



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5122

Saken gjelder: Detaljregulering med konsekvensutredning for Teatergatakvartalet, Hammersborg

Vedtaksdato: 16.06.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 7 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Teatergatakvartalet, Akersgata 65a-b og 67, Teatergata 1 og 3, Keyzers gate 2a-b

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 208/16,17,18,359,672,674

Kartnummer 201609533 datert 30.08.2018 og rev. 05.06.2020.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å tilrettelegge for en oppgradering og utvikling av kvartalet, med økt publikumsrettet virksomhet på gateplan, fleksible næringsarealer, og utvikling av attraktive boliger med et styrket bomiljø. Eksisterende bebyggelse skal ivaretas og reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: bolig / forretning / undervisning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helserelatert virksomhet, konferanse, kultur, konsertlokale, galleri) / kontor/ bevertning

1.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt m² BRA = 13 700 m², samlet for eksisterende bebyggelse og nybygg, hvorav. maks. 6 560 m² BRA kan være nybygg. Bruksareal for bebyggelse og ev. glassgårder skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

1.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ligge i formålsgrensen mot gater. Innenfor de øverste 4,2 meter av bebyggelse angitt på plankartet, tillates tekniske anlegg som heis-/trappeoppbygg, ventilasjonsanlegg og pergola som til sammen kan utgjøre 20 % av underliggende takflate. Takoppbygg må plasseres min. 3 meter fra gesims.

Det skal etableres tett rekkverk for bebyggelse som vender mot Malthbygården og Teatergata 3 på maks 1,2 meter.

Mot naboer i Keyzers gate 4 og Teatergata 5 skal rekkverket/levegg være åpent og transparent. Transparente levegger/rekkverk tillates opp til 2,5 meter dersom det kan dokumenteres effekt for lokalklima på takterrasse.

1.1.3 Bruk

Av regulert BRA skal det etableres minimum 40 % bolig innenfor planområdet. Fra og med plan 6 og opp i de to sørlige tårnene skal etasjene forbeholdes boliger. Det skal tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet på bakkeplan. Forretning og bevertning tillates kun i underetasje og i 1. etasje.

1.1.4 Utforming

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gis et samtidig uttrykk som gjenspeiler bebyggelsens plassering i et bevaringsverdig bygningsmiljø. Bebyggelsen skal visuelt utgjøre en rolig bakgrunn for Malthbygården. Fasader på ny bebyggelse skal spille sammen med den verneverdige bebyggelsen, dette gjelder materialer, linjeføringer og relieffvirkning. Alle fasader og tak skal ha avdempede farger og matte overflater.

For ny bebyggelse tillates balkonger med en dybde på maksimalt 1,6 meter i fasadene mot vest. I fasader mot sør og øst i ny bebyggelse skal balkonger ikke krage ut, men trekkes inn bak fasadeliv. Balkonger skal følge dominerende vindusbredde og kan utgjøre totalt maksimalt 1/3 av hver fasadelengde.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trappe- og heishus og tekniske installasjoner skal innlemmes som deler av en samlet arkitektonisk utforming. Tett rekkverk for takterrasser skal etableres med samme materiale som fasaden ellers for å danne et rolig bakteppe.

1.1.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Ved boligutbygging skal følgende gjelde:

Ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m² BRA.

Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.

Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller i ny eller eksisterende bebyggelse.

1.1.6 Krav til uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealer skal utgjøre minimum 12 % av BRA for boliger i ny bebyggelse, og kan plasseres på tak/ takterrasser. Alle nye boenheter innenfor ny bebyggelse skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal, samt til privat takterrasse eller balkong. Alle takterrasser på øverste tak i ny bebyggelse skal forbeholdes boligformål.

Takterrassene skal utformes som grønne takhager med variert beplantning i størrelse og arter, fastmøblering, vind- og solskjerming (eksempelvis levegger og pergola), rekkverk og ev. andre sikringstiltak, slik at det skapes uterom med attraktive kvaliteter.

Min. 11 % av felles takterrasser skal ha et vekstlag med min. 0,5 m tykkelse, alternativt 19 % med min. 0,3 m tykkelse. Sittegrupper på felles uteareal på takterrasser skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mars.

Alle nye horisontale takflater som ikke benyttes til felles eller private takterrasser skal ha vegetasjon.

Eksisterende gårdsrom utenfor byggegrense i Akersgata 65, 65b og 67 (gårds og bruksnummer. 208/16, 208/17, 208/18) skal være felles for alle beboere innenfor gårds- og bruksnummer 208/16, 208/17, 208/18. Det kan avgrenses et mindre utendørs publikumstilgjengelig bespisningsareal tilknyttet kontorkantine i nybygget i gårdsrommet.

