtering av forurensede masser.

Det er positivt at den noe uklare formuleringen for felles avkjørsel i reguleringsbestemmelsene søkes rettet opp i den nye reguleringen. Planforslaget forutsetter ikke etablering av nye parkeringsplasser for utvidelsen. Etablering av vendehammer på gårdsplass vil rydde opp i dagens situasjon.

Prosjekterings- og løsningsprosjekt som Plan- og bygningsetaten er i tvil om og som må avklares etter offentlig ettersyn gjelder da material- og fargevalg, takoppbygg og en vurdering av byantikvarens stilling til rivingsspørsmålet av eksisterende bebyggelse over bunkeren.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Forminsket reguleringsplankart



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**Hansteens gate 11**

Gnr. 209, bnr. 464 og deler av gnr.209 bnr. 59

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart OP2-200609476 datert 18.06.2009

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Kombinert formål – Byggeområde for hotell/spesialområde – bevaring (bunker under terreng, mur mot Parkveien)
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles parkering

§ 3 Kombinert formål - Byggeområde for hotell/spesialområde – bevaring (bunker under terreng, mur mot Parkveien)**§ 3.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1500 m²

Plan som har en himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres i byggelinje og innenfor byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet.

§ 3.3 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det tillates oppført teknisk takoppbygg med tillatt BRA på inntil 36 m² og høyde inntil 3 m over gesims.

Takoppbygget skal ligge tilbaketrukket med avstand minimum 5 m fra fasadelivet mot Parkveien og minimum 6 m fra Ankerhagen barnehage og mot naboeiendommen Hansteens gate 9.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal redegjøre for kjøre- og parkeringsarealer inkludert felles avkjørsel, samt vise håndtering av overvann. Planen skal redegjøre for bevaring av forstøtningsmur mot Parkveien. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 3.5 Spesialområde – bevaring

Bunker under terreng og mur langs Parkveien skal bevares.

Bunker skal benyttes som del av hotellet.

§ 4 Felles område – felles avkjørsel, felles parkering**§ 4.1 Felles avkjørsel**

Skal være felles for følgende eiendommer: 209/59, 209/275, 209/464 og 209/465.

§ 4.2 Felles parkering

Skal være felles for følgende eiendommer: 209/59, 209/275, 209/464 og 209/465.

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune. I tillegg til norm tillates 6 parkeringsplasser på terreng for tilstøtende nabobebyggelse.

§ 5 Støy og forurensning

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

§ 6 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hansteens gate 11, Frogner som omreguleres fra byggeområde for offentlig formål (kontor) og felles avkjørsel til:

Området reguleres til:

- Kombinert formål – Byggeområde for hotell/spesialområde – bevaring (bunker under terreng, mur mot Parkveien)
- Fellesområde – felles avkjørsel, felles parkering

som foreslått av Norgani Hotels ASA, vist på kart merket OP2-200609476 og datert Plan- og bygningsetaten 18.06.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsleder

Cecilie Kjølnes Skar
saksbehandler