

Planforslag til politisk behandling

Forslagsstillers del, utarbeidet av fagkyndig.

Utarbeidet: 30.04.2020

Sist revidert:

Landbrukskvartalet, Schweigaards gate 34 A-F, Hollendergata 5 og 7

Asplan Viak AS, for Landbrukskvartalet Utvikling AS

Innhold

1 Hovedtrekk i planforslaget.....	3
1.1 Sammenheng	3
1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep (forslagsstillers illustrasjoner)	3
1.2.1 Skisse av eksisterende situasjon.....	3
1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep	4
1.3 Forslagets nøkkelopplysninger.....	5
2 Faktadel	9
2.1 Bakgrunn (forslagsstillers tekst)	9
2.2 Planstatus.....	11
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagsstillers tekst).....	11
2.2.2 Andre forhold (forslagsstillers tekst).....	25
2.2.3 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering (forslagsstillers tekst)	25
2.3 Stedsanalyse	26
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse.....	26
2.3.2 Vurdering av områdets egnethet for bolig og barnehage	35
2.3.3 Tabell for temaer som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	35
2.4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser	36
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder (forslagsstillers tekst) 37	
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagsstillers tekst).....	43
2.4.3 Illustrasjoner av planforslaget	52
2.5 Konsekvenser av planforslaget	66
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget	66
3 Medvirkning.....	92
4 Forslagsstillers argumentasjon.....	93
4.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse	93
4.1.1 Faglig begrunnelse for planforslaget	93
4.1.2 Vurdering av alternativ	123
4.1.3 Anbefaling av alternativ.....	140
4.1.4 Avbøtende tiltak	143
5 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering <og alternativ>.....	160

6	Kart og bestemmelser	160
6.1	Nedskalert plankart.....	160
6.2	Reguleringsbestemmelser	160
7	Forslag til vedtak om offentlig ettersyn.....	160

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

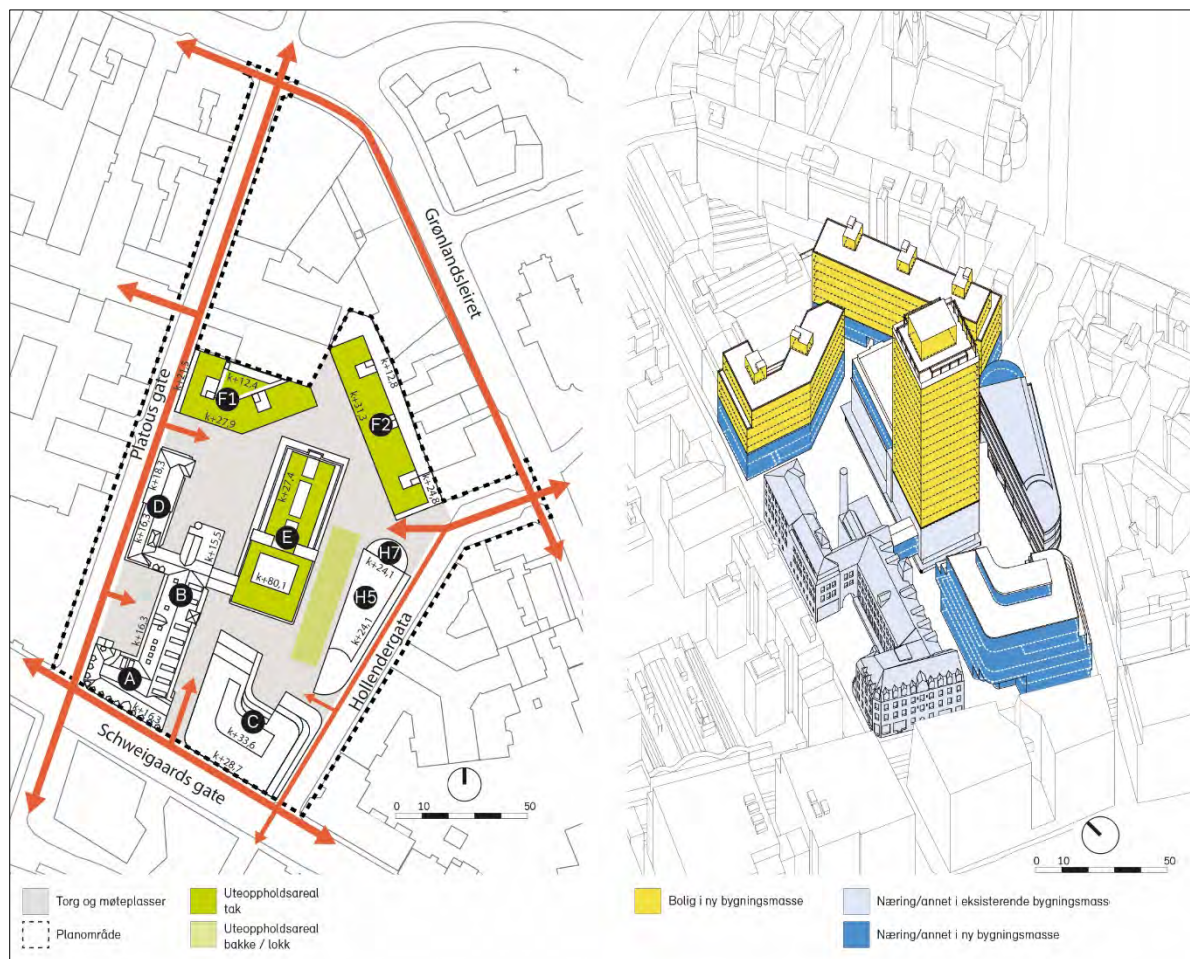
Plan- og bygningsetaten vil skrive denne delen.

1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep (forslagstillers illustrasjoner)

1.2.1 Skisse av eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



Landbrukskvartalet har en svært sentral beliggenhet, og en lang, rik historie som produksjonssted for meieriprodukter, og senere tilholdssted for mange av landbrukets organisasjoner.

Kvartalet med bebyggelse og uterom skal fornyes og fortettes, og tilliggende lokalgater skal opprustes. Det tilrettelegges for en balansert blanding av byfunksjoner med boliger, forretning, service og annen næring, hotell, undervisning, formidling, kultur, urban matproduksjon og nabolagsfunksjon mv.

Fremtidig byplangrep tar utgangspunkt i de historiske produksjonsbygningene, med arbeidsgulvet og den logistiske flyten gjennom kvartalet. Målet er å skape et åpent, mangfoldig og grønt kvartal med allment tilgjengelige byrom, sterk identitet og en tydelig formidling av industrihistorien.

Flere åpninger etableres mot Platous gate, Hollendergata og Schweigaards gate, og gode forbindelser videre tilrettelegger for grønn mobilitet, både mot sentrum og Bjørvika i syd/sydvest via Nordenga bro, til Botsparken og turdraget i øst, og til Tøyen og Grünerløkka i nord.

1.3 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:

Landbrukskvartalet Utvikling AS, v/Maren Bjerkeng
c/o Aspelin Ramm Eiendom AS
Postboks 389 Sentrum, 0102 Oslo
Tlf: 994 76 419
maren@aspelinramm.no

Fagkyndig:

Asplan Viak Oslo
v/Tone B. Bjørnhaug
Kongens gate 1
Pb 337 Sentrum, 0101 Oslo
Tlf: 417 99 417
tbb@asplanviak.no

Eieropplysninger

Gnr.	bnr.	Adresse	Eiers navn
Gnr. 230	bnr. 278	Schweigaards gate 34 A-F	Schweigaards gate 34 AS
Gnr. 230	bnr. 485	Hollendergata 5	Hollendergata 5 AS
Gnr. 230	bnr. 486	Hollendergata 7	Hollendergata 7 AS
Gnr. 230	bnr. 261	Platous gate 16 m.fl. (del av eiendommen, innenfor regulert off. veigrunn)	Stormgård AS Aase Gulbrandsen Mette Kirsti Egge (fester) Valter Christian Jensen (fester) Jens Evensen Eiendomsselskap AS
Gnr. 230	bnr. 264	Platous gate 18 (del av eiendommen, innenfor regulert off. veigrunn)	
Gnr. 999	bnr. 325	Veigrunn	Oslo Kommune
Gnr. 999	bnr. 47	Veigrunn	Oslo Kommune

I tillegg er smale striper av følgende eiendommer langs Platous gate og Hollendergata, i dag regulert til Off. samferdselsanlegg og Teknisk infrastruktur som del av gatene, inkludert i planområdet:

- Platous gate: gnr/bnr: 230/89, 230/91, 230/258, 230/259, 230/269, 230/271, 230/321, 230/452, 230/454, 230/455, 230/456, 230/461.
- Hollendergata: gnr/bnr: 230/105, 230/106, 230/127, 230/279, 230/427.

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: ca. 20.245 m² (ca. 14.960 m² ekskl. offentlige trafikkområder)

Tabell 1: Arealtabell reguleringsformål og hensynssoner

Reguleringsformål	Felt navn	Areal (m ²)
Vertikalnivå 1 – under grunnen		
Kombinert formål: Forretning/undervisning/kulturinstitusjon/barnehage/ annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/annen næring/ energianlegg.	Felt BK1	5462,1
Kombinert formål: Bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting/ kontor/hotell/beverting/annen næring/ energianlegg.	Felt BK2	523,7
Vertikalnivå 2 – på grunnen		
Kombinert formål: Forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/annen næring/energianlegg.	Felt A	671,0
Kombinert formål: Forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen off. eller privat tjenesteyting/ kontor/hotell/beverting/annen næring/energianlegg.	Felt BD	1479,1
Kombinert formål: Forretning/undervisning/kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/annen næring/ energianlegg.	Felt C	1789,5
Kombinert formål: Bolig/forretning/barnehage/undervisning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/ annen næring/energianlegg.	Felt E	1685,3
Kombinert formål: Bolig/forretning/kulturinstitusjon/undervisning/ annen off. eller privat tjenesteyting/ kontor/hotell/beverting/annen næring/energianlegg.	Felt F1	1043,9
Kombinert formål: Bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/annen næring/energianlegg.	Felt F2	1515,3
Kombinert formål: Forretning/barnehage/undervisning/kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/annen næring/energianlegg.	Felt H5	825,9
Kombinert formål: Forretning/barnehage/undervisning/kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/annen næring/energianlegg.	Felt H7	114,3
Kombinert samferdselsformål (felles torg) og kombinert bebyggelses- og anleggsformål (forretning//undervisning/kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/annen næring)	f_ST/BBD	80,5
Kombinert samferdselsformål (felles torg) og kombinert bebyggelses- og anleggsformål (forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen off. eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/beverting/annen næring/energianlegg).	f_ST/BA	12,1
Kombinert samferdselsformål (felles torg) og bebyggelses- og anleggsformål (annet uteoppholdsareal)	f_ST/BUA	1638,6
Fortau	o_F	2433,0
Felles torg	f_ST1	1567,7
	f_ST2	524,1
	f_ST3	523,7
	f_ST4	1000,8
	f_ST5	199,1
	f_ST6	286,8
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG	160,7
Kombinert formål: Kjørevei/sykkelvei	o_SKV/SV1–2	2234,5
Kombinert formål: Annen veggrunn – grøntareal/parkering	o_SVG/P	456,0
Totalt areal reguleringsplan		20241,8
Hensynssone:		Areal
Bevaring kulturmiljø	H570 1-2	3719,4
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	811,9

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 34.650 m²

Under terreng: BRA= ca. 7.725 m² (inkl. parkering, lager, boder og tekniske anlegg)

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 17.080 m²

Under terreng: BRA= ca. 4.275 m² (inkl. parkering, lager, boder og tekniske anlegg)

Angitt bruksareal over terreng inkluderer også åpent overbygget areal.

Utnyttelse m.m.

Totalt maksimalt tillatt bruksareal utgjør til sammen BRA = 55.730 m², fordelt som følger:

- 51.730 m² BRA over terreng, inkludert åpent overbygget areal
- 4.000 m² BRA under terreng (ekskl. parkering, lager, boder og tekniske anlegg)

Bruksareal bolig BRA= 17.500 m² (minimum)

Dette tilsvarer ca. 37 % av samlet bruksareal BRA over terreng = 47.580 m² (ekskl. eksisterende bygg i felt H5)

Bruksareal for bebyggelse og eventuelle glassgårder, skal regnes som følger:

- Uten tillegg for tenkte plan.
- Arealer helt eller delvis under terreng medregnes i bygningenes bruksareal, med unntak for parkering, lager, boder og tekniske anlegg.

Illustrasjonsprosjektet viser følgende:

Bruksareal bolig, BRA (over terreng) = 18.880 m², hvorav ca. 300 m² i eksisterende bebyggelse.

Bruksareal næring, BRA (over terreng) = ca. 27.575 m², hvorav ca. 13.035 m² i eksisterende bebyggelse.

Bruksareal offentlig/privat tjenesteyting, BRA (over terreng) = ca. 3.270 m², alt i eksisterende bebyggelse.

Antatt antall boligenheter: 212 stk.

Antatt boligtype: leilighetsbygg

Antatt leilighetsfordeling:

- 72 små 35–50 m² BRA (35 %)
- 55 middels 50–80 m² BRA (25 %)
- 85 store, 80 m² BRA og større (40 %)

Vinterhager medregnes i bruksarealet for leiligheten.

Parkering

Parkering for sykkel skal være i henhold til parkeringsnormen som gjelder for Oslo kommune.

Etter gjeldende (midlertidige) norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser for sykkelparkering: ca. 1630 stk., avhengig av endelig formålsfordeling.

Estimat av antall sitteplasser for bevertning på reguleringsstadiet gir usikkerheter. Videre innebærer tredoblingen av antall plasser ved bruk av minimumsnorm iht. midlertidig norm (tett by gjelder for sentrum) uforholdsmessig mange sykkelplasser.

Parkering for bil skal være som følger:

Plasser under terreng (nye): 75 stk. som dekker minimumskrav iht. midlertidig parkeringsnorm for bolig samt øvrige formål uten minimumskrav.

Plasser under terreng (eksisterende): 23 stk. som opprettholdes for eksisterende bygg H5.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten vurderte planforslaget som ble sendt inn til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget falt innenfor forskriftens § 3 b) – detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplanen eller områderegulering. Planforslaget var i strid med kommuneplanen da forslaget innebar bebyggelse i 30 etasjer. Forslaget skulle dermed vurderes etter kriteriene i vedlegg III til forskriftens § 4. Det skulle vurderes om forslaget kan få vesentlige virkninger eller vil kunne komme i konflikt med et eller flere av de opplistede kriteriene.

PBE mente at forslag som ble sendt inn til offentlig ettersyn ville være i strid med vernede kulturminneinteresser som grenser til planområdet, både Stiklestadkvartalet og Hollenderkvartalet med vernet bygningsmiljø. PBE mente at det i tillegg knytter seg stor kulturhistorisk verdi til bygningsmassen innenfor planområdet. PBE besluttet som ansvarlig myndighet at forslaget skulle konsekvensutredes.

Kunngjøring, varsling og offentlig ettersyn

Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn, og igangsetting av planarbeidet ble kunngjort samtidig 29.03.2017 i Aftenposten og på Plan- og bygningsetatens og Landbrukskvartalets hjemmesider: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/> og www.landbrukskvartalet.no/

Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 28.03.2017, om igangsetting av planarbeid og om offentlig ettersyn av forslag til planprogram.

Utvidelse av planområdet til å omfatte Platous gate og Hollendergata ble varslet i brev datert 14.12.2017.

Forslagsstillers planforslag (alternativ 1) ble sendt på høring og lå ute til offentlig ettersyn 13.08.2018 – 24.09.2018, sammen med Plan- og bygningsetatens alternativ (alternativ 2) og Byantikvarens alternativ (alternativ 3). I høringsperioden kom det inn uttalelser og innspill fra 40 offentlige instanser, organisasjoner og andre berørte, inkludert innsigelse fra Riksantikvaren. Det kom også inn 9 bemerkninger (inkl. svar fra forslagsstiller) i perioden etter høringen, før revidert planforslag ble sendt PBE.

2 Faktadel

2.1 Bakgrunn (forslagsstillers tekst)

Landbrukskvartalet er et markant, sentrumsnært område mellom Oslo S, Gamlebyen, Bjørvika og Grønland/Tøyen. I dag benyttes kvartalet i hovedsak til næringsvirksomhet, med innslag av boliger, men er avsatt som utviklingsområde (U2) i gjeldende kommuneplan. Landbrukskvartalet Utvikling AS, selskapet som er etablert for å utvikle området, avholdt høsten 2015 et parallelloppdrag for planområdet. De fem forslagene fra parallelloppdraget ble presentert i møte med PBE i desember 2015. Transborder Studio AS, som leverte forslaget *"Follow the Milk"*, er engasjert som arkitekter i plan- og utviklingsarbeidet, og dette forslaget ligger til grunn for planforslaget som fremmes av forslagsstiller.

Hensikten med planen er omregulering til et attraktivt, flerfunksjonelt og mangfoldig byområde, med en balansert blanding av byfunksjoner; med boliger, forretning, service og annen næring (herunder urban matproduksjon), hotell, undervisning, formidling, kultur og nabolagsfunksjon mv. Utviklingen av kvartalet skal formidle og synliggjøre tidligere meieridrift, hvor produksjonsdelen vektlegges. Det tilrettelegges for allment tilgjengelige og varierte byrom med prioritet for fotgjengere og syklist, både innenfor kvartalet og i de offentlige sidegatene Platous gate og Hollendergata.

I tråd med målsettinger i «Klima- og energistrategi for Oslo», om fortetting og utvikling rundt kollektivknutepunkt, og målsetting i gjeldende kommuneplan for Oslo om fortetting og økt boligbygg i indre by, tilrettelegger planen for en høy utnyttelse i kvartalet, en vesentlig boligandel og bruk av bærekraftige transportformer.

Med bakgrunn i «Kvalitetsprogram for Landbrukskvartalet», 31.03.2017, ble det 08.06.2017 inngått en intensjonsavtale mellom Landbrukskvartalet Utvikling AS, Plan- og bygningsetaten og FutureBuilt. I henhold til avtalen skal Landbrukskvartalet være et forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet. Landbrukskvartalet Utvikling AS er også innvilget støtte fra Enova for å utrede mulige teknologiske nyvinninger og løsninger for området.

Før planarbeidet ble igangsatt besluttet PBE at forslaget skulle konsekvensutredes, da forslagens høyder ved offentlig ettersyn var i strid med gjeldende kommuneplan. PBE mente forslaget ville være i strid med vernede kulturminneinteresser som grenser til planområdet, og at det i tillegg knyttet seg stor kulturhistorisk verdi til bygningsmassen innenfor planområdet.

Planprogrammet, datert 03.01.2018, ble fastsatt av Plan- og bygningsetaten 8. januar 2018, og angir at forslagsstillers planforslag (planalternativ 1) skal undersøkes og utredes, sammen med to andre planalternativ (2 og 3) og 0-alternativet.

Etter offentlig ettersyn har Landbrukskvartalet Utvikling AS (forslagsstiller) revidert sitt planforslag, planalternativ 1, som følge av funn og konsekvenser etter utførte undersøkelser og utredninger for flere tema, og som følge av bemerkninger ved offentlig ettersyn og innsigelse fra Riksantikvaren. Justeringene etter offentlig ettersyn kan i stor grad også betegnes som avbøtende tiltak og innebærer:

- Større grad av bevaring av eksisterende bygg.
- Reduksjon av høyder/volum, og endring av fotavtrykk på bakken for enkelte bygg.
- Redusert utnyttelse og endret funksjonssammensetning.

De vesentligste justeringene er beskrevet i kap. 4.1.4 Avbøtende tiltak.

Revidert planalternativ 1 (benevnt planalternativ 1 rev. i det videre) er undersøkt og utredet. Nye temanotat beskriver funn fra nye undersøkelser og konsekvenser av planalternativ 1 rev. for alle tema iht. fastsatt planprogram. I temanotatene redegjøres det også for relevante forskjeller og endringer av konsekvenser for planalternativ 1 rev. sammenlignet med planalternativ 1 ved offentlig ettersyn (benevnt planalternativ 1 off.e. i det videre). Planalternativ 1 rev. er utgangspunkt for forslagsstillers planforslag til politisk behandling.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og/eller suppleringer

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagsstillers tekst)

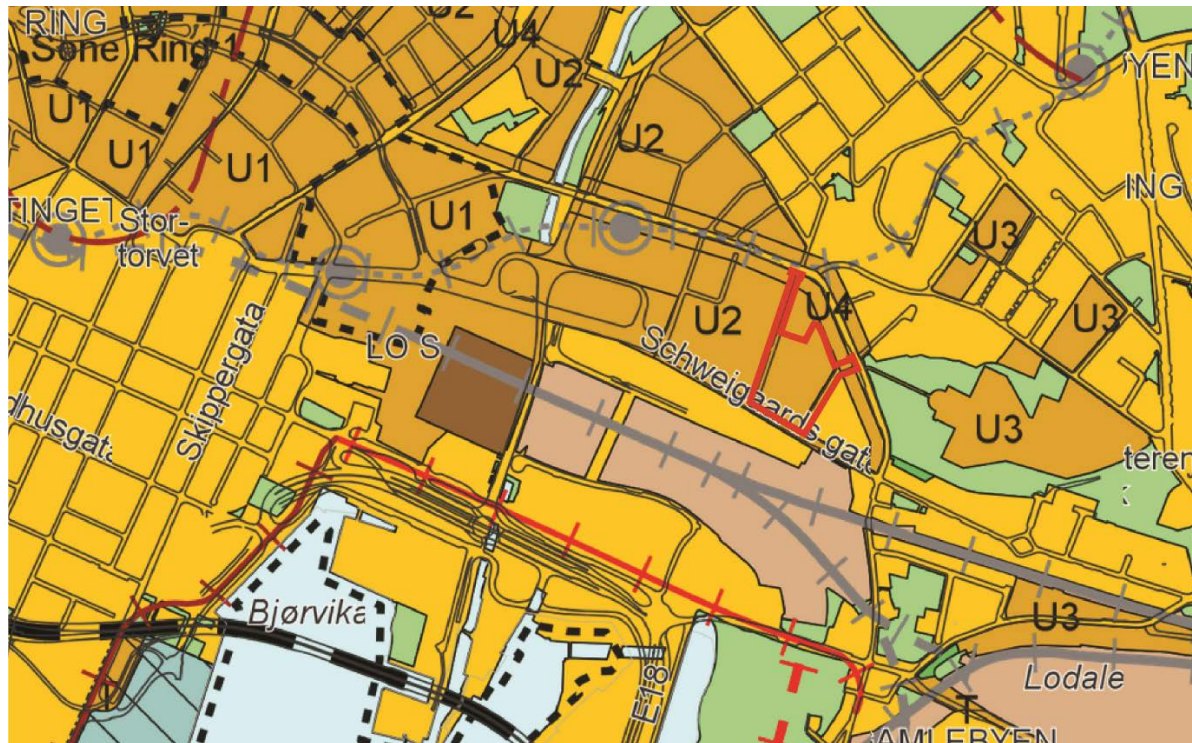
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

"Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene."

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjene gir anbefalte støygrenser ved etablering av boliger og andre støyfølsomme formål.

Kommuneplan «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn», vedtatt 23.09.2015



Planområdet omfattes av vedtatt kommuneplan, og er angitt som område for fremtidig bebyggelse og anlegg – utviklingsområde U2 (sentrumsranden og knutepunkt).

I bestemmelsene § 9 og § 11 heter det bl.a.:

"§ 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder

1. 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 tilliggende byrom, strøkgater og gårdsrom.

Retningslinjer:

- Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde (inntil 42 meter langs Ring 1, som avgrenset med egen sone på plankart 1-2).

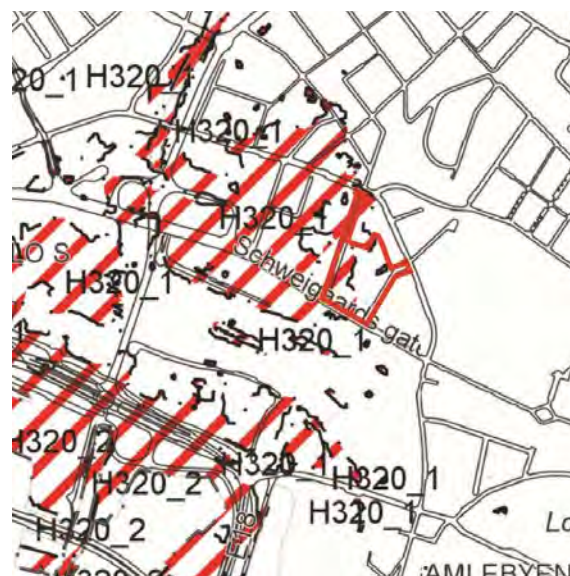
- I strøkgater (angitt på plankart 1-2 som U4) bør det ikke tillates mønehøyder på mer enn 7 meter over kvartalets/ gatestrekingens høyeste dominerende gesimshøyde. ---"

Planområdet ligger ikke innenfor, men i nærområdet til sonen langs Ring 1, hvor bebyggelse med gesimshøyde inntil 42 meter kan vurderes, og området ligger tett inntil Oslo S og Grønland T-banestasjon, som viktige kollektivknutepunkt.

Plankart 2-2 Hensynssoner



H190_2 – annen sikringssone



H320_1 – Stormflo

I store områder av byen er det betydelige infrastrukturprosjekter under planlegging. Per i dag er ikke alternative traseer for ny jernbanetunnel under Oslo kartfestet av Bane NOR. Planområdet ligger innenfor område markert som H190_2 – annen sikringssone (restriksjoner for anlegg i grunnen). Innenfor denne hensynssonen tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av disse anleggene.

Planområdet ligger delvis innenfor sone H320_1 som angir områder med mulig fare for stormflo. Innenfor denne sonen tillates ikke tiltak som kan påvirke/bli påvirket av stormflo.

Temakart T1 Støy



Randen av planområdet mot vest, øst og syd omfattes av Temakart T1 Støy, med henholdsvis gul og rød støysone for vegtrafikkstøy. Planområdet ligger innenfor avvikssonen. I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side jf. § 7.1.

Temakart T2 (NO₂) og Temakart T3 (PM₁₀)

Hele planområdet omfattes av Temakart T2 (NO₂) med verdier innenfor rød sone årsmiddel 40-45, samt av Temakart T3 (PM₁₀) med verdier innenfor rød sone 50-54.

Temakart T5 Kulturminnevern



Temakart T5 viser områder med «avklarte nasjonale kulturminner» (fredning i grunnen) tilstøtende planområdet i sydøst.

Bebyggelsen i Landbrukskvartalet er ikke angitt med verneinteresser i temakart T5.

Temakart T7 Blågrønn struktur



Schweigaards gate er vist som en viktig kommunikasjonsåre med eksisterende og nye trær. Turvei D2 vises som eksisterende turvei i øst.

Andre bestemmelser i Kommuneplanen med relevans for planarbeidet:

"§ 9.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Oslo kommune ved plan- og bygningsmyndighet. ---"

Retningslinjer:

- Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.*

I retningslinjene til § 8 Kulturmiljø angis følgende:

- Byantikvaren skal gis anledning til å avgi uttalelse i plan- og byggesaker for ytre endringer for eiendommer, bygninger, anlegg, gater og veier angitt på Gul liste, NB-registeret og områder med nasjonale kulturminneinteresser angitt på temakart for kulturminner T5, datert 04.03.2015."*

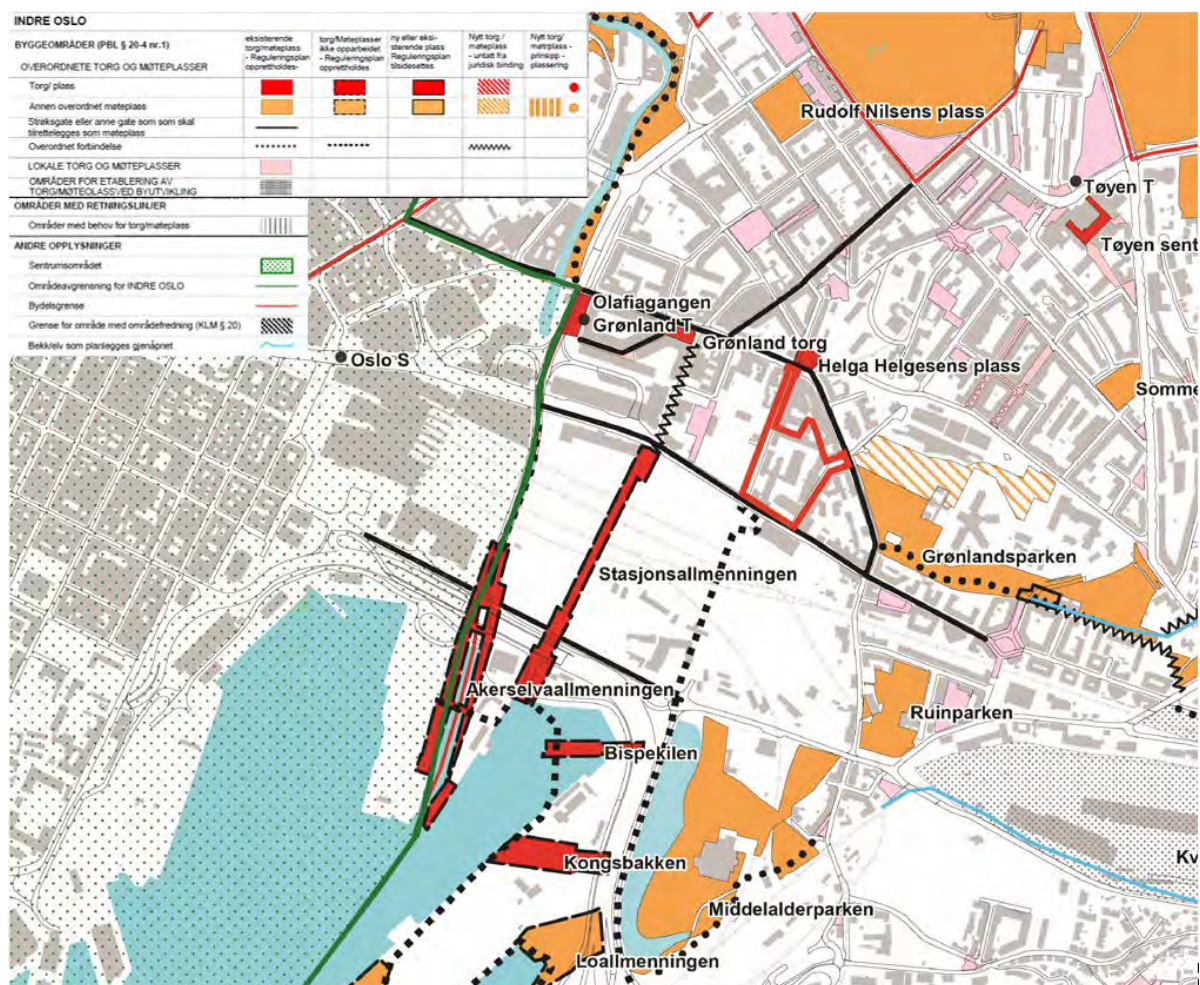
Planområdet rommer flere bygg med status "Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt listeført)" på Byantikvarens gule liste. Bebyggelsen er oppført som både kulturminne og lokalitet og markeringene følger byggenes fasade. Kulturminnet er i Askeladden (Riksantikvarens offisielle database over fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge) oppført som "Industrianlegg - fremstilling og produksjon". Planområdet grenser til kulturmiljøet Oslo middelalderby. Bygrunnen er markert som automatisk fredet og markeringens sikringssone ligger langs planområdets avgrensning mot sydøst.

Kommuneplan for Oslo 2018 «Vår by, vår framtid», vedtatt 30.01.2019

Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi inneholder visjon, mål og strategier mot 2040. Byutviklingsstrategien viser hvordan byen skal utvikles slik at målene i samfunnsdelen nås. Utvikling og fortetting skal skje i områder med god kollektivdekning og hvor det tilrettelegges for gående og syklende. Byutvikling innenfra og ut skal prioriteres tidlig i planperioden. Det skal legges vekt på at boligbygging og næringsutvikling lokaliseres slik at det minimaliserer behovet for bruk av bil.

I alle utviklingsområder skal det sikres areal til kultur og allmenntilrettelegging. Det er viktig å vurdere bevaring og gjenbruk av bebyggelse og legge til rette for godt samspill mellom nytt og gammelt.

Kommunedelplan for torg og møteplasser - KDP 17 (vedt. 22.04.09)



Angir mål for etablering av nye og videreføring av eksisterende torg og møteplasser utenfor sentrumsområdet. Schweigaards gate er angitt som "strøkgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møteplass", og Nordenga bro som "overordnet forbindelse".

Retningslinje R5.1c. sier følgende som er relevant for planområdet: *For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser.*

Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

Høyhus i Oslo: Strategi for videre utvikling, tatt til orientering av Oslo bystyre 2005

Bystyrets vedtak fastslo at 42 meter er maksimal byggehøyde i Oslo, med unntak av områdene Bjørvika, Bispevika og Vaterland. Planområdet er ikke utpekt som område for høyhus.

Plan for sykkelveinettet (vedtatt 23.05.2018)

Byens sykkelveinett utvides til å omfatte et tettere sykkelveinett i umiddelbar nærhet til der mange mennesker bor, jobber og ferdes. Plan for sykkelveinettet i Oslo er utarbeidet av Statens Vegvesen og Oslo kommune. Schweigaards gate angis med eget sykkelanlegg, mens Platous gate angis med tilrettelegging for blandet trafikk.



Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum 2018-2027, vedtatt 05.09.2018

Handlingsprogram for økt byliv ble bestilt av Byråd for byutvikling og Byråd for miljø og samferdsel for å følge opp Bylivsundersøkelse Oslo sentrum (2012-2014). Handlingsprogrammet skal være et redskap for de enkelte etatene, offentlige og private aktører samt kultur- og næringsliv. Handlingsprogrammet har også en rolle inn i prosjektet Program for bilfritt byliv.

I handlingsprogrammet defineres byliv som et samspill av følgende syv faktorer i byen:

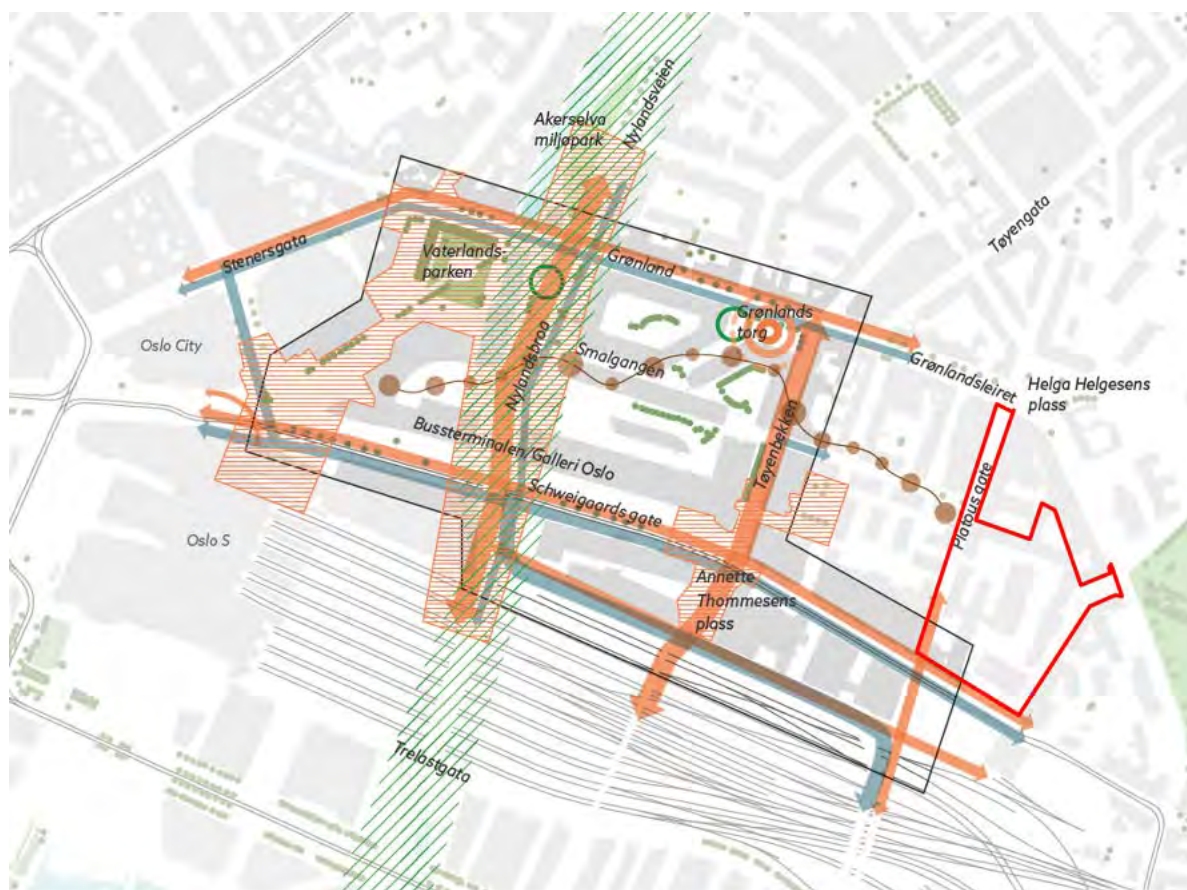
Byøkonomi, Kunst og kultur, Mobilitet, Folk, Arkitektur, Innovasjon, Natur.

Det foreslås tre overordnede strategier som skal tilrettelegge for økt byliv:

- Forbedre forbindelsene til og gjennom sentrum
- Øke samspill og synergieffekter mellom målpunkter
- Framheve og aktivere skjulte byrom

Handlingsprogrammet bygger videre på analyser og funn fra bylivsundersøkelsen, men har større geografisk avgrensing.

Handlingsprogrammet gir i tillegg en mer utfyllende analyse av 13 delområder i sentrum som avdekker det enkelte områdes styrker, svakheter og potensial. De overordnede strategiene er videreutviklet til delstrategier for hvert delområde. Strategiene er konkretisert med anbefalte tiltak innenfor hvert delområde. Forslagene til strategier og tiltak skal gi grunnlag for å etablere både permanente og midlertidige tiltak i Oslo sentrum. Planområdet for Landbrukskvartalet grenser til delområde 11 Grønland/Vaterland.



STRATEGIKART - GRØNLAND/VATERLAND

➡ Bil- og kollektivdominerte gater

➡ Fotgjenger- og sykkeldominerte gater

➡ Sekvens med bylivstilbud

➡ Målpunkt

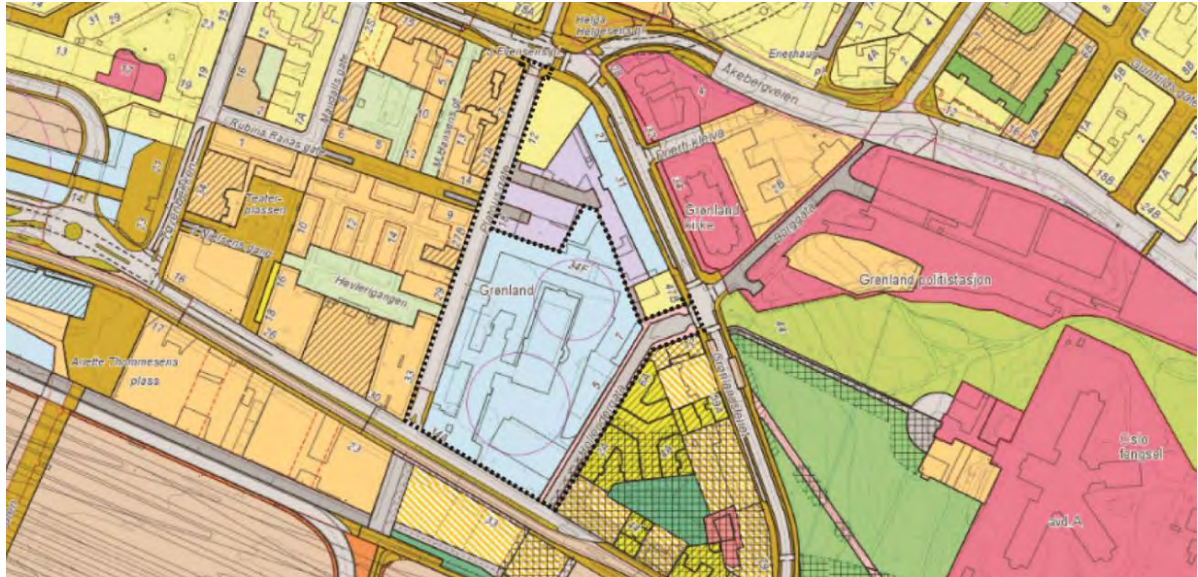
➡ Prioriterte byrom

➡ Kollektivstoppested

➡ Sone for biologisk mangfold

Gjeldende regulering

"S-3694 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gt. 34 som reguleres til byggeområde for kontor", vedtatt 11.11.1998, var gjeldende for området frem til den i sin helhet ble opphevet, som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015).



Pågående planarbeid

Tiltaksliste for byrom i Oslo S-området (pågående arbeid)

Utviklingsprogrammet for byrom i Oslo S-området skal analysere eksisterende kvaliteter for de offentlige rom innenfor prosjektets avgrensning og gi en helhetlig anbefaling for utvikling av byrom i Oslo S-området. Programmet skal være et verktøy for å behandle enkeltsaker og forhandle utbyggingsavtaler, samtidig som kommunen ivaretar en helhetlig utvikling av området. Utviklingsprogrammet angir en tiltaksliste for byrommene med krav til kvalitet og programmering for hvert byrom. For å kunne nå visjonene for Oslo S-området legges det vekt på å forsterke og videreutvikle tre byromsekvenser som vil gi økt sammenheng og høyere kvalitet på området.



Plansak i Schweigaards gate 35-51 – saksnummer 201615016

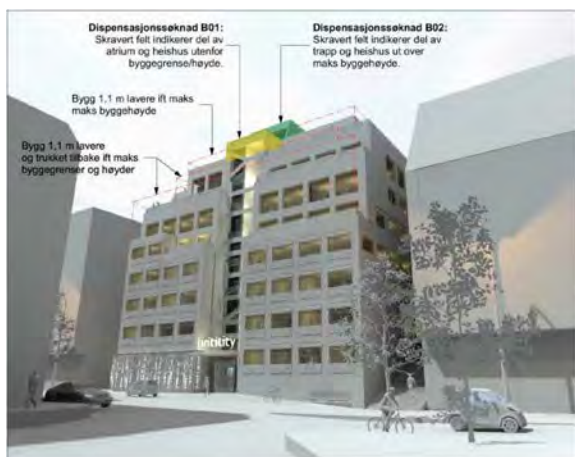


Oppstartsmøte avholdt 16.12.2016.

Det planlegges ny bebyggelse i 8 etg. i kombinasjon med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaardsgate 51. Offentlig tilgjengelige publikumshenvendte funksjoner inkl. resepsjonsarealer foreslås mot Schweigaards gate på plan 1. Planlagt areal er 20.000-25.000 m² BRA. Skissen viser utbyggers forslag.

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. Planprogrammet var på offentlig ettersyn i 2017. Byråd for Byutvikling ba 13.11.2019 om endringer i planprogrammet, og revidert planprogram var til nytt offentlig ettersyn fra 05.02.2020 til 13.03.2020.

Byggesak i Schweigaards gate 39 – saksnummer 201900041



For eiendommen Schweigaards gate 39 er det gitt rammetillatelse for et påbygg i tre etasjer på det eksisterende fem etasjer høye kontorbygget til teknologiselskapet Intility AS.

Øvrige føringer

Områdeprogram for Oslo S, behandlet i bystyret 27.09.2012

Områdeprogrammet er ikke en juridisk bindende plan etter plan- og bygningsloven. Områdeprogrammet inneholder en prinsipplan med retningslinjer som viser foreslåtte byggehøyder og bærende byutviklingsprinsipper. Bystyret vedtok den 27.09.2012 at visjon, hovedmål og delmål skal legges til grunn som retningsgivende for behandling av plan- og byggesaker. Planområdet ligger utenfor avgrensingen, men det er likevel tema og føringer som er relevant for planområdet, blant annet fremtidig bruk og utforming av Schweigaards gate.

Byrådsplattformen 2019-2023

Plattformen for byrådssamarbeidet mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo ble fremforhandlet 22.10.2019. Byrådet angir 10 Osloløfter mot 2030, og 12 hovedtema med en rekke mål. Byrådet vil bl.a.:

- Redusere biltrafikken i Oslo med en tredjedel innen 2030 sammenliknet med 2015-nivå, og 20 prosent innen utgangen av 2023.
- Ta bedre vare på byens småhusområder og hager blant annet gjennom å revidere småhusplanen, og samtidig revidere høyhusstrategien for å kunne bygge høyere på egnede steder ved kollektivknutepunkt.
- Vedta en ny parkeringsnorm i tråd med Oslos klimamål og mål om trafikkreduksjon, hvor minstenormen for bilparkering i bolig- og næringsprosjekter fjernes, maksnormen strammes inn, og normen skal stedstilpasses. Alle nye parkeringsplasser skal være ladeklare, og det skal stilles krav om parkering for sykler og lastesykler.
- Utvikle en bylivssatsing for hele byen som skaper trivelige områder med mindre biltrafikk, med sentrum, Grønland og Tøyen som kjerneområder.
- Styrke arbeidet med å ta vare på Oslos historiske områder og bebyggelse.
- Arbeide for mindre riving og mer ombruk i private utbyggingsprosjekter, blant annet ved å etablere et klimaregnskapsprogram for gjenbruk av bygningsmasse i samarbeid med byggebransjen.

Arkitekturpolitikk for Oslo, behandlet i bystyret 26.02.2020

Arkitekturpolitikken skal ivareta byrådets ambisjoner om å gi rom for utprøvende og nyskapende prosjekter innen arkitektur og byrom og har tydelige mål for klima, estetikk og livskvalitet. Arkitekturpolitikken vil være veiledende for kommunens virksomheter og andre tiltakshavere samt kommunens plan- og byggesaksbehandling.

Arkitekturpolitikken består av én visjon og fire satsingsområder med tilhørende mål og forslag til oppfølging som skal bidra til at visjonen om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle kan nås.

De fire innsatsområdene:

- A. Klimasmart hovedstad med arkitektonisk egenart
- B. En by med gode møteplasser, fellesrom og forbindelser
- C. En by med arkitektur for mangfoldige og skapende bo- og næringstilbud
- D. En by som mobiliserer folk til samskaping

Byøkologisk program, 2011-2026

Programmet ble vedtatt av bystyret 23. mars 2011, og har følgende visjon og hovedmål: Oslo skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder.

Oslo kommune skal arbeide for å realisere sine visjoner om en miljøvennlig og bærekraftig byutvikling og drift ved å prioritere innsatsen i følgende innsatsområder:

1. Oslo skal redusere støy, luftforurensing og klimagassutslipp
2. Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem
3. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling med miljøvennlige bygningsmiljøer og byrom
4. Oslo skal ha kretsløpsbasert avfallshåndtering
5. Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur
6. Oslo skal ha en miljøeffektiv kommuneforvaltning
7. Oslo skal samarbeide med innbyggerne, næringslivet og staten for et bedre oslomiljø
8. Oslo skal bidra til og samarbeide for et bedre miljø regionalt, nasjonalt og globalt.

Innsatsområdene er nærmere beskrevet med hensyn til viktige delmål, indikatorer for å vurdere måloppnåelse, strategier og tiltak for å nå målene, og tidsfrister for gjennomføring. Etater og virksomheter har felles ansvar for å innarbeide og konkretisere relevante deler av programmet i sine planer, budsjetter og årsrapporter.

Klima- og energistrategi for Oslo, behandlet i Bystyret 22.06.2016

I strategien angis at Oslo skal være en internasjonalt ledende miljøby.

Klima- og energistrategi for Oslo er en helhetlig og sektorovergripende strategi, for hvordan Oslo skal nå sine klimamål om å halvere klimautslipp innen 2030 og være fossilfri innen 2050, med 15 satsinger innen tre hovedområder:

1. Byutvikling og transport,
2. Energi- og ressursutnyttelse og
3. Oslo kommunes klimaledelse.

Strategien viser at tiltak for å redusere klimagassutslippene også gir en rekke andre positive effekter og bidrar til å løse flere av de utfordringene Oslo står overfor. Klimatiltakene vil gi helsegevinster gjennom bedre lokal luftkvalitet og mer fysisk aktivitet. Tiltakene vil også gi økt framkommelighet og grønn næringslivsvekst. Aktivt samspill med næringslivet, regionen, andre byer og staten blir viktig for å oppnå en verdiskapende byutvikling til beste for den enkelte innbygger og bedrift.

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret tar Klima- og energistrategi for Oslo til orientering.
2. Oslo kommune vil utrede mulige fyrårnprosjekter for betydelige utslippsreduksjoner i framtiden.
 - a. Energistasjoner
 - b. Mikroenergisystem på Furuset
 - c. Lokal karbonfangst
3. Vedtaket i sak 194/11 om opprettelse av Klima og energi Oslo KF oppheves.
4. Tilleggssak til Klima- og energistrategi for Oslo tas til orientering.
5. Byrådet bes vurdere flere tiltak som fremkom under høringen, bl. a. på disse områdene:
 - Fossilfrie byggeplasser
 - Krav til kjøling og varme i utbyggingsprosjekter
 - Miljøvennlig omstilling ved rehabilitering av bygg
 - ENØK-tiltak i kommunens egne virksomheter
 - Omstilling av næringstrafikken

Oslo kommunes strategi for overvannshåndtering i Oslo, 2013-2030

Flere og større nedbørshendelser gir store utfordringer i dag og forventes å gi større utfordringer i fremtiden. Oslo er en tettbygd by med mye tette flater, som i kombinasjon med klimaendringene vil gi mer overvann i byen. Dette kan medføre store skader på bygninger og infrastruktur og utgjøre en fare for liv og helse. Ved våtere vær og fortetting av byen øker utfordringene med å ta hånd om overvannet. Denne strategien er første skritt på veien og peker på noen nødvendige tiltak som må gjøres for å unngå negative konsekvenser. Oslo ønsker å gi vannet tilbake sin plass i byen. Overvann skal være en naturlig del av tidlig planlegging, og det skal benyttes åpne og fleksible overvannsløsninger.

Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm, behandlet i bystyret 11.12.2019

Blågrønn faktor er et verktøy som skal brukes av kommunen og utbyggere i arealplan- og byggesaker for å fremme blågrønn utvikling av Oslos byggesone. Den er et ledd i arbeidet med oppfølging av mål i kommuneplanens arealdel og samfunnsdelens byutviklingsstrategi om å styrke Oslos blågrønne preg samtidig med videreutvikling og fortetting av byen. Normen skal *legges til grunn* ved behandling av plan- og byggesaker for boliger eller med innslag av bolig, jf. også retningslinje om blågrønn faktor til kommuneplanens bestemmelse om overvann og om vann og vegetasjonskvaliteter.

Kartet i normen viser to soner: tett by og åpen by. I tett by er det aktuelt med høyere arealutnyttelse, og normen åpner derfor for noe mindre innslag av blågrønne løsninger sammenlignet med åpen by. For tett by er normtallet for blågrønn faktor for boliger (BGF) 0,7. I arealplaner skal det sannsynliggjøres at normen vil bli tilfredsstilt, ved hjelp av tegninger, redegjørelse, foreløpig beregning eller tilsvarende.

Utearealnormer, Plan- og bygningsetaten mai 2018

I «Utearealnormer, Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo», er planområdet angitt som *Områdetype 2: Tett og høy funksjonsblanding*. Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minst 16 % av BRA bolig. Det stilles krav om at minst 60 % av arealkravet skal oppfylles på terreng eller lokk på/over gateplan. 20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Krav om sol mellom kl. 15 og 20 gjelder ikke for områdetype 2. I områdetype 1 stilles det ikke krav om solbelyst uteareal på terreng/lokk, men det er krav om at takterrasser skal kunne være solbelyst 1. mars. Normer for uteoppholdsareal er ikke vedtatt, men brukes veiledende i plan- byggesaksbehandling.

Veileder for utforming av barnehagens utearealer, Kunnskapsdepartementet 2006

PBE refererer til denne veilederen ved offentlig ettersyn, og angir at økt barnehageutbygging i kommunene setter fokus på behovet for gode og fleksible barnehagebygg med høy kvalitet. Veilederen gir anbefalinger til størrelse og kvaliteter til både på inne- og utearealene. Oslo kommunes Standard kravspesifikasjon 2015 – SKOK Barnehage anses som mer nærliggende å referere til, vedr. krav til både inne- og uteareal på dette stadiet, og den er også spesifikk for Oslo. I arealskjema i SKOK angis 1728 m² utendørs lekeareal for en barnehage med 4 baser. Videre angis en rekke krav til utforming av både bebyggelse og uteareal.

Stedsanalyse for Grønland, september 2017

Som del av Områdeløftet i Bydel Gamle Oslo er det utført Stedsanalyse for Grønland.

Stedsanalysen har søkt svar på følgende spørsmål: Hva er de viktigste utfordringene i området, og hvilke muligheter har Grønland, gitt disse utfordringene og områdets sentrums karakter?

I omtalen av rapporten angis: *«Rapporten presenterer hva befolkning og fagfolk mener er Grønlands styrker, svakheter og muligheter, både fysisk og sosialt. Grønland er et boligområde med om lag 10.000 beboere, og samtidig del av Oslo sentrum. Området er uten tvil hovedstadens og landets mest mangfoldige byområde langs mange dimensjoner. Befolkningen består av grupper med høy inntekt og utdanning side om side med grupper med svært store levekårsutfordringer. Grønland har den høyeste andelen barn som vokser opp i lavinntektsfamilier i hovedstaden. Mange av områdene som omkranser Grønland gjennomgår dessuten for tiden store transformasjoner med store byutviklingsprosjekter, og Grønland er også selv i drivende endring. Gentrifiseringen er tydelig. For å styrke nærmiljøet og*

oppvekstforholdene foreslår vi blant annet å satse på møteplasser og uterom hvor ulike grupper kan møtes på tvers: her er skolen helt sentral.»

Veileder for bymessig utforming, PBE 29.05.2019

Veilederen er todelt, og det angis at «mål for økt bymessighet er å oppnå»:

- ønskede kvaliteter for å bo, arbeide, bruke, ferdes i og besøke byen
- en åpen, tilgjengelig by, med tydelige offentlige arealer
- økt byliv i gater og byrom
- helhet og sammenheng mellom enkelttomter, nabolag, byområder og byen
- fleksibilitet i arealbruken av bygninger og byområder

I del 1 «Bymessighetens elementer» angis en rekke ambisjoner og utsagn, bl.a.:

- Bymessige prosjekter må ta hensyn til de eksisterende byområdene
- Bymessige løsninger som tar hensyn til lokale forhold, vil ha ulike uttrykk
- Kompakt bebyggelse og mange funksjoner gir økt byliv
 - Høy arealutnyttelse (tetthet) og flerfunksjonell arealbruk (blanding av funksjoner) er grunnleggende elementer for å oppnå en bymessig utvikling som tilrettelegger for et godt byliv.
- Byrommenes størrelse og rolle påvirker bylivet
- Byrommenes kantsoner er viktige for opplevelsen av bylivet
- Attraktive og gode gangforbindelser er viktige for bymessig utvikling
- Byens historiske kvaliteter spiller en viktig rolle i bymessig byutvikling

I del 2 «Retningslinjer for bymessig utforming» angis bl.a.:

- Både byområder og bygninger må kunne fylle flere funksjoner
- Byrom og bebyggelsens funksjoner må spille sammen
- Byrommenes fasader må utformes enkeltvis og samlet som en helhet
- Bygulvets utforming må tilrettelegge for ulike bruk
- Kantsonen er bylivets hovedarena
- Funksjonen i kantsonens 1. etasje skaper byliv
- Bynatur må integreres i nye utbyggingsområder og prosjekter
- Vegetasjon som megler i overgangen mellom offentlige og private byrom
- Bevaringsverdier og historiske kvaliteter i byområder gir mer variert bymessighet
- Eksisterende kvaliteter i historiske bygninger kan gi muligheter for bymessige endringer

For kommuneplanens «Utviklingsområder» angis bl.a.:

- Områdene har et stort potensial for å etablere ny bystruktur med endret bruk og blandete funksjoner. I disse byområdene skal vi sikre høy bymessig og arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom, for å knytte dem sammen med eksisterende offentlige byrom og videreføre forbindelsene imellom.
- Det er generelt viktig å unngå dårlige kopier av sentrum, og heller etterstrebe at de nye delsentraene får ulike og gjerne en unik karakter gjennom identitetsskapende byrom, bygninger og virksomheter.
- Ved ny utbygging skal utviklingsområdene selv bidra med et mangfold av nye funksjoner, og ikke bli rene nærings- eller boligområder som kun baserer seg på et variert tilbud av etablerte funksjoner i nærheten.
- Utviklingsområdene har samtidig ofte viktige, eksisterende funksjoner som med fordel kan videreføres. I noen tilfeller bør det være et mål å innpasse noen av de gamle funksjonene i nye utviklingsområder, med en utradisjonell funksjonsblanding som resultat.
- En funksjonsblanding med flere enn to formål per bygning i de mest sentrale delene av utviklingsområdene vil bidra til å skape dynamikk hele døgnet og være en måte å beholde eksisterende næring på, kombinert med ny bruk, som bolig eller kontor.

Retningslinjer for utviklingsområder angis bl.a.:

- Bystruktur med tydelig hierarki: Innad i utviklings- og transformasjonsområdene bør det etableres en differensiert bystruktur i gate- og byrom, der de mest sentrale gatene/ strøgsgatene må fylles med størst variasjon av funksjoner. Andre interne gater og boliggate kan ha en mer moderat grad av funksjonsblanding.
- Videreføring av stedlig identitet: Ved planlegging og etablering av utviklingsområder bør vi vurdere muligheter for å videreføre noe bebyggelse med enkelte eksisterende funksjoner. Vi må utforske

mulighetene for å ta vare på stedlig identitet og lokale arbeidsplasser, og samtidig skape nye former for innovativ sambruk og funksjonsblanding.

- Gjenbruk av lokale kulturminneverdier sikrer god bymessighet i et utviklingsområde. Vi må sørge for gjenbruk av kulturminneverdier for å bevare tidsdybden og styrke opplevelseskvaliteter som ikke kan reetableres ved full rivning.
- Gratis hverdagsopplevelser: Det bør planlegges og tilrettelegges for gratis hverdagsopplevelser, aktiviteter, lek og opphold for alle, som supplerer hovedfunksjonene i utviklingsområdene.

Medvirkning i innsendte reguleringsplaner, PBE 15.08.2019

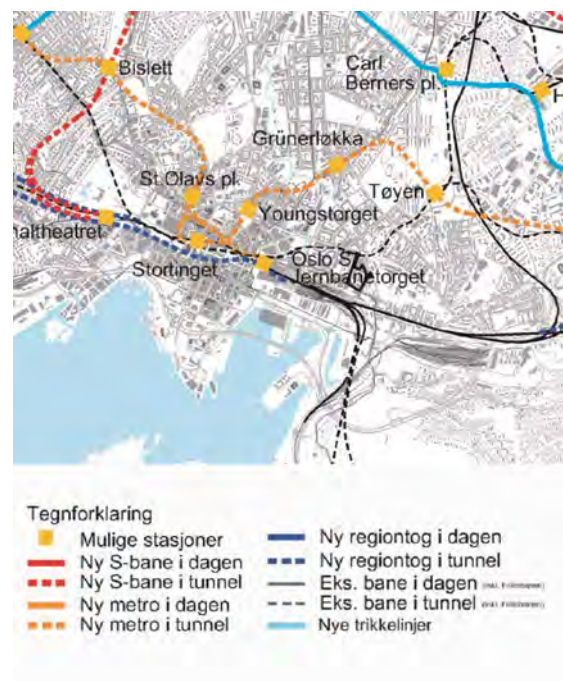
PBE oppfordrer sterkt til mer tidlig medvirkning, og angir at medvirkning har to hovedfunksjoner. Den ene er å gi folk en mulighet til å komme med innspill for å gjøre planen bedre. Den andre er å innhente viktig kunnskap fra beboere og andre som kjenner stedet.

En illustrasjon med tidslinje og milepæler i planprosessen forklarer bl.a. hvilke tiltak PBE forventer av forslagsstiller i alle saker, og hva PBE kan forvente i noen saker, for å sikre en bedre medvirkning, i henhold til pbl. § 5.1.

Det angis to tidspunkt for informasjonsmøter med naboene; ved varsling om planoppstart og ved offentlig ettersyn av planforslaget.

KVU Oslo-navet, november 2015

Anbefalt forslag i konseptvalgutredningen angir et bedret kollektivnett i Oslo sentrum, herunder bedre og flere muligheter for overganger, og en ytterligere styrking av Oslo S som knutepunkt.



Plan- og bygningsetatens kommentarer og/eller suppleringer

2.2.2 Andre forhold (forslagsstillers tekst)

For Schweigaards gate 34 (gnr 230, bnr 278) er det tinglyst en del servitutter som blant annet gjelder bebyggelse, transformatorstasjon og rett til å føre ledninger.

To likelydende servitutter fra 1934 og 1933 gir adgang til å anbringe vinduer mot nordre del av Schweigaards gate 34, til fordel for henholdsvis Grønlandsleiret 37 og 39. Rettigheten er formulert slik at den gjelder i tilfelle bebyggelse av indre del av tomten. Denne del av Grønlandsleiret 37 og 39 er senere bebygd, og servitutten er dermed oppfylt etter sitt innhold. Det er derfor forslagsstillers vurdering at naboeiendommene ikke har rett til å anbringe vinduer der i dag.

Grønlandsleiret 31 har vinduer i eiendomsgrense mot Schweigaards gate 34. Vindu i grensen er godkjent i byggesak i 1983, men rettigheten er ikke tinglyst.

For øvrig er det tinglyst rettigheter mellom de tre eiendommene som utgjør Landbrukskvartalet (gnr 230, bnr 278, 485 og 486), som gjelder atkomst, parkering og ledninger.

Det foreligger også en del eldre servitutter som ikke har relevans for videre utvikling av området.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og/eller suppleringer

2.2.3 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering (forslagsstillers tekst)

"S-3694 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gt. 34 som reguleres til byggeområde for kontor", vedtatt 11.11.1998, var gjeldende for området frem til den i sin helhet ble opphevet, som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015).

I fastsatt planprogram for Landbrukskvartalet er det angitt at det i henhold til Forskrift om konsekvensutredning vedlegg IV a) skal det redegjøres for følgene av ikke å realisere planen (0-alternativet).

Ettersom gjeldene regulering er opphevet av Kommuneplanen, legges det til grunn at 0-alternativet viser eksisterende situasjon, slik at dagens bebyggelse og formål videreføres, med en påregnelig utvikling innenfor rammene av Kommuneplanens arealdel, uten at plankrav utløses. Dagens bebyggelse (inkl. Hollendergata 5) innehar ca. 31.420 m² BRA (inkl. åpne overbygde areal), hvorav ca. 2.590 m² BRA bolig. Det legges til grunn at det ikke vil skje en arealøkning i kvartalet uten ny regulering. Likeledes forutsettes arealfordeling bolig/næring opprettholdt.

0-alternativet er kun et utredningsalternativ, ikke et planalternativ.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og/eller suppleringer
<Tekst> <i>Snakk med jurist ved behov</i>

BEBYGGELSESTRUKTUR

- Planområde
- Høy bebyggelse
- Landemerke
- 1 et. fasader med utadrettet karakter

GATESTRUKTUR

- Hovedtrafikkåre
- Strøksgate - Grønlandsleiret
- Fremtidig strøksgate - Schweigaards gate

GRØNN MOBILITET

- Viktige gangforbindelser
- Sykkelfelt, sykkelvei
- Sykler blandet i trafikk
- Vertikal forbindelse til togspor på Oslo S
- T-bane (Inngang til stasjon)
- Holdeplass kollektivtransport (Buss & trikk)

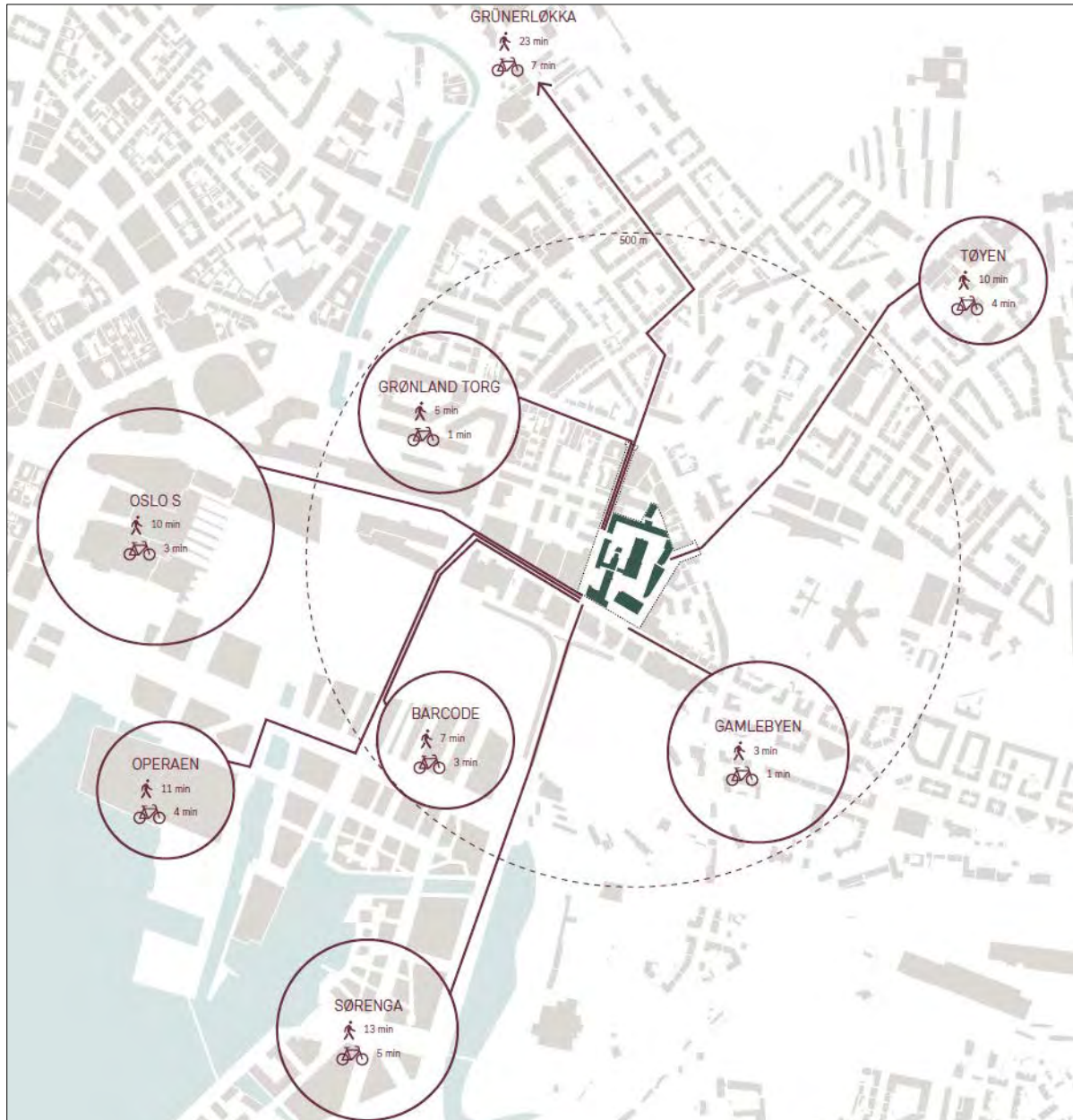
BYROM OG MØTEPlassER

- Botsparken
- Torg og møteplasser
- Romdannelse langs Schweigaards gate
- Lokalsenter - Grønland Torg
- Uterom avstengt for allmennheten

BARRIERER

- Landskapsvegg

Sentralt beliggende utviklingsområde



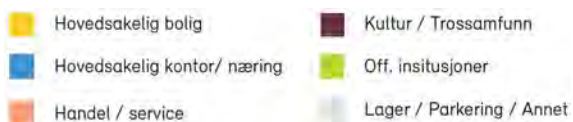
Planområdet er:

- Definert som utviklingsområde i Kommuneplanens arealdel, med potensial for høy tetthet.
- Ett av få sentrale, store kvartal på Grønland.

Landbrukskvartalet har:

- En sentral beliggenhet tett på Oslos viktigste kollektivknutepunkt Oslo S og Oslo bussterminal, Grønland torg, sentrum og Bjørvika.
- God kollektivtilgjengelighet.
- Et stort potensial for gode gang- og sykkelforbindelser i eksisterende gatenettverk, i alle retninger, herunder via Rubina Ranas gate mot sentrum parallelt med Schweigaards gate og Grønlandsleiret, og via Nordenga bro mot Bjørvika og Sørenga.

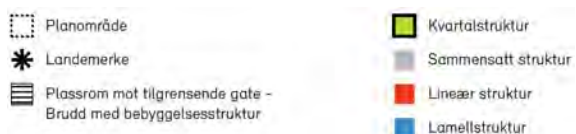
Homogen funksjonssammensetning i kvartalene



Bruk, funksjoner, program:

- Landbrukskvartalet har potensial for stort funksjonsmangfold.
- Planområdets nærmeste omgivelser og kvartal karakteriseres av ensartet boligbebyggelse (Stiklestad- og Hollenderkvartalet), og ensartet kontorbebyggelse (langs sydsiden av Schweigaards gate).
- Hovedvekten av publikumsrettede funksjoner og handel ligger langs Grønlandsleiret og på Grønland Torg.
- Grønlandsleiret og Grønland Torg er levende gate- og byrom som gjenspeiler bydelens multikulturelle identitet.
- Landbrukskvartalet og omkringliggende bebyggelse har få gatefasader med utadrettet/publikumsrettet karakter (arkitektonisk/programmatisk).

Et stort kvartal



Kvartalsstørrelse, bebyggelsesstruktur og -mønster:

- Landbrukskvartalet er et stort kvartal (det største i nærområdet), hvor det er naturlig å tilrettelegge for forbindelser gjennom kvartalet.
- Landbrukskvartalets bebyggelsesmønster, og romlige forløp og sammenhenger er i stor grad funksjonelt betinget og preget av meieridriften som har funnet sted, med et markant produksjonsbygg (E) midt i kvartalet.
- Gårdsplassen mot Platous gate ble benyttet til inn- og utkjøring, oppstilling av kjøretøy og midlertidig lagring.
- Plassen mot Schweigaards gate er et resultat av en tidligere reguleringsplan for utvidelse av gaten, og er ikke begrunnet i meieridriften.

Manglende sammenhenger og forbindelser



	Planområde		Botsparken
	Strøksgate - Grønlandsleiret		Forplasser langs Schweigaards gate
	Hovedtrafikkåre		Omkringliggende byrom, torg og møteplasser
	Mindre trafikkerte gater		Gjerdor / stongsior i bebyggelsesstrukturen
	Gatetun		Uterom avstengt for allmennheten
	Viktige gangforbindelser		

Nærområdet karakteriseres av:

- En relativt usammenhengende gate- og byromstruktur, med manglende romlige sammenhenger og forbindelser, og som gir et fragmentert fotgjenger- og sykkelnettverk.
- Byrom med varierende størrelse og karakter, og mindre forplasser og inngangspartier langs Schweigaards gate.
- Nærhet til Botsparken, et betydelig grønt rekreasjonsareal (27.5 dekar), med forbindelse via turvei D2 og Klosterenga til marka.
- Manglende byliv i/rundt kvartalet.
- At de tre største kvartalene i nærområdet, inkl. Landbrukskvartalet, i dag oppleves som lukket for gjennomgang.
- Grønlandsleiret som nåværende strøksgate, og Schweigaards gate som gjennomfartsåre og fremtidig strøksgate (jf. KDP 17).

Et særpreget kvartal

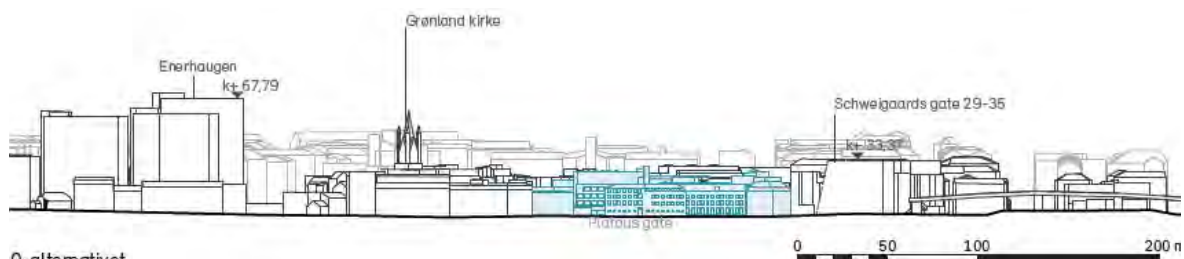


	1912 - Transport med hest og vogn
	1938 - Transport med hest og bil
	1951 - Transport med bil og tog

Landbrukskvartalet:

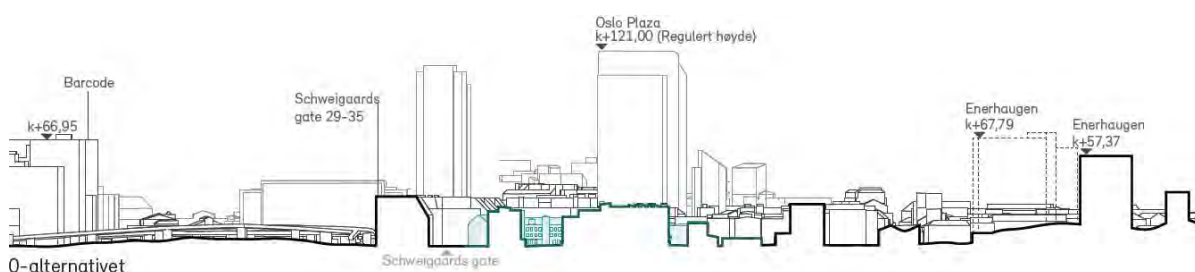
- Er et særpreget kvartal, med en lang og rik kultur- og industrihistorie, som Oslos første meierianlegg.
- Har en utforming som handlet om logistikk og produksjonsflyt; melk inn og meieriprodukter ut.
- Har flere bygg oppført på Byantikvarens gule liste.
- Har et karakteristisk arbeidsgulv – både ute på gårdsplassen rundt byggene, og inne i meieri- og kondensatorbygningene, som var viktig som plass for transport, produksjon og lagring.
- Hadde tidligere mange åpninger som i dag er stengt, eksempelvis mot Schweigaards gate og Platous gate.

Variert bylandskap og bysilhuett

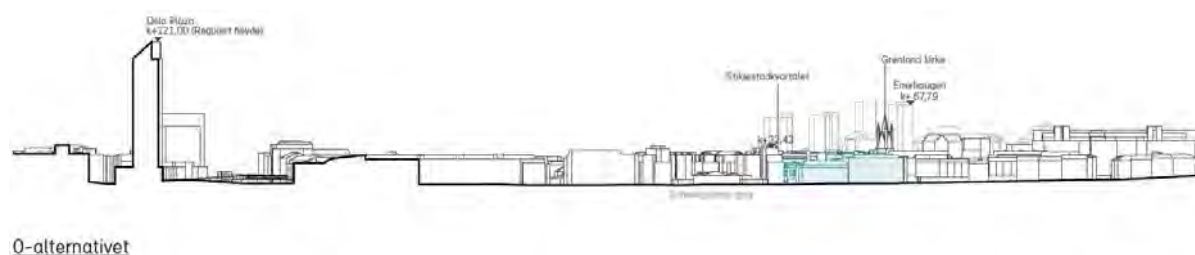


0-alternativet

Figur 2-12-22-32-4: Oppriss nord-syd i Platous gate, mot øst – dagens situasjon.



Figur 2-52-62-72-8: Langsnitt syd-nord gjennom kvartalet, mot vest – dagens situasjon.



Figur 2-92-102-112-12: Oppriss Schweigaards gate, mot nord – dagens situasjon.

- Flere høyhus preger bysilhuetten i nærområdet, deriblant boligbebyggelsen på Enerhaugen i nordøst og det nyere Barcode-området i sydvest.
- Kirkespiret på Grønland kirke er et markant landemerke.
- I nær tilknytning til planområdet ligger Oslo Plaza og Postgirobygget, som sammen med flere planlagte nye prosjekter rundt vil utgjøre høyhusklyngen ved Oslo S.
- Bebyggelse med høyder opptil 8 etasjer representerer det generelle høydenivået i bysilhuetten i nærområdet.

Eksisterende høydetypologi i nærområdet og rundt planområdet



Figur 2-13: Kartlegging av eksisterende høydetypologi i nærområdet og rundt planområdet.

Planområdet befinner seg på laveste nivå i Oslos store, amfiformede landskapsrom. Mesteparten av bebyggelsen innenfor planområdet har mellom 17-23 meters høyde og spenner fra 3-6 etasjer. Bygningstiljøet i nærområdet kan i hovedtrekk deles inn i fire områder med ulike høydetypologier:

1. Fjordbyen, syd for sporområdet, med Barcode på 12-18 etasjer og kotehøyder opptil 67 meter.
2. Høyhusklyngen rundt Oslo S, med høyder opptil ca. kote 112 meter i dag (regulert høyde opptil kote 121), og flere nye høyhus under planlegging (høyder opptil kote 139,5 foreslås i pågående planforslag).
3. Høyhusene på Tøyen torg på 12 etasjer og Enerhaugen på 13-15 etasjer, og kotehøyder opptil 68 meter.
4. En sammensatt og delvis eldre bebyggelse på 3-8 etasjer (opptil ca. 25 meter), er fremtredende nord og øst for planområdet.

Høyder i planområdets tilgrensende kvartal:

- Nyere næringsbebyggelse på 8 etasjer langs sydsiden av Schweigaards gate, med kotehøyde 33 meter.
- Stiklestadkvartalet, vest for planområdet, med boligbebyggelse på mellom 6-10 etasjer, kotehøyde 32 meter.
- Eksisterende eldre bebyggelse i Hollenderkvartalet er lavere, rundt 4 etasjer.
- Nye boligprosjekt i Hollenderkvartalet er oppført i opptil 7 etasjer.
- Grønland kirke, med kotehøyde ca. 67 meter på kirkespiret.

Høyhus i Oslo



Figur 2-14: Eksisterende høyhus rundt sporområdet, Oslo S, sett fra vest. 9-11 et. markert i gult, over 12 et. markert i blått.

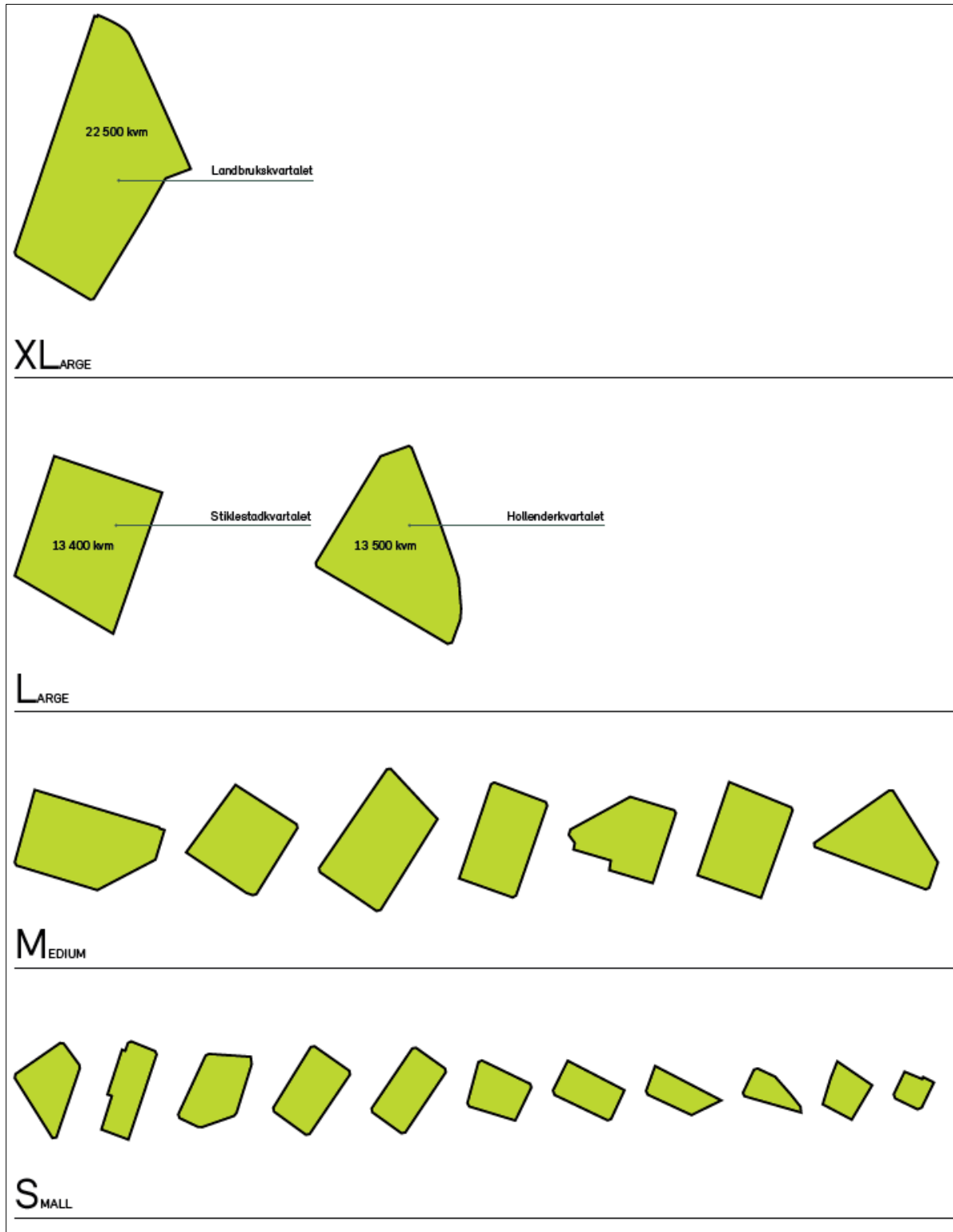
I Plan- og bygningsetatens anbefalingsdokument «Høyhus i Oslo: Strategi for videre arbeid», 08.04.2003, presenteres en rekke delområder som anbefales vurdert for etablering av høyhus. Landbrukskvartalet ligger rett øst for delområde «Sentrumsringen» og rett nord for delområde «Bjørvika» (Barcode). Sentrumsringen avsluttes i øst med høyhusklyngen på Vaterland, i det nordvestre hjørnet av sporområdet på Oslo sentralstasjon. Barcode danner en høyhusrekke langs sporområdets sydside frem til Nordenga bro i øst. Broen strekker seg over sporområdet til Schweigaards gate i nord, hvor den møter Landbrukskvartalet. Høyhusene på Tøyen torg og Enerhaugen er synlige i bylandskapet nordover.

Gjeldende høyhusutredning ble vedtatt av bystyret for 15 år siden, i 2005. I Byrådsplattform 2019-2023 angir byrådet at de vil revidere høyhusstrategien for å kunne bygge høyere på egnede steder ved kollektivknutepunkt. Siden 2005 har Landbrukskvartalet fått en vesentlig bedret tilgjengelighet for gående og syklende til kollektivknutepunktet Oslo S og til Bjørvika. Forbindelsen Nordenga bro og gangbroen Akrobaten lenger vest (begge åpnet i 2011), samt trapp/heis etablert fra Akrobaten og ned til perrongen i 2015, gjør at Oslo S har en mer balansert adkomstsituasjon i dag enn i 2005. I dag er det god tilgjengelighet både fra vest, nord, syd, og østover hvor Landbrukskvartalet er lokalisert. Omfattende utbygging av boliger og næringsbygg langs Schweigaards gate de siste 15 årene gjør også at Landbrukskvartalet fremstår som langt mer sentralt enn i 2005, og som en integrert del av sentrum. Denne endrede situasjonen kan begrunne høyhusbebyggelse i planområdet, og markere Landbrukskvartalets sentrale beliggenhet ved kollektivknutepunktet Oslo S og Nordenga bro som en viktig tverrforbindelse over sporområdet i øst.



Figur 2-15: Eksisterende høyhus på Tøyen torg, Enerhaugen og rundt sporområdet, Oslo S, sett fra nordøst. 9-11 et. markert i gult, over 12 et. markert i blått.

Kvartalsstørrelser i nærområdet

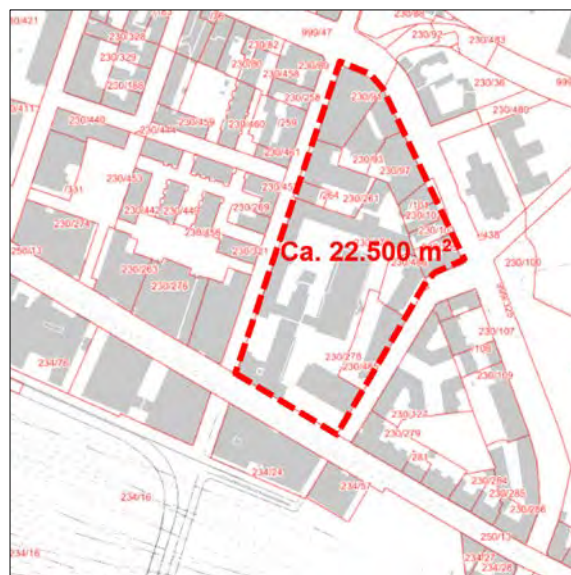


- Landbrukskvartalet inngår i et storkvartal som er det største kvartalet i nærområdet (ca. 22.500 m²), og som avgrenses av Schweigaards gate, Platous gate, Hollendergata og Grønlandsleiret.
- Storkvartalet som Landbrukskvartalet inngår i er nesten dobbelt så stort som de to nest største kvartalene i nærområdet.
- Kvartalets størrelse, samt lokalisering og status i kommuneplanen som utviklingsområde, tilsier både at det er egnet for økt utnyttelse og stor grad av funksjonsblanding.

Kvartalsstørrelser i Oslo sentrum

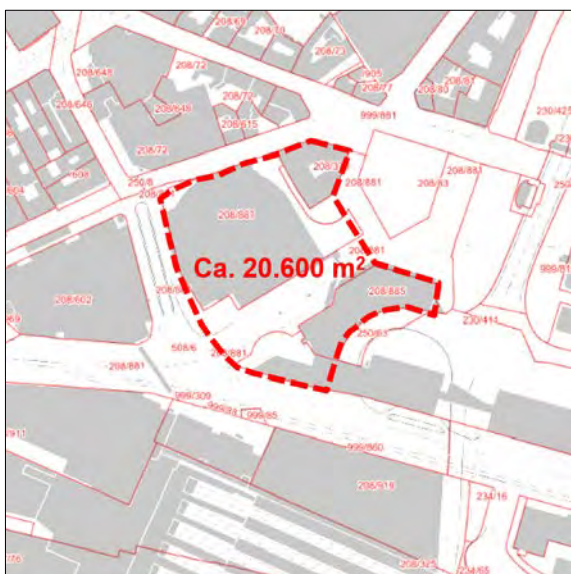


Figur 2-16 Kvadraturen

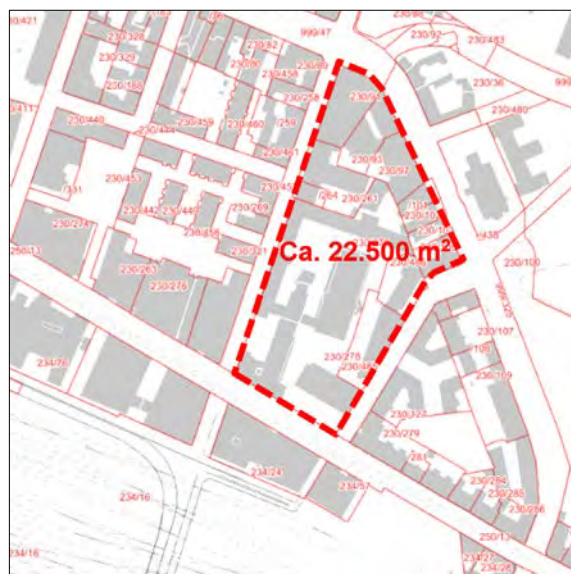


Figur 2-17 Landbrukskvartalet i storkvartalet

- Storkvartalet som Landbrukskvartalet inngår i er vesentlig større enn alle kvartalene i kvadraturen – ca. 10.000 m² større enn de to største kvadraturkvartalene.



Figur 2-18 Oslo Plaza, Spektrum, Lilletorget 1 og Postgirobygget



Figur 2-19 Landbrukskvartalet

- Storkvartalet som Landbrukskvartalet inngår i har sammenlignbar størrelse med byggeområdet på Vaterland ca. 500 meter lengre vest, som rommer de to høyhusene Oslo Plaza og Oslo Spektrum, og Lilletorget 1 som er under planlegging med økt utnyttelse og økte høyder.

2.3.2 Vurdering av områdets egnethet for bolig og barnehage

Planområdet vurderes å være godt egnet for boligutvikling. Bevaringshensyn og den bymessige konteksten begrenser imidlertid handlingsrom for uteoppholdsareal noe.

Undersøkt plassering av barnehage innenfor planområdet i planforslaget anses som mulig.

Planområdet ligger innenfor avvikssone støy i kommuneplanen, men utførte støyvurderinger viser at uteoppholdsareal for en eventuell barnehage vil kunne få akseptable støyforhold, under gjeldende grenseverdier (L_{den} lavere enn 50 dB). Det samme gjelder innendørs støyforhold i aktuelle lokaler for en barnehage.

Planområdet ligger i rød sone iht. retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), og det skal legges vekt på at bebyggelse med følsomt bruksformål (f.eks. bolig og barnehage), og spesielt uteområdene, får så god luftkvalitet som mulig. Utførte vindberegninger viser lave vindhastigheter innenfor planområdet og i de nærmeste gatene. Dette er ugunstig i forhold til spredning av lokale utslipp. Planforslaget gir noe høyere vindhastigheter og mer turbulens enkelte steder enn i dagens situasjon. Dette vil kunne bidra til økt spredning og reduserte konsentrasjoner enkelte steder.

Forslag til avbøtende tiltak er skjerming ut mot de lokale forurensningskildene i gatenettet rundt kvartalet. Innføring av vegetasjon vil også kunne bidra til å redusere støvmengden.

2.3.3 Tabell for temaer som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

PBE legger inn denne fra område- og prosessavklaring og fyller ut for offentlig ettersyn

.

2.4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser

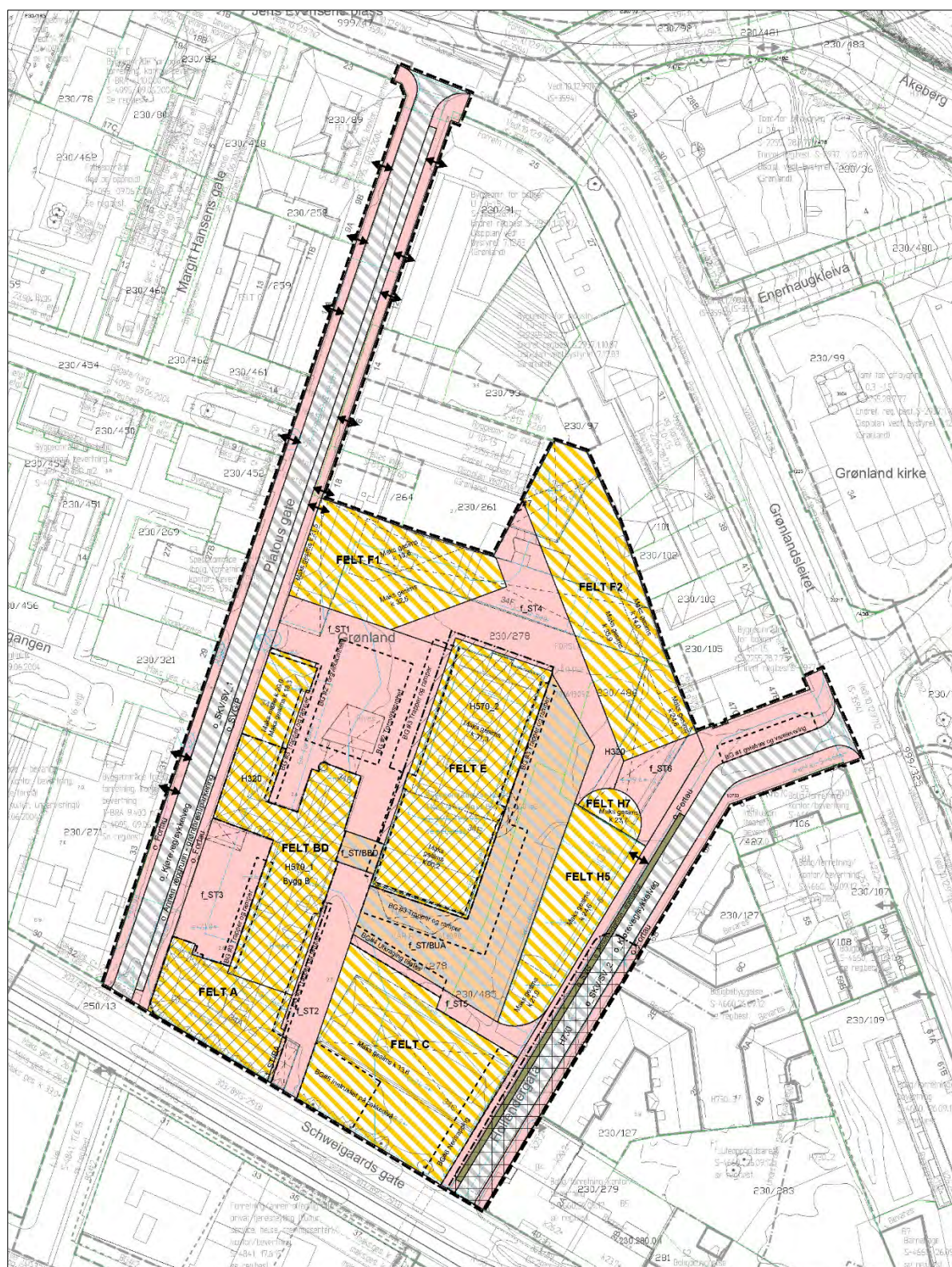
Planen sikrer en utvikling av et flerfunksjonelt og mangfoldig byområde, og en balansert blanding av byfunksjoner; med boliger, forretning, undervisning, kulturinstitusjon, formidling, treningssenter/-arealer, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjon, kontor, hotell, bevertning, håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet, samt mulighet for barnehage.

Planen tilrettelegger for at utviklingen av kvartalet skal formidle og synliggjøre tidligere meieridrift, og deler av eksisterende bebyggelse og anlegg reguleres derfor til bevaring, hvor produksjonsdelen vektlegges.

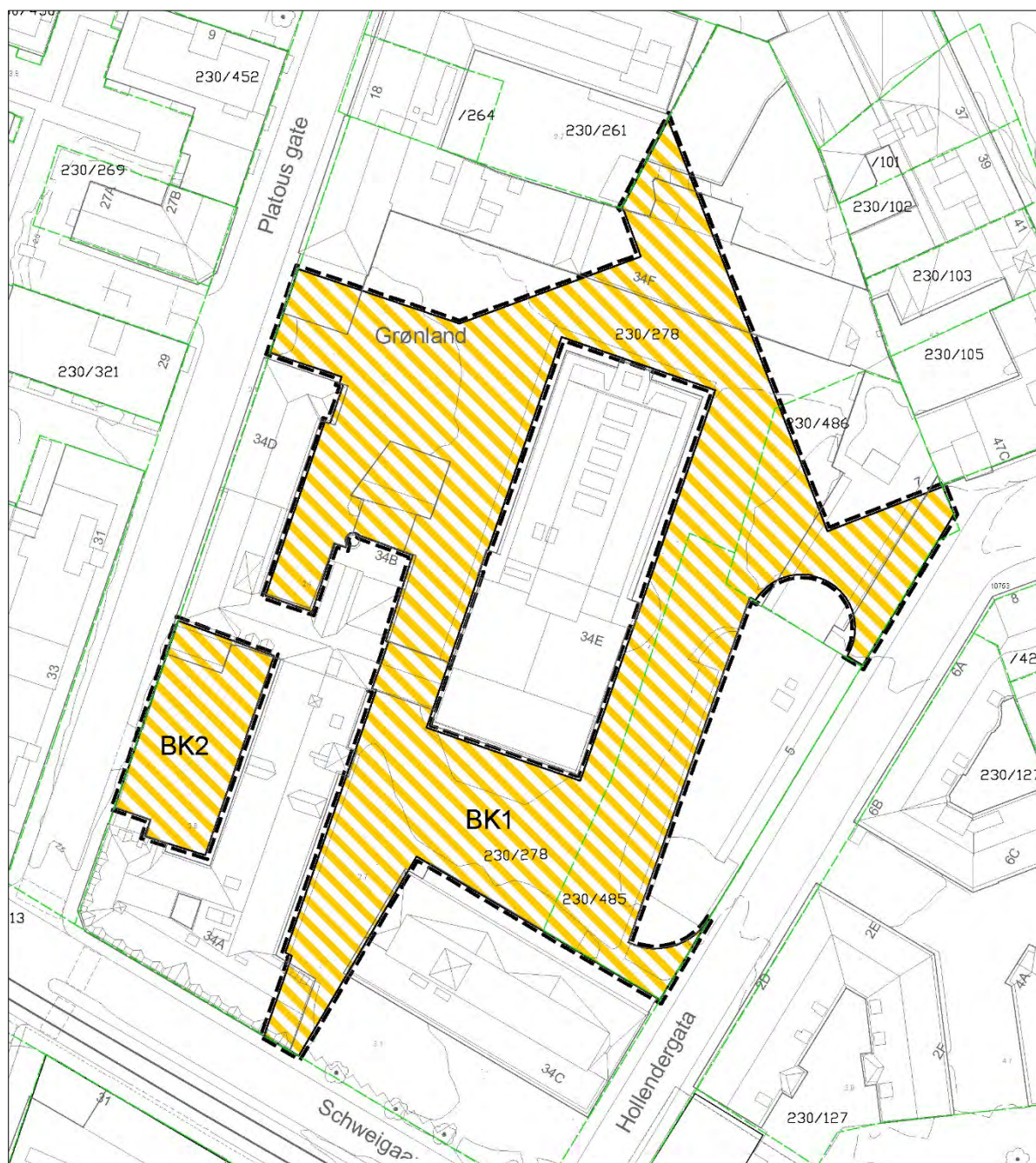
I tråd med målsettinger i «Klima- og energistrategi for Oslo», om fortetting og utvikling rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegger planen for en høy utnyttelse og bruk av bærekraftige transportformer.

Videre sikrer planen allment tilgjengelige og varierte byrom, og i de offentlige sidegatene tilrettelegges det for og sikres prioritet for fotgjengere og syklist.

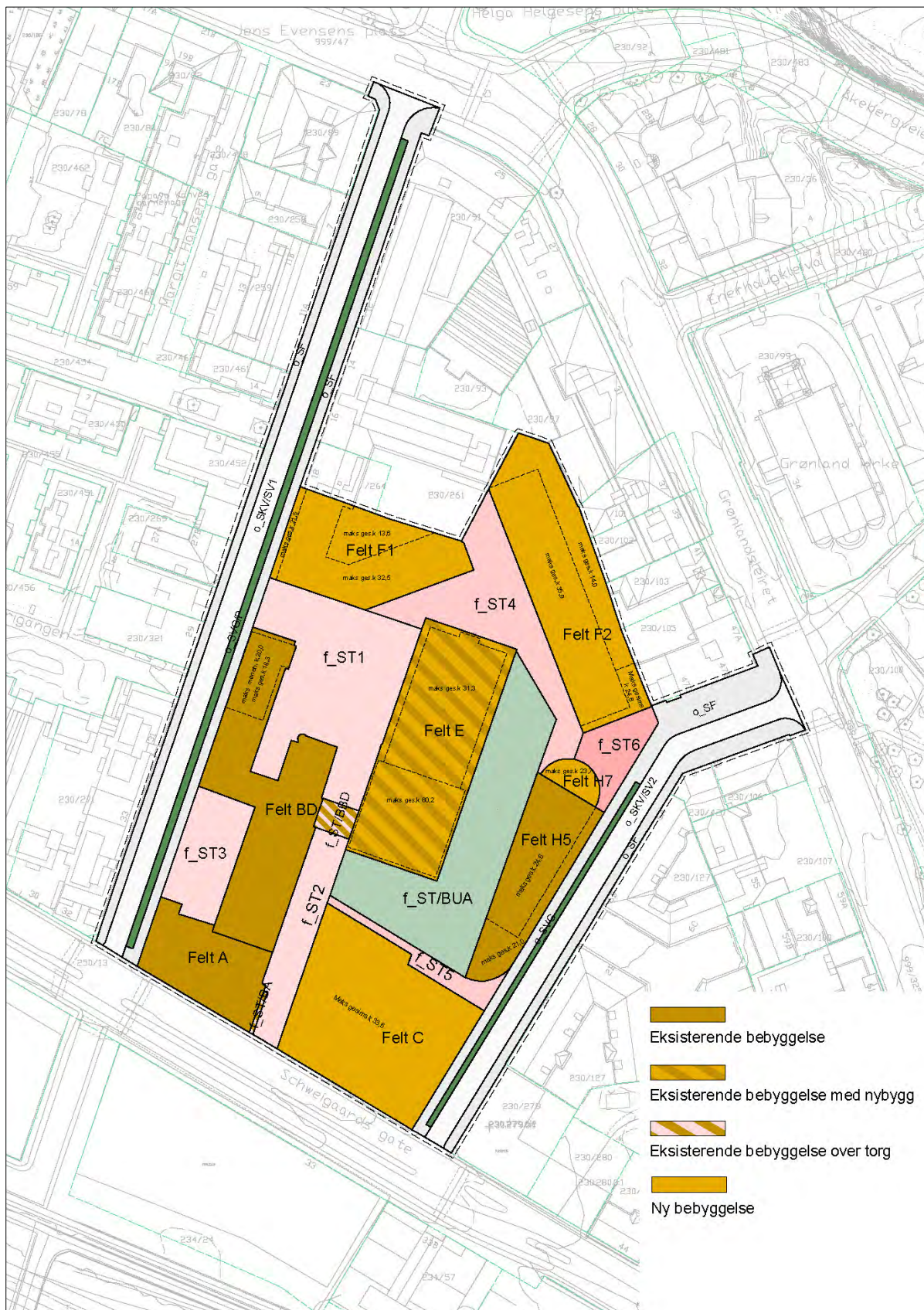
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagsstillers tekst)



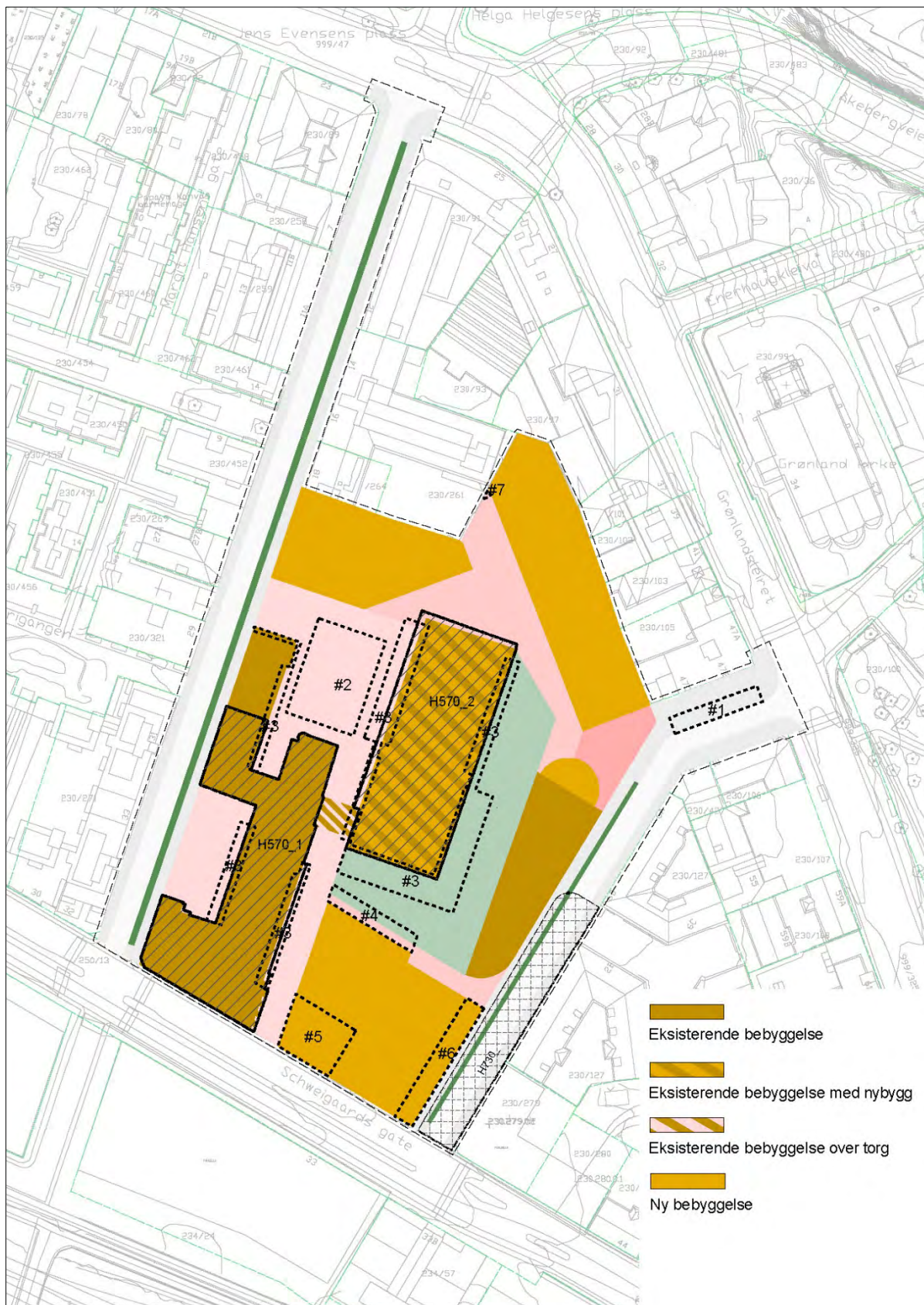
Figur 2-20: Reguleringsplankart – vertikalnivå 2, på grunnen



Figur 2-21: Reguleringsplankart – vertikalnivå 1, under grunnen



Figur 2-22: Forenklet plankart, med regulerte formålsgrenser og høyder for felt D-H7, formålsgrenser for kombinerte samferdselsformål/bebyggelsesformål, ST/BA, ST/BBD og ST/BUA, samt for ulike samferdselsformål. Byggegrenser i byggefelt A-H7, ST/BA og ST/BBD ligger i formålsgrenser/plangrense.