Eksisterende gårdsrom i Teatergata 1 (208/672) skal være felles for beboere innenfor gårds- og bruksnummer 208/672. Områdene kan benyttes til opphold, lek, og sykkelparkering.

Det må sikres i planen nok uteoppholdsareal for den delen av boliger som plasseres i eksisterende bebyggelse. Det skal etableres totalt 30 m² overdekket sykkelparkering samlet for Akersgata 65b og 67, som gir rom for ca. 30 plasser (dersom en høyde).

1.1.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for planområdet samlet innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, og takplan for felles takterrasser i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av planområdet skal opparbeides. Utomhusplaner og takplaner må redegjøre for tiltenkt bruk ved illustrasjon av fast møblering, sittegrupper, vegetasjon, eventuelle takoppbygg, rekkverk og andre sikringstiltak på takterrasser, vindskjerming og soneinndeling, universell utforming, samt overvannshåndtering. Takplaner skal også redegjøre for overdekning med løsmasser og om pergola etableres med tett tak.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trapper, ramper, støttemurer, trær, annen beplantning og grønne vegetasjonsflater, belegg og sykkelparkering i gårdsrom. Solforhold skal dokumenteres.

Utomhusplan og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

1.1.8 Parkering

Det tillates etablert inntil 25 parkeringsplasser for bil i kjeller. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Det skal tilrettelegges for lading av elbiler i parkeringsanlegget.

Sykkel:

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for sykkel opparbeides etter følgende beregning

- Fra 3 plasser pr. 100 m² BRA boligkompleks
- Fra 18 plasser pr. 1000 m² BRA for forretning
- Fra 21 plasser pr. 1000 m² BRA for kontor, galleri og helserelatert virksomhet
- Fra 48 plasser pr. 10 årsverk for undervisning
- Fra 12 plasser pr. 1000 m² BRA mosjonslokale/treningssenter
- Fra 6 plasser pr. 10 seter for beverthning
- Fra 6 plasser pr. 10 seter for konferanse, kultur, konsertlokale

Deretter skal den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm gjelde.

For boliger skal min. 90 % av sykkelplassene etableres under terreng. Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykel. Ladepunktene skal være tilknyttet låsbare parkeringsplasser i de tilfellene der dette bygges. Minimum 10 % av sykkelplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Det skal avsettes areal til service for sykkel, i form av vask/ reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

1.1.9 Miljøfaglige forhold

Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk, skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. T-1442/2016 tabell 3 eller senere retningslinjer som erstatter denne skal legges til grunn. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder ett soverom mot stille side. Alle leiligheter skal ha tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Overvann

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Det skal legges til grunn et klimapåslag på 1,4 når overvannet skal beregnes.

Håndtering av overvann skal fortrinnsvis foregå åpent på takareal og i gårdsrom, åpne vannveier og utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som en ressurs. Overvannshåndteringen må tilfredsstillende krav om et fordrøyningsvolum på til sammen 140 m³ (min. 11 % av uteoppholdsarealet innenfor byggegrensen skal ha et vekstlag på 0,5 m, alternativt 19 % med vekstlag på 0,3 m). Evt. nødvendig overvannshåndtering i gårdsrom med fredningsvedtak skal legges til grunn historisk materialbruk, og må prosjekteres i samråd med Byantikvaren.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning skal begrunnes. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller resipient.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Blågrønn faktor

Blågrønn faktor (BGF) skal beregnes og skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende norm for området.

Hensynssone (Andre sikringssoner-anlegg i grunnen) H190

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter denne reguleringsplan, skal det foreligge uttalelse fra eier og driftsansvarlig for t-bane i Oslo, samt relevante banemyndigheter.

Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn i Kvalitetsprogram for miljø og energi.

Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.1.10 Grunnundersøkelser og tilstandsvurderinger

Ved tiltak som kan medføre risiko for setninger for omkringliggende bygg og anlegg skal tiltak for sikring av grunnforhold og metode for å forhindre setningsskader innsendes ved søknad om rammetillatelse og ansvarsbelegges før rammetillatelse gis. Før det gis lgangsettingstillatelse for første byggetrinn skal det utarbeides en geoteknisk tiltaksplan for å unngå setningsskader på verneverdige bygg. Denne skal inneholde:

- Forprosjekt for hele kjellerarealet i planområdet
- Skisseprosjekt for tiltak i planområdet
- Geotekniske beregninger av setninger i planområdet

- Tilstandsrapporter for verneverdige bygg med fokus på sårbarhet
- Geotekniske kontrollrutiner (poretrykk, registrering av setninger, rapportering etc.)
- Kontrollrutiner for 3.partskontroll
- Geotekniske risikovurderinger for setningsskader for de enkelte verneverdige byggene
- Anleggstiltak for å forhindre setningsskader (drenasje, støttevegger/spunt, støv etc.)
- Tekniske planer for refundamentering o.a. tiltak for verneverdige bygg

Tiltaksplanen skal utformes i samarbeid med Byantikvaren i Oslo.

1.1.11 Dokumentasjonskrav grunnforhold – forebygging av setningsskader
Anleggsarbeider skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge mot skade/setninger på eksisterende bebyggelse i nærheten. Ved tiltak som kan medføre risiko for setninger for omkringliggende bygg og anlegg skal tiltak for sikring av grunnforhold og metode for å forhindre setningsskader innsendes ved søknad om rammetillatelse. Tiltak som gjelder kulturminner skal forelegges Byantikvaren. Fundamenteringsmetode skal dokumenteres.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

2 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)

2.1 Andre sikringssoner (Hammersborgtunnelen) H190

Innenfor sonen tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra Statens vegvesen.

3 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

3.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1, H570_2, H570_3, H570_4

Bygningene som omfattes av hensynssonene tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget dersom ikke annet fremgår av bestemmelsene tilknyttet hensynssonen.

Bygningenes eksteriør, hovedstruktur og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller tilbakeføres til opprinnelig/ eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade, hovedstruktur eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/ eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse tilbakeføres.

Dersom bygningene eller deler av bygningene må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, hovedform, plassering, materialbruk og oppsluttende fasadeutforming.

Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturminneverdiene skal legges frem for Byantikvaren før det gis tillatelse til tiltak.

3.1.1 Hensynssone H570_1 (Teatergata 1 og Akersgata 65) /Malthebygården
Det tillates ikke endringer av byggets eksteriør eller endring av nivå på uteareal.

3.1.2 Hensynssone H570_3 (Keysers gate 2A)
Det tillates oppført glasstak mellom gesims på Keysers gate 2a og nybygg, mot bakgård. Den opprinnelige ytterveggen på Keysers gate 2A mot bakgården skal fortsatt forvaltes som eksteriør og opprettholde sin historiske karakter som yttervegg.

3.1.3 Hensynssone H570_4 (Teatergata 3)
Fasaden opp til møne mot Teatergata skal gjenoppbygges. Den skal gjenoppbygges på dokumentert grunnlag, slik den var før brannen i 2003. Portrommets proporsjoner skal gjenopprettes som originalt fra gatefasaden inn til bakgården.

Alle bygningsmaterialer som er bevart fra etter brannen og som kan gjenbrukes, skal gjenbrukes i gjenoppbyggingen. Dette gjelder minimum vinduer med karmen og rammer, en port med to dørfelt og teglstein.

Søknad om gjennomføringsplan for gjenoppbyggingen skal legges frem for Byantikvaren før det gis tillatelse til tiltak.

3.1.4 Bevaringsbestemmelser for utomhusanlegg (gårdsrom)

Gårdsrom som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares som ubebygde gårdsrom med i hovedsak fast permeabelt dekke og en hovedkarakter og materialpalett som er oppsluttende til dette som et 1800-talls murgårdskvartal. Det kan etableres grønne bed for overvannsfordrøyning og overdekket sykkelparkering med tilpasset utforming og plassering innen bakgården til Akersgata 65b og 67.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før det gis rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for nybygg eller hovedombygging innenfor planområdet skal det:

- kreves en analyse av fundamenteringsforhold, inklusive konsekvenser for eksisterende fundamenter
- redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann

5 Før det gis igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg eller hovedombygging innenfor planområdet skal:

- Sykkeltiltak i Ullevålsveien fra Thor Olsens gate til Colletts gate være sikret opparbeidet.
- Oppgradering av Akersgata fra Stortingsgata til Grensen være sikret.
- Oppgradering av Kristparken være sikret.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det samlede bruksarealet for boligbebyggelse innenfor planområdet utgjøre til sammen minst 40 %. Boligbebyggelsen skal være fordelt på ny bebyggelse (godkjent i rammetillatelse) og eksisterende bebyggelse (Godkjent brukstillatelse for bolig skal være gitt)

6 Før det gis midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg innenfor planområdet skal gårdsrom og uteområder være ferdig opparbeidet

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.06.2021 sak 194. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2021