Figur 2-23: Forenklet plankart, med regulerte hensynssoner H570_1, H570_2, båndleggingssone H730 og bestemmelsesgrenser #1-7.

Reguleringsformål

Eksisterende bebyggelse som opprettholdes og ny bebyggelse som tillates oppført innenfor alle byggefelt i planområdet kan benyttes til følgende formål:

- Forretning
- Undervisning
- Kulturinstitusjon (inkl. konsertlokale, galleri og andre kulturaktiviteter)
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (formidling, treningssenter/-arealer, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjon)
- Kontor
- Hotell
- Bevertning
- Annen næring (håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet)
- Energianlegg (inkl. nettstasjon og energisentral)

Videre tillates det boliger og barnehage i enkelte felt.

Arealer for nabolagsfunksjon kan være lokaler for organisert virksomhet, som gjøres tilgjengelig for nabolaget, i regi av for eksempel bydelen eller private organisasjoner, og det kan være areal som er i sambruk med annen virksomhet. Arealene skal være fleksible, og plassering og areal kan endres for å kunne svare på ulike behov over tid.

Håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet forstås her som mindre, arealintensiv håndverks- og produksjonsvirksomhet, for eksempel produksjon av mat og drikke, eller andre håndverksprodukter, og som gjerne har en kortreist distribusjon, gjerne med grønn transport.

Platous gate og Hollendergata reguleres til offentlige samferdselsformål, med kombinert kjørevei/sykkelvei, samt fortau og grøntareal. Langs Platous gate reguleres grøntareal i kombinasjon med parkering. Søndre del av Hollendergata reguleres til annen veigrunn – grøntareal på vestsiden. Kombinert reguleringsformål kjørevei/sykkelvei tilrettelegger for prioritering av myke trafikanter.

Mellom byggefeltene i kvartalet reguleres utearealene til felles torg, samt til kombinert felles torg og uteoppholdsareal mellom felt H5 og felt E for å sikre areal som øremerkes til uteoppholdsareal for boliger, og for en eventuell barnehage.

Grad av utnytting, plassering og høyder

Det tillates et samlet bruksareal (BRA) på maksimalt 55.730 m² for eksisterende og ny bebyggelse, fordelt som følger:

- For arealer over terreng, inkludert målbare plan med himling mer enn 1,0 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen:
 - Felt A og ST/BA: maksimalt 2.550 m² BRA
 - Felt BD: maksimalt 4.630 m² BRA
 - Felt C: maksimalt 8.050 m² BRA
 - Felt E: maksimalt 16.890 m² BRA
 - Felt F1: maksimalt 5.800 m² BRA
 - Felt F2: maksimalt 8.810 m² BRA
 - Felt H5: maksimalt 4.150 m² BRA
 - Felt H7: maksimalt 670 m² BRA
 - Felt ST/BBD: maksimalt 180 m² BRA

- Maksimalt 4.000 m² for øvrige arealer helt eller delvis under terreng.

Bruksareal for bebyggelse og eventuelle glassgårder skal regnes som følger:

- Uten tillegg for tenkte plan.
- Arealer helt eller delvis under terreng medregnes i bygningenes bruksareal, med unntak for parkering, lager, boder og tekniske anlegg.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Dette gir muligheter for ny bebyggelse fra 6-8 etasjer mot gater. For bebyggelse sentralt i planområdet, der eksisterende bygg i felt E påbygges, åpnes det for totalt 20 etasjer (pluss takoppbygg).

Mot gatene skal ny bebyggelse som hovedprinsipp oppføres i formålsgrense, noe som tydeliggjør og styrker området som et bykvartal. 1. og 2. etasje på ny bebyggelse tillates trukket tilbake fra formålsgrense.

Innenfor de øverste 4,9 meter av maksimal gesimshøyde i felt C (k 33,6) tillates bebyggelse med maksimalt 250 m² BRA, som skal være tilbaketrukket minimum 8,0 meter fra formålsgrense mot Schweigaards gate og 10,0 meter fra formålsgrense mot Hollendergata. Videre tillates åpent/transparent rekkverk inntrukket fra ytre fasadeliv.

I nordre del av felt E, innenfor de øverste 3,5 meter av maksimal gesimshøyde (k 31,3), tillates det kun oppført veksthus og takoppbygg for teknikk og trapp med maksimal BRA 120 m², pergola og levegger med maksimalt 3,0 meter høyde tilbaketrukket 2,0 meter fra ytre fasadeliv på eksisterende bebyggelse, samt åpent/transparent rekkverk og transparente levegger med maksimalt 2,0 meter høyde oppført frem til ytre fasadeliv.

I søndre del av felt E, innenfor de øverste 6,0 meter av maksimal gesimshøyde (k 80,2), tillates det kun oppført veksthus og takoppbygg for teknikk og heis/trapp med maksimal BRA 280 m², samt tette levegger med maksimalt 3,3 meter høyde, plassert inntil 2,0 meter fra ytre fasadeliv. Videre tillates pergola/transparente levegger med maksimal høyde 3,3 meter og åpent/transparent rekkverk med maksimal høyde 2,0 meter, plassert i ytre fasadeliv.

Innenfor de øverste 4,6 meter av maksimal gesimshøyde i felt F1 (k 32,5) og F2 (k 35,9), tillates det kun veksthus og takoppbygg for teknikk og heis/trapp, med maksimalt bruksareal (BRA) på hhv. 160 og 225 m² BRA.

Videre tillates også transparente levegger og pergola med maksimalt 3,0 meter høyde, tette levegger med maksimalt 3,0 meter høyde plassert inntil 2,0 meter fra ytre fasadeliv, samt transparente/åpne rekkverk inntrukket fra ytre fasadeliv. Kun heisoppbygg og avtrekkshetter tillates innenfor den øverste 1,0 meter.

I felt H5 tillates det kun oppført heisoppbygg innenfor øverste 0,5 meter.

Plantekasser, terrengformer mv. tillates innenfor de øverste meterne med angitte begrensninger i felt C, E (både på høyt og lavt volum) F1 og F2, forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagsstillers tekst)

Bruk

Planen sikrer at minimum 17.500 m² BRA avsettes til boligformål, anslagsvis minimum ca. 200 boliger. Boliger tillates i felt E, F1 og F2, fra 2. etasje og oppover.

Videre sikrer planen at:

- Det tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet i 1. etasje i alle felt, bortsett fra H5.
- Forretninger tillates kun i kjeller og 1.-2. etasje.

Barnehage tillates i felt E, H5 og H7.

I alle felt tillates øvrige formål som angitt under punktet reguleringsformål i alle etasjer, samt nettstasjon og energisentral under terreng. Nettstasjon tillates også i 1. etasje i byggefeltene.

Kjellere tillates under alle byggefelt og fellesareal, og reguleres på vertikalnivå 1 (under grunnen) under fellesarealene. Kjellere kan benyttes til bil- og sykkelparkering, lager, boder, energisentraler, nettstasjoner, samt alle formål som tillates innenfor alle byggefelt. Fordrøyningsmagasin tillates etablert under alle fellesareal.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Planforslaget har en bestemmelse som sikrer at veiledende norm for leilighetsfordeling i Oslo legges til grunn ved boligutvikling, og at det ikke tillates ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Vinterhager medregnes i bruksarealet for leiligheten.

Avvik fra bestemmelsen og leilighetsfordeling tillates vurdert ved søknad om tiltak, herunder mulighet for leiligheter under 35 m² BRA, dersom det tilrettelegges for fellesløsninger som bygningsmyndighetene finner tilfredsstillende. Det skal da kompenseres med innvendige fellesarealer. Avvik fra norm skal begrunnes.

Materialbruk og utforming

Planen angir at ny bebyggelse og alle fellesareal skal fremstå med høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming, og hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø. Det tillates kontrasterende uttrykk og materialbruk.

Materialer fra bebyggelse og anlegg som rives i planområdet skal vurderes for ombruk i eller utenfor planområdet. Konsept for utforming og materialbruk i bygninger, anlegg og fellesareal skal begrunnes og redegjøres for ved søknad om tiltak.

Materialer i bygninger og anlegg, og fellesareal skal være varige og ha høy funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruken skal bidra til rasjonell drift og enkelt vedlikehold. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

Solceller eller andre energiproduserende enheter tillates plassert på fasader og tak på nybygg, samt på eksisterende bygg i felt H5, og de skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer på tak skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming.

Takterrasser skal utformes som grønne takhager med variert beplantning, møblering, vind- og solskjerming, sikringstiltak mv., slik at det skapes uterom med attraktive kvaliteter.

Uteoppholdsarealer og illustrasjonsplan, landskapsplan, takplan og byggeplan

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformede, og planen sikrer sambruk av felles uteoppholdsareal på terreng innenfor felles torg/uteoppholdsareal ST/BUA, mellom boliger i felt E, F1 og F2 og en eventuell barnehage.

Ved sambruk skal arealet være tilgjengelig for beboerne og for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

Felles uteoppholdsareal boliger

- Planen sikrer at felles uteoppholdsarealer skal utgjøre minimum 12 % av bruksareal (BRA) for boliger, tilsvarende områdetype 1 i «Utearealnormer, Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo». Uteoppholdsareal for boliger kan plasseres både på tak, og på terreng innenfor felles torg/uteoppholdsareal (ST/BUA) ev. i sambruk med barnehage. Veksthus på tak og trapper/ramper for opphold/lek på felles torg/uteoppholdsareal kan medregnes.
- Maksimum 70 % av felles torg/uteoppholdsareal kan benyttes til uteoppholdsareal for å sikre areal for torg med tilbud om opphold, og nord-sydpassasje for allmenheten.
- Det sikres minimum ett sammenhengende felles uteoppholdsareal på tak på 250 m² i hvert felt F1 og F2.
- Dersom det ikke etableres barnehage innenfor planområdet, skal det avsettes minimum ett sammenhengende felles uteoppholdsareal på 200 m² for boliger innenfor felles torg/uteoppholdsareal ST/BUA.

Felles uteoppholdsareal for en eventuell barnehage

Planen sikrer at ved etablering av en eventuell barnehage skal det avsettes til sammen minimum 1040 m² uteoppholdsareal innenfor felles torg/uteoppholdsareal ST/BUA. Dette utgjør 60 % av kravet for en 4 avdelings barnehage i kommunal kravspesifikasjon (SKOK 2015).

Overordnet illustrasjonsplan for hele planområdet

Planen sikrer at sammen med søknad om tillatelse til tiltak for første felt det søkes tillatelse for skal det innsendes en felles overordnet illustrasjonsplan (1:500) for hele planområdet. Planen skal på et overordnet nivå vise og beskrive en strategi for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering og materialbruk, samt eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder. Illustrasjonsplanen er veiledende, og skal revideres dersom senere utarbeidede landskapsplaner avviker fra illustrasjonsplanen.

Landskapsplan

Planen sikrer at sammen med søknad om tillatelse til tiltak for det enkelte felt for bebyggelse og anlegg som gjelder nybygg, bruksendring eller hovedombygging skal det innsendes landskapsplan (1:200), som skal vise og redegjøre for utforming og bruk av felles torg og uteoppholdsareal, herunder bl.a. vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, samt eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, overganger, stigningsforhold og universell utforming. Planen skal redegjøre generelt for kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, samt snøopplag og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Innenfor bestemmelsesgrense #2 skal planen vise eventuell fast møblering, vegetasjon, eventuelle faste elementer, og en veiledende prinsipplan for midlertidig disponering til torgvirksomhet. Det skal dokumenteres hvordan kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon er ivaretatt.

For felt ST/BUA gjelder i tillegg at solforhold skal dokumenteres, og planen skal redegjøre for lokalklimatiske forhold, og hvordan det er tilrettelagt for lek. Ved søknad om tiltak som omfatter feltet skal det dokumenteres hvordan kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon er ivaretatt, enten via felt ST/BUA og felles torg ST5, eller på andre måter.

Byggeplan

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal byggeplanen være godkjent av Bymiljøetaten.

Takplan

Planen sikrer at ved søknad om tiltak tilknyttet etablering av felles takterrasse, skal det følge detaljert takplan (1:100). Det skal bl.a. redegjøres for tiltenkt utforming og bruk, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, eventuelt veksthus og skjermingselementer.

Trafikkforhold og parkering

Planen sikres at det tillates avkjørsler for biler fra Platous gate og Hollendergata, både til byggefelt, samt til eksisterende bebyggelse utenfor planområdet.

Avkjørsel til sykkelparkeringsanlegg under terreng tillates anlagt parallelt med avkjørsler for biler.

Planen angir at dersom Platous gate eller Hollendergata tilrettelegges for enveiskjøring gjelder at:

- Grøntareal/parkering (o_SVG/P) og fortau i Platous gate tillates utvidet med inntil 0,5 m.
- Grøntareal (o_SVG) og fortau i Hollendergata tillates utvidet med inntil 1,0 m, og grøntarealet kan benyttes til varelevering, parkering, samt avkjørselssoner.

Videre angis at fortausbredde på vestsiden av Hollendergata langs felt C og H5, og på østsiden av Platous gate tillates redusert til 2,0 m i nødvendig lengde for å tilrettelegge for 1 vareleveringslomme og 1 parkeringslomme for forflytningshemmede i hver gate.

Omfang av varelevering og type parkering skal avklares i byggeplan.

Planen angir at bilplasser tilknyttet byggefelt skal lokaliseres under terreng.

- Minimum 10 % av bilplassene skal avsettes til forflytningshemmede.
- For eksisterende bebyggelse i felt H5 tillates maksimalt 23 bilplasser.
- For øvrig bebyggelse tillates maksimalt 75 bilplasser. Det skal etableres et ladetilbud for 100 % el-bilandel. Forlagsstiller planlegger at minimum 4 plasser skal avsettes til bilpool, men dette skal ikke sikres i bestemmelsene.

Planen sikrer at parkering for sykkel opparbeides etter midlertidig parkeringsnorm i plan- og byggesaker, frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret.

Min. 50 % av plassene etableres under terreng, tilsvarende hva som angis i forslag til ny parkeringsnorm. Minimum 30 % av sykkelplassene skal etableres i 1. etasje av bebyggelsen, eller sikres direkte adkomst til kjeller via sykkelramper eller heis dimensjonert for laste- og familiesykler.

Minimum 5 % av plassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for laste- eller familiesykler. Det skal avsettes areal til service for sykkel.

Overdekket sykkelparkering for alle byggefelt tillates etablert innenfor alle fellesareal (maksimalt 40 m² pr. felt), med unntak av torg ST5 og ST6.

Allmenn tilgjengelighet

Felles torg skal utformes slik at de oppleves som allment tilgjengelige. Allmennhetens tilgjengelighet gjennom kvartatalet sikres ikke juridisk i plankartet eller bestemmelsene, men ved tinglysning som følger saken til politisk behandling.

Bestemmelsesområder

Planen angir 7 bestemmelsesområder BG #1-7, med følgende hensikt:

- BG #1, krav til etablering av gatetrær, og mulighet for varelevering.
- BG #2, tilrettelegging for torgvirksomhet.
- BG #3, trapper, ramper og løftebord, fra terrengnivå på torg til innganger i bebyggelsen.
- BG #4, krav til etablering av gatetrær, og mulighet for varelevering.
- BG #5, sikre mulighet for utkraging av bebyggelse mot nord i felt C.
- BG #6, krav til torgareal under utkraging i felt C mot syd.
- BG #7, sikre mulighet for brannskjerming.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Planen sikrer bevaring av bebyggelse og bygningselementer innenfor felt A, BD og E, primært tilknyttet produksjonsdelen fra tidligere meieridrift, gjennom to hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2). Sonene omfatter eksisterende bebyggelse, inklusive takutstikk i felt E, og utomhuselementer. Dette inkluderer også eksisterende utstikkende lett-tak på bygg A, B og D, utvendige trapper, ramper og støttemurer, men ikke terrengnivå på felles torg under takutstikk eller areal under terreng på torg.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner samt utomhuselementer skal bevares uendret, i den grad ikke tillatt endring fremgår av bestemmelsen for den enkelte hensynssone. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som er endret tidligere kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Omfundamentering tillates. Innpassing av nye kommunikasjonskjerner, ny utvendig trapp i tilknytning til rivesnittet på bygg A, nye utvendige trapper/ramper i felt B, D, E, endring av eksisterende utvendige trapper/ramper, samt mindre endring av fasade, tak og bærekonstruksjoner inkl. dekker kan tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppdradering av fasader og utomhuselementer skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig

skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, plassering, fasadematerialer og hoveduttrykk, som bygningen som erstattes.

Reparasjon og oppgradering av eksteriør og utomhuselementer skal gjøres i samråd med Byantikvaren. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal legges frem for Byantikvaren før det fattes vedtak.

Bestemmelsesgrense #3 overlapper deler av begge hensynssonene. Innenfor bestemmelsesgrensen tillates det i nødvendig utstrekning etablert nye trapper, ramper og løftebord fra terrengnivå på torg til innganger i bebyggelsen. Tilknyttet felt B mot felles torg ST3 og felt E tillates det også etablert trapper/ramper for opphold/lek.

Hensynssone H570_1 omfatter felt A og del av felt BD, og følgende gjelder:

Den delen av bygg A som ligger innenfor felt ST/BA tillates revet i sin helhet. Hensynssonen opphører på areal som omdisponeres til felles torg etter riving, men gjelder for nybygg innenfor feltet. Detaljert rivesnitt belyses ved søknad om tiltak. Det tillates nødvendige endringer og bearbeidinger av takflater og fasader på del av bygg A i direkte tilknytning til rivesnittet, for å tilpasse bærekonstruksjoner, takflater og fasader til ny situasjon etter riving.

Ved etablering av ny østre gavlvegg tillates utkragede fasadeelementer, og utforming og bruk av materialer som kontrasterer eksisterende uttrykk og materialer i bygg A.

På bygg A tillates en ny ark som erstatning for irregulær ark på sydfasade mot rivesnittet, og to nye arker mot nord. Mot øst på bygg A og B tillates nye takoppløft/takarker, maksimalt over hver andre vindusakse i fasaden. Det stilles krav til plassering, proporsjoner og utforming.

Inngrep/utsparinger/utvekslinger i dekker og bærekonstruksjoner i bygg A tillates ved behov for innpassing av ny heis, og mellom 1. etasje og kjeller mot Schweigaards gate for å ivareta universell tilgjengelighet og behov for tilpasninger i plan for ny funksjon.

Granittomramming på inngangsparti mot Schweigaards gate og granittsokkel mot Schweigaards gate og Platous gate skal bevares. Av hensyn til byliv og universell tilgjengelighet tillates ett nytt vindusfelt med inngangsdør, ført ned i granittmur, og inngangsdører tillates ført ned til eksisterende/nytt terreng mot Schweigaards gate.

Nye vindus- og døråpninger og glassfelt i fasader på bygg B og D tillates på vilkår, på nordre del av bygg B, og søndre del av bygg D, forutsatt at tiltak utformes i tråd med bygningens proporsjoner. På bygg D tillates også nye vindusåpninger ned til granittsokkel, i eksisterende vindusposisjon, mot Platous gate.

Eldre hovedtrapperom i felt A og B skal bevares. Nye elementer i takflaten for å etablere overlys tilknyttet trappekjerner kan tillates i begrenset omfang i felt A, B og D.

Tekniske installasjoner på bygg A, B og D skal i størst mulig utstrekning etableres inne i bygningskroppen. Nødvendige tiltak på tak på bygg B og D og på tak i nord på bygg A tillates, og skal plasseres og utformes diskret.

På nordøstre del av bygg B tillates etablering av takterrasse.



Figur 2-24: Eksempel på glassfelt i tak på bygg A og B mot øst, som ifølge Byantikvaren vil være tillatt iht. bestemmelsen om mindre endring av fasade/tak som kan tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Tilsvarende vil også være tillatt på bygg A og B mot vest.



Figur 2-25: Eksempel på takvinduer på bygg A og B mot øst, som ifølge Byantikvaren vil være tillatt iht. bestemmelsen om mindre endring av fasade/tak som kan tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Tilsvarende vil også være tillatt på bygg A og B mot vest.

Hensynssone H570_2 omfatter felt E, og følgende gjelder:

Nyere eksisterende påbygg over 4. etasje omfattes ikke av bevaringsformålet, og kan rives og erstattes med nye påbygg, både i nordre og søndre del. Nye påbygg og tiltak omfattes ikke av bevaringsformålet. Det tillates tiltak for å forsterke og oppgradere eksisterende bærekonstruksjoner, inngrep i eksisterende bærekonstruksjoner inkl. dekker, samt innpassing av nye bærekonstruksjoner og kommunikasjonskjermer.

I den bevaringsregulerte bygningen tillates ombyggingstiltak, herunder fasadeendringer i 1. etasje og kjelleretasje, forutsatt at bygningens eksteriør opprettholdes hva gjelder proporsjoner, detaljering, materialbruk, hoveduttrykk og farger. Lasteramper, utkragende lett-tak og andre elementer i/på eksisterende bebyggelse tilknyttet produksjonslinjen for tidligere meierivirksomhet skal bevares i størst mulig grad. Endringer kan gjøres ved etablering av påbygg og ombyggingstiltak, herunder for å åpne mellom etasjer, tilgjengeliggjøre og gi dagslys til kjelleretasjer, samt for å ivareta universell tilgjengelighet til bebyggelsen.

Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Planen viderefører gjeldende regulering i Hollendergata, og område med vist grense for sone med båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn). Bevaringsformålet gjelder automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk gransking av tiltaksberørte

kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen, og kostnader skal dekkes av tiltakshaver. Alle tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse.

Miljøfaglige forhold (overvannshåndtering, støy, fjernvarme, kvalitetsprogram m.m.)

Overvann

Planen sikrer at overvann håndteres åpent og/eller ved bruk av naturbaserte prinsipper, og at tretrinnsstrategien skal ligge til grunn for overvannssystemet og valg av tiltak. Det skal avsettes areal til overvann slik at systemet tilrettelegger for en naturlig vannbalanse ved mindre nedbørsmengder (f.eks. infiltrasjon, vannopptak i vegetasjon, fordampning og gjenbruk jf. trinn 1), lokal fordrøyning ved større nedbørsmengder (jf. trinn 2) og sikker avledning i åpne flomveier ved svært store nedbørsmengder (jf. trinn 3). Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

I anleggsfasen tillates det ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan overvannshåndtering etter tre-trinnsstrategien er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. For å ivareta fremtidig økning i nedbørsmengder skal siste estimat for klimafaktor (jf. klimaservicesenteret) benyttes. Løsning for overvannshåndtering skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og kartangivelse. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

Støy

Planen angir at det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med anbefalt støynivå under anbefalt grense, iht. den til enhver tid gjeldende støyretningslinje, med følgende unntak:

- Det tillates støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.
- For felt F1, F2 og E skal minimum 50 % av boligene, hvor grenseverdi for støy overskrides utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk, ha minst ett soverom eller oppholdsrom vendt mot stille side.

Fjernvarme

Planen sikrer at de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Ved etablering av lokal energisentral innenfor planområdet som skal levere varme og kjøling og dimensjoneres til å dekke 90-95 % av varmebehovet og 100 % av kjølebehovet i planområdet, vil tiltak innenfor planområdet likevel ikke ha tilknytningsplikt til eksternt fjernvarmeanlegg tilhørende konsesjonær. Dette forutsetter at termisk energi primært produseres ved gjenvinning, og sekundært basert på geobrønner. Videre skal distribusjon av termisk energi være vannbåren, med temperaturnivå som tilrettelegger for høy ytelse på varmepumpe og kjølemaskin, samt høy andel frikjøling fra grunn.

Energibrønner

Energibrønner tillates etablert under alle byggefelt og fellesareal.

Oppfølgingsplaner for miljø og energi

Planen angir at byggarbeidene skal baseres på retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi datert 22.04.2020.

Krav til vegetasjonsbruk

Det stilles krav til at horisontale takflater på ny bebyggelse, untatt takoppbygg for teknikk og trapp/heis, veksthus og flater som benyttes til felles eller private takterrasser eller energiproduksjon, skal ha vegetasjon.

Planen sikrer at utpregete allergifremmende planter skal unngås. Planen angir at ved etablering av vegetasjon skal planter velges for å bidra til økt biologisk mangfold og lokalt artsmangfold. På grønne tak skal det særlig vurderes arter som stimulerer insekts- og fuglelivet i området.

Risiko og sårbarhet

Planforslaget tilrettelegger for og sikrer tilfredsstillende støyskjermede uteoppholdsareal for både boliger og en eventuell barnehage.

Planforslaget sikrer at overvann håndteres i tråd med tretrinnsstrategien.

Videre tilrettelegges det for utforming av offentlige gater hvor fotgjengere og syklister prioriteres, med reduserte kjøreareal og bredere gangsoner, slik at trafikksikkerheten forbedres.

Det tilrettelegges for god trafikksikkerhet i kvartalet ved at det kun forutsettes tillatt nyttetraffikk og utrykningskjøretøy på fellesarealene.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Før igangsettingstillatelse gis for nybygg (felt C, E, F1, F2 og H7), eller for bebyggelse innenfor felt A og BD etter søknad om hovedombygging, skal alle offentlige samferdselsanlegg være sikret opparbeidet i henhold til avtale.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal byggeplanen være godkjent av Bymiljøetaten.

Før bebyggelse tas i bruk, skal fellesareal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan, før ny bebyggelse tas i bruk innenfor siste byggefelt hvor det er søkt om tiltak, som følger:

1. Felles torg ST1 skal være ferdig opparbeidet før siste bygg tas i bruk i enten felt F1 eller felt B, D eller E etter hovedombygging.
2. Felles torg ST2 og felles torg i ST/BBD skal være ferdig opparbeidet før siste bygg tas i bruk i enten felt C eller felt A, B eller E etter hovedombygging.
3. Felles torg ST3 skal være ferdig opparbeidet før siste bygg tas i bruk i felt A eller BD etter hovedombygging.
4. Felles torg ST4 skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk i det siste av felt F1 eller F2.
5. Felles torg ST5 skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk i felt C.
6. Felles torg ST6 skal være ferdig opparbeidet før siste bygg tas i bruk i enten felt F2 eller H7.
7. Felles torg/uteoppholdsareal ST/BUA skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk i felt E.
8. Felles torg i ST/BA skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk i felt A etter hovedombygging.

Uteoppholdsarealene på tak skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent takplan før midlertidig brukstillatelse gis for boliger i feltet.

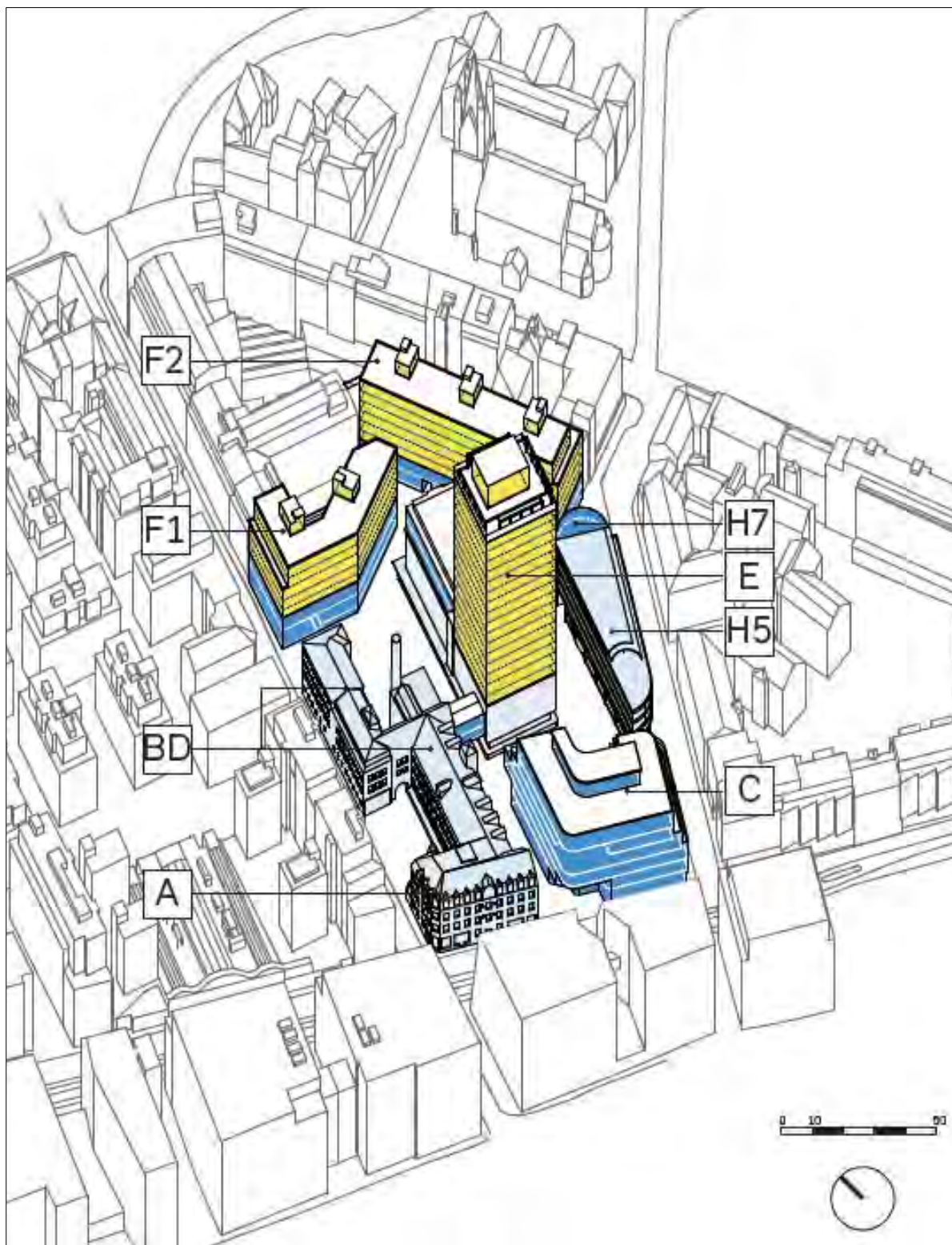
Samlet overvannsløsning for felt for bebyggelse og anlegg og felles torg/uteoppholdsareal, skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste byggetrinn.

Før midlertidig brukstillatelse gis innenfor siste byggetrinn i felt BD, E, F1 eller F2, skal virksomhet med nabolagsfunksjon innenfor planområdet være etablert.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og/eller suppleringer

2.4.3 Illustrasjoner av planforslaget

Illustrasjonene viser en mulig maksimal utbygging i henhold til forslaget. Illustrasjonene er ikke juridisk bindende.



Figur 2-26: Aksonometri av planforslaget, med formål iht. illustrasjonsprosjekt. Sett fra sydvest.



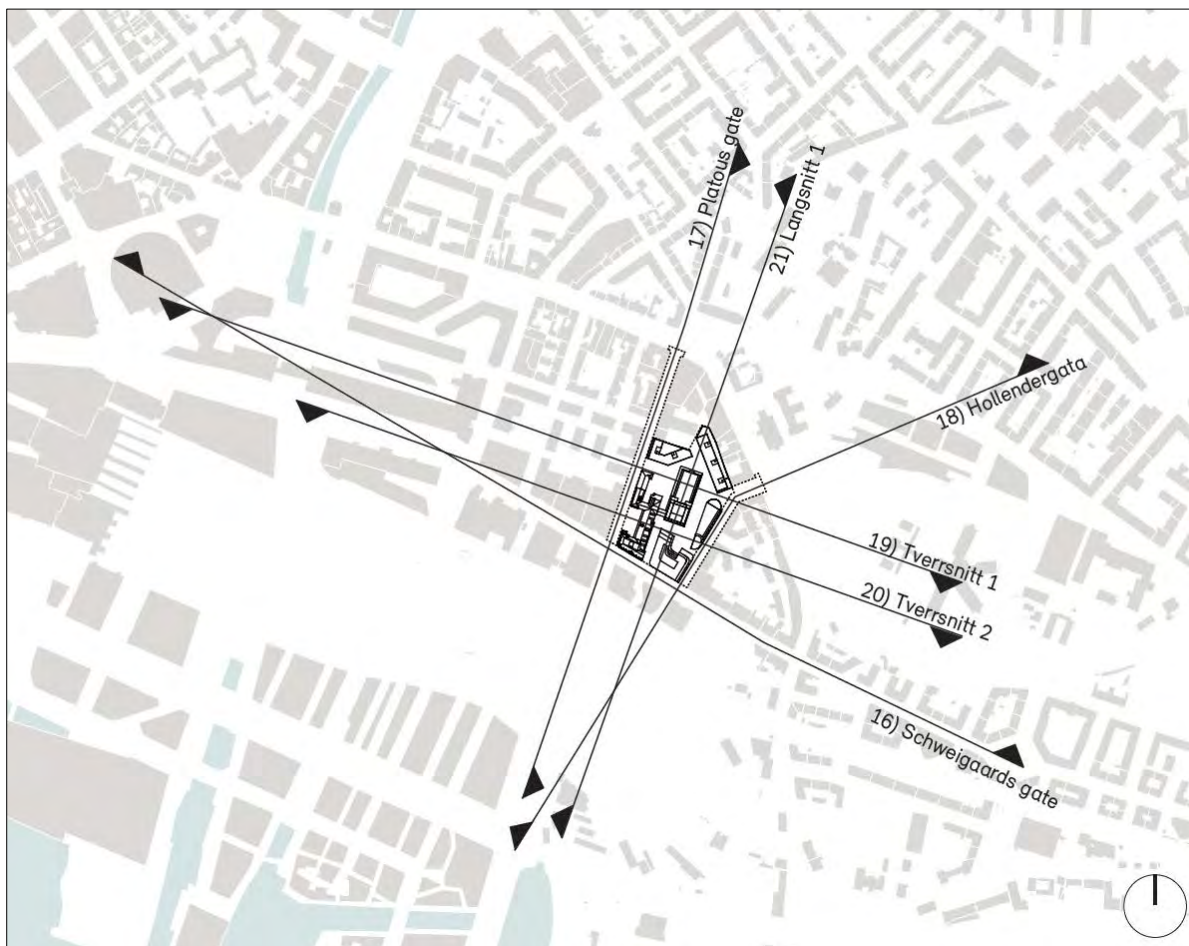
Figur 2-27: Aksonometri av planforslaget med gesimshøyder, og områdets dominerende gesimshøyder. Sett fra sydvest.



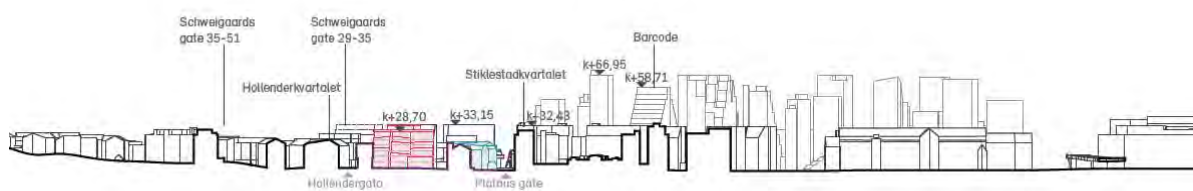
Figur 2-28: Illustrasjonsplan, bygulvet



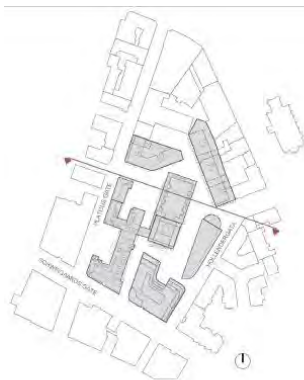
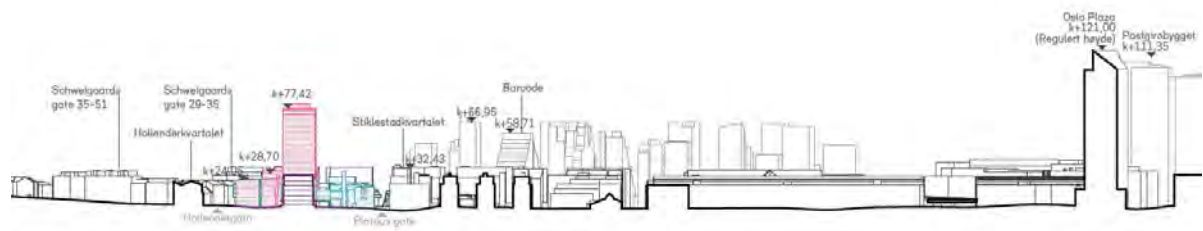
Figur 2-29: Illustrasjonsplan, taklandskapet.

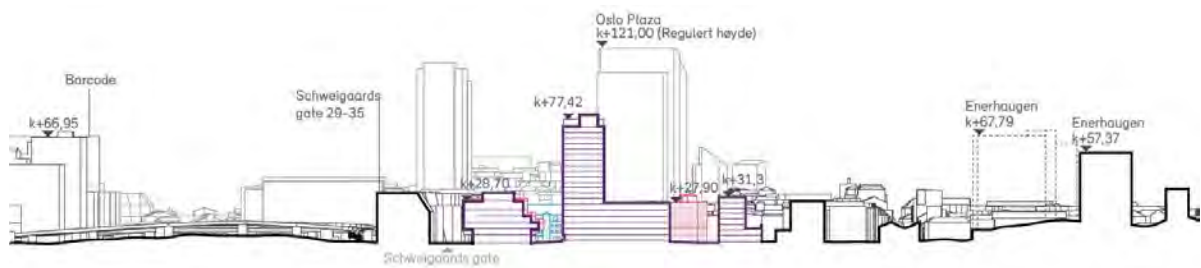


Figur 2-30: Snitt- og opprissangivelser.



Figur 2-31: Tverrsnitt 2, øst-vest, sett mot syd – eksisterende (blå) og ny (rosa) bebyggelse.

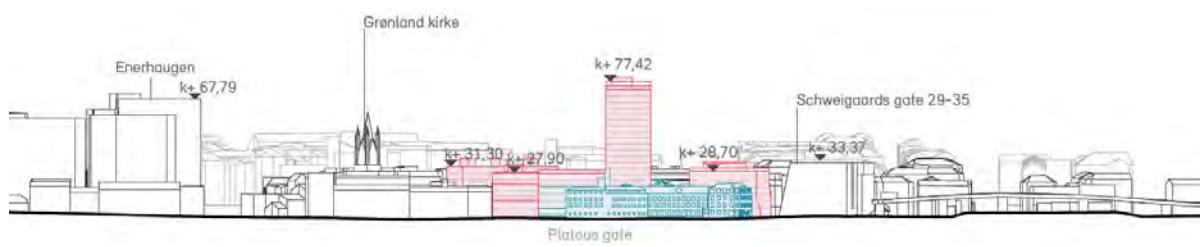




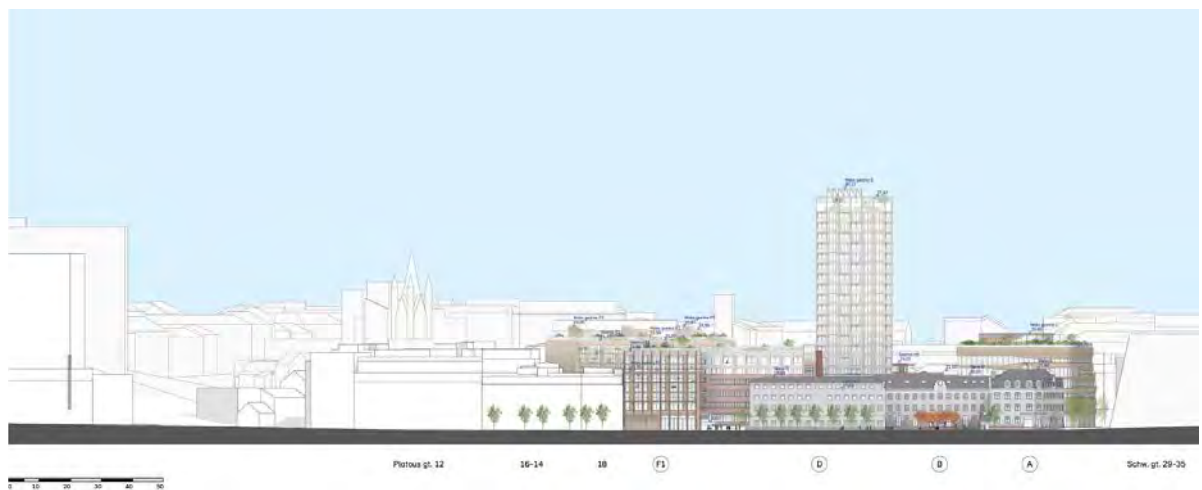
Figur 2-34: Langsnitt 1, syd-nord, sett mot vest – eksisterende (blå) og ny (rosa) bebyggelse.



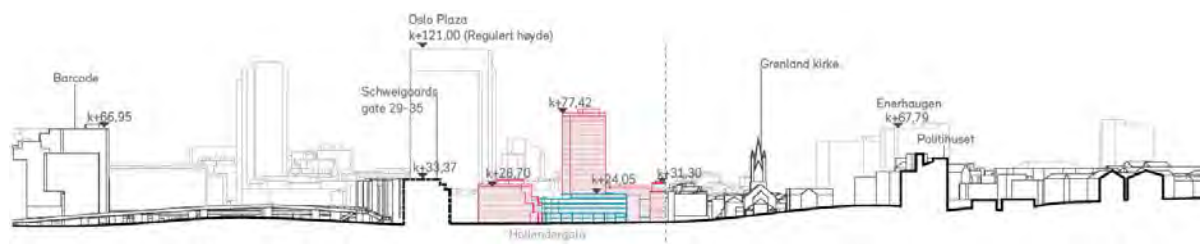
Figur 2-35: Langsnitt 1, syd-nord, sett mot vest (utsnitt) – eksisterende og ny bebyggelse.



Figur 2-36: Oppriss Platous gate sett mot øst – eksisterende (blå) og ny (rosa) bebyggelse.



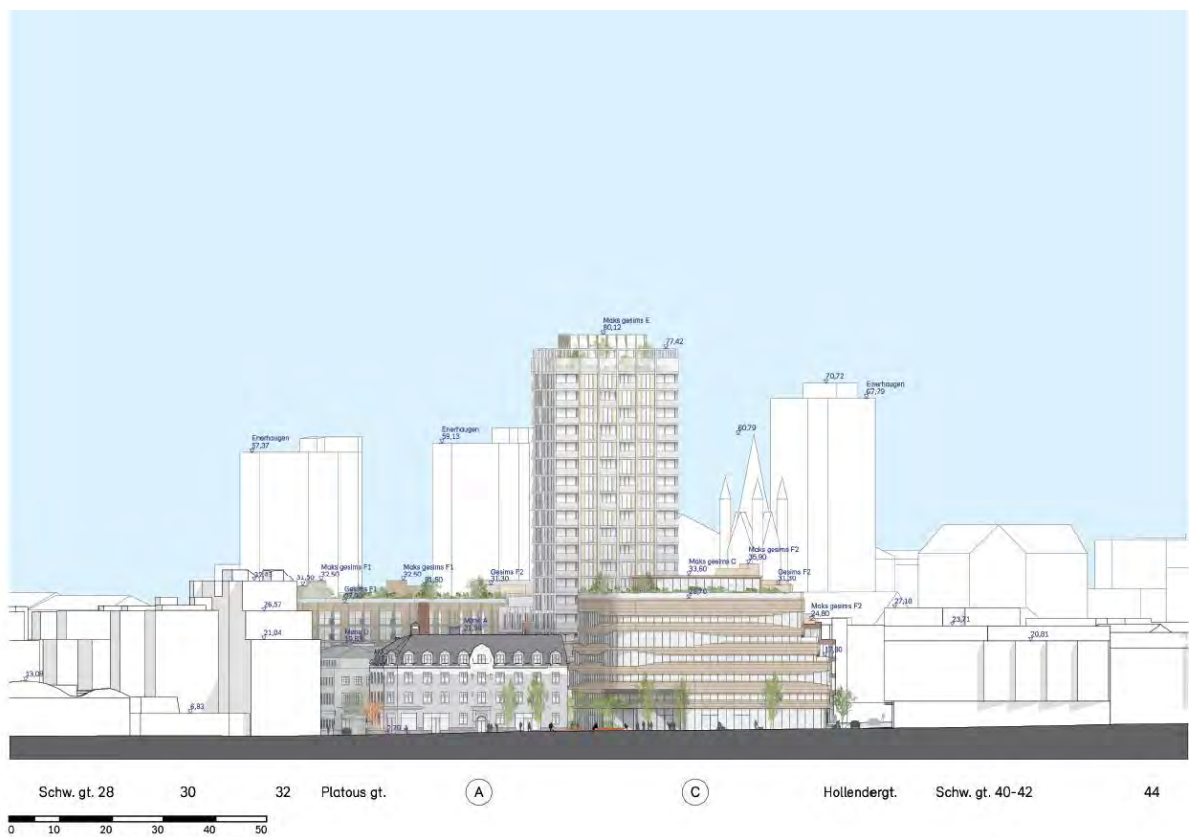
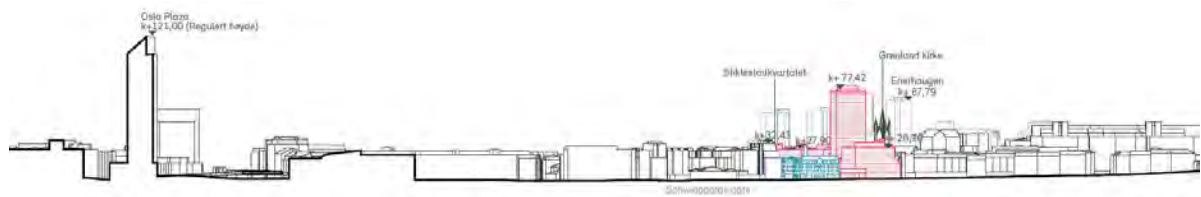
Figur 2-37: Oppriss Platous gate sett mot øst (utsnitt) – eksisterende og ny bebyggelse.

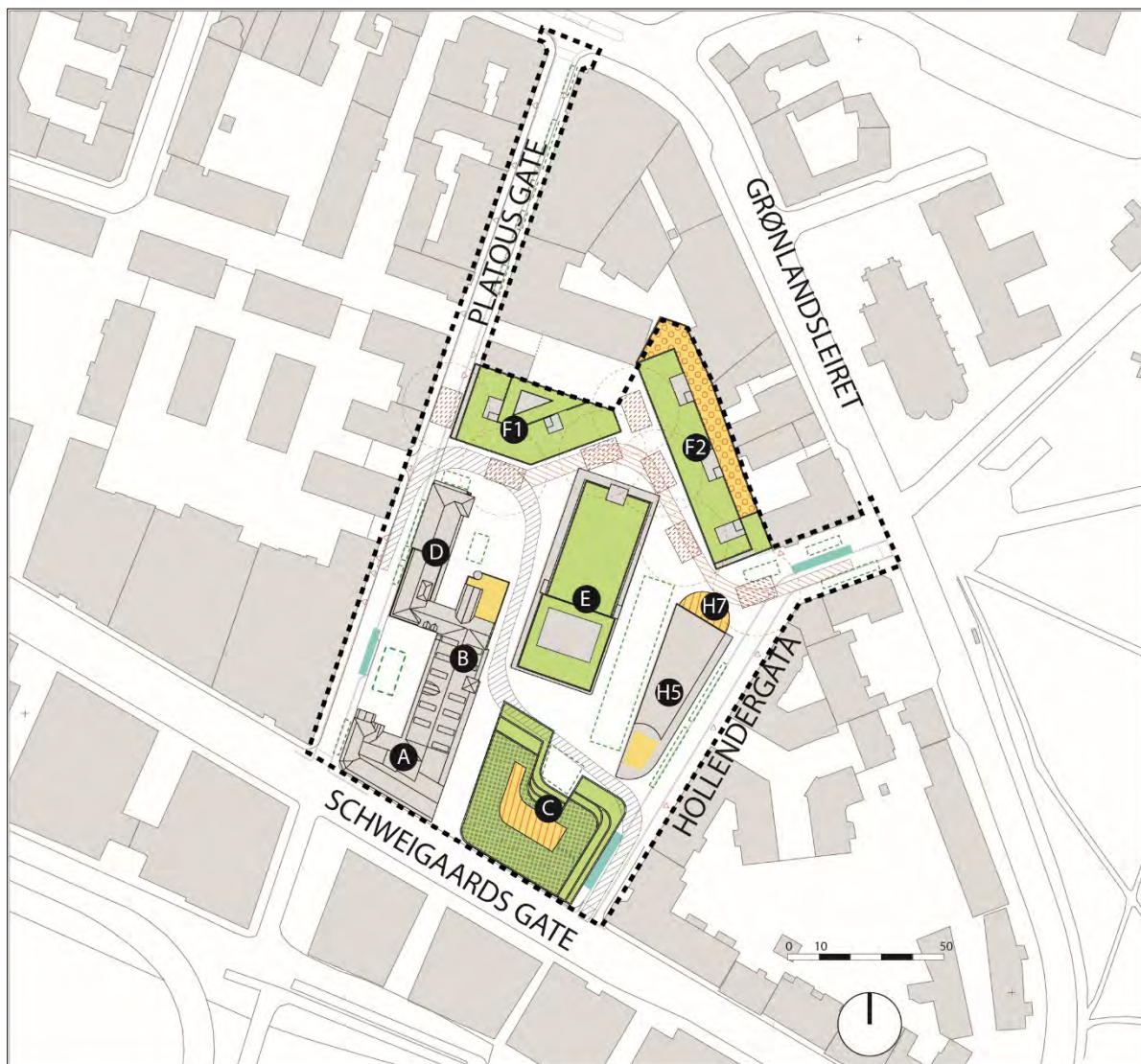


Figur 2-38: Oppriss Hollendergata sett mot vest – eksisterende (blå) og ny (rosa) bebyggelse.



Figur 2-39: Oppriss Hollendergata sett mot vest (utsnitt) – eksisterende og ny bebyggelse.





VEGETASJONSPRINSIPP OG KJØREMØNSTER

-  Grønt tak - intensivt - urbant taklandbruk
-  Grønt tak - semi intensivt
-  Grønt tak - ekstensivt
-  Grønt tak - ekstensivt - fordøyning regnvann (nybygg)
-  Grønt tak - ekstensivt - fordøyning regnvann (eksist. bygg)
-  Vekstjorddekke - frukt, bær, gatetrær
-  Brannadkomst - åpent tilgjengelig
-  Brannbiloppstilling
-  Varelevering - åpent tilgjengelig
-  Vareleveringlomme
-  Markering portrom, inn/ut/avkjørsler, varemttak

Figur 2-42: Vegetasjonsprinsipper og kjøremønstre



KATEGORIER UTEAREAL

- MFUA - tak
- MFUA - terreng
- Torg og møteplasser
- Vegetasjonsdekke
- Brannadkomst - åpent tilgjengelig
- Varelevering - åpent tilgjengelig
- Fortau
- Sykkelfelt
- Sone- varelevering-HCP
- Sone - gatetrær/grøntareal
- Avkjørsler

Figur 2-43 Kategorier uteareal – torg og uteoppholdsareal mv.

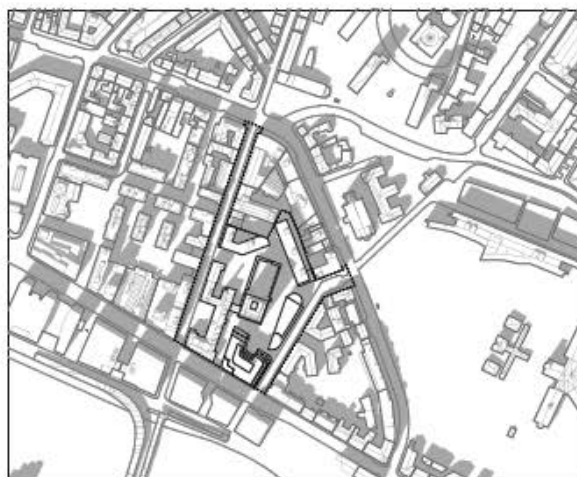
1. MAI



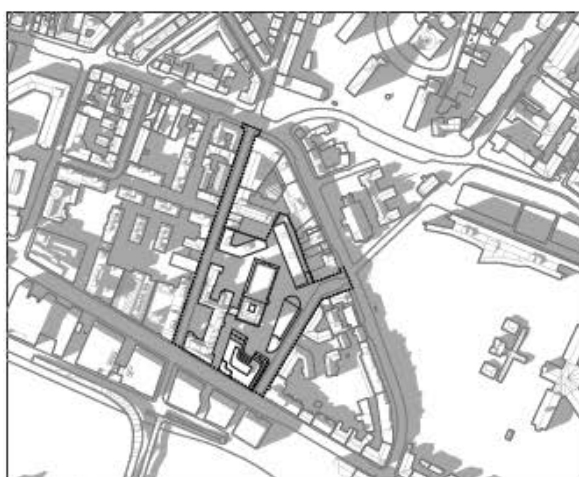
09:00



12:00



15:00



17:00



19:00

Figur 2-44: Sol- og skyggeforhold 1. mai.

23. JUNI



09:00



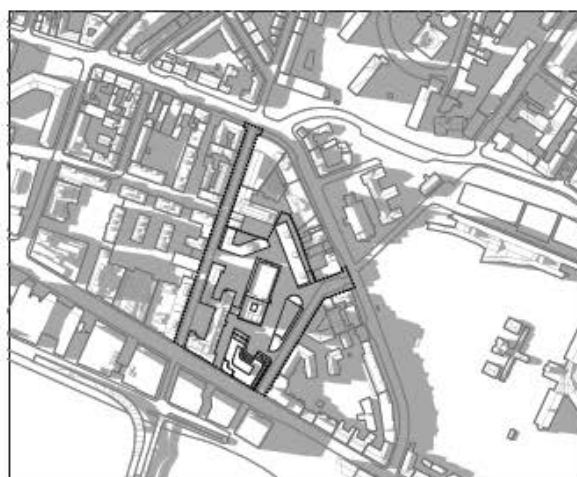
12:00



15:00



17:00



19:00

Figur 2-45: Sol- og skyggeforhold 23. juni.

2.5 Konsekvenser av planforslaget

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget

Datagrunnlag og metoder

Etter offentlig ettersyn er det utarbeidet nye temanotat for både undersøkelser og konsekvensutredninger iht. fastsatt planprogram. Det er redegjort for relevante endringer av funn/konsekvenser for revidert planforslag sammenlignet med planforslaget som var til offentlig ettersyn. Temanotat utarbeidet til offentlig ettersyn er vedlegg til de nye temanotatene. Redegjørelsen for konsekvenser av forslagsstillers reviderte planforslag baseres i all hovedsak på nevnte temanotat. Datagrunnlag, fremgangsmåte/metode er redegjort for i det enkelte temanotat.

Et sammendrag av hvert temanotat er gjengitt i én sammenstillingsrapport for undersøkelsene og én for utredningene.

Overordnede planer og mål

Statlig Planretningslinje for Samordnet Bolig-, Areal- og Transportplanlegging

Med sentral lokalisering, høy tetthet, høyt beregnet potensial for personreiser med kollektiv, sykkel og gange, og et høyt m²-tall av ny bebyggelse som skal utvikles til boliger, er planforslaget helt tråd med og bygger svært godt opp om målsettingene i planretningslinjen.

T-02/08 Om barn og planlegging

Planforslaget vurderes å ha svært høy måloppnåelse på retningslinjens intensjoner. Det tilrettelegges for gode uteoppholdsareal for boliger både på bakkeplan og på tak, og på bakkeplan for en eventuell barnehage. Kvartalet tilrettelegges fritt for personbiltrafikk, og med trasé for vare- og servicebiler som ikke vil være i konflikt med barns ferdsel mellom lekeareal og bolig. Lokalgatene tilrettelegges med utforming som skal bidra til redusert biltrafikk og økt trafiksikkerhet.

T-1442/2016, Støy i arealplanlegging

Planforslaget vurderes å være i tråd med retningslinjen. Planlagte uteoppholdsareal både på bakkeplan og tak ligger under anbefalte støygrenser. Planlagte boliger i øvre del av bygg E og F1/F2 har fasader i gul sone, men med marginale overskridelser, slik at det gis tilfredsstillende støyforhold ved avbøtende tiltak, i tråd med retningslinjen. Se også redegjørelse vedrørende støyforhold senere i dette kapitlet.

Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030

Planforslaget vurderes å være godt i tråd med kommuneplanens intensjoner, om utvikling med høy tetthet i et sentralt område med god kollektivdekning, og med høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens høydebestemmelser, pga. bygg E med høyde ca. 76 meter over terreng. Øvrige bygg har gesimshøyder lavere eller lik 30 meter (kommuneplanens angitte maks høyde for området) og trappes ned mot tilliggende bebyggelse slik at de nærmer seg høyeste dominerende gesims. Høyden på det nye C-bygget ligger noe høyere enn det som vurderes som høyeste dominerende gesims i Schweigaards gate, men både gesims for eksisterende bygg C (k 24,2) og hjørnebygg i krysset Schweigaards gate/Hollendergata (k 27,1) tilstøtende nytt bygg C i øst, er høyere enn høyeste dominerende gesims i Schweigaards gate, både på nordsiden (k 21,4) og sydsiden (k 25,0). Dominerende gesims på sydsiden av Schweigaards gate er relevant for den samlede vurderingen av *områdets dominerende gesims*, og som grunnlag for vurdering av høyde for ny bebyggelse mot Schweigaards gate i

Landbrukskvartalet. Samlet sett vurderes ovenstående som en relevant begrunnelse for at gesims for nytt C-bygg mot Schweigaards gate (k+28,7) kan ligge høyere enn gatestreknings dominerende fasadegesims på nordsiden, selv om eksisterende C-bygg ligger tilbaketrukket fra Schweigaards gate, grunnet den gamle reguleringen.

Angitt høyde for bygg E utfordrer kommuneplanens høydebestemmelser, men samtidig påpekes både nærhet til sonen langs Ring 1, hvor bebyggelse med gesimshøyde inntil 42 meter kan vurderes, og til områdene Vaterland, Bjørvika og Bispevika, hvor det ikke settes en slik høydebegrensning i høyhusutredningen. Videre påpekes at storkvartalet som Landbrukskvartalet inngår i er ett av de største i Oslo sentrum. Bygg E ligger med store avstander fra alle omkringliggende gater (minsteavstand på ca. 30 meter og den største avstanden på ca. 175 meter), og vil dermed ligge godt tilbaketrukket fra bebyggelsen og dominerende gesims langs gatene. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om dominerende høyder og avtrapping mot gatene i indre by er generelle. De skal i prinsippet passe for alle situasjoner, men må vurderes skjønnsmessig i den enkelte konkrete sak. Høyhusets proporsjoner og plassering, sentralt og tilbaketrukket i et så vidt stort og spesielt kvartal, gjør at det er særlig viktig å vurdere den faktiske virkningen i bylandskapet, og de øvrige gevinstene som høyhuset gir for kvartalet og området, heller enn bare kommuneplanens generelle føringer for høyder. Det refereres ellers til vurdering av planforslagets konsekvenser for Høyutredningen i kommende avsnitt.

Plankart 2-2 – Hensynssoner

Med bakgrunn i at planområdet omfattes av hensynssone H320_1 med mulig fare for stormflo, er sikkerhet mot flom og stormflom vurdert (jf. Temanotat 10 Geoteknikk). Terrenget i området ligger mellom ca. kote +3 og ca. kote +4, noe som er over de anbefalte nivåene. Sikkerhet mot flom og stormflo vurderes derfor å være ivarettatt.

Med bakgrunn i at planområdet omfattes av hensynssone H190_2; Hensynssone restriksjoner for anlegg i grunnen, er Ruter og Bane NOR forespurt vedr. mulighet for energibrønner i grunnen. I svar fra Bane NOR som del av høringsuttalelse til varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram, samt eget svar fra Ruter (epost 05.05.2017), fremgår at Bane Nor ikke har planer som medfører endringer av grunnforholdene under eiendommene og heller ingen merknader til etablering av energibrønner i planområdet. Ruter angir at de pr. mai 2017 ikke kjenner til at det er planlagt nye installasjoner i grunnen under planområdet. Planforslaget vurderes dermed ikke å være i konflikt med hensynssonene.

Temakart T1 – Støy

Planforslaget ligger innenfor avvikssonen, hvor bebyggelse med støyfølsom bruk tillates etablert på gitte vilkår. Planlagte uteoppholdsareal både på bakkeplan og tak ligger under anbefalte støygrenser. Planlagte boliger i øvre del av bygg E og F1/F2 har fasader i gul sone, men med marginale overskridelser, slik at det gis tilfredsstillende støyforhold ved avbøtende tiltak, i tråd med retningslinjen for støy (T-1442/2016). I reguleringsbestemmelsene angis at 50 % av boliger hvor grenseverdi for støy overskrides utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk, skal ha minst ett soverom eller oppholdsrom mot stille side.

Temakart T2 (NO₂) og Temakart T3 (PM₁₀)

Konsekvenser tilknyttet luftforurensning er beskrevet i punkt om *Luftforhold* under *Miljøfaglige forhold*. Planforslaget anses å tilpasse seg situasjonen vedrørende luftforhold på en best mulig måte.

Temakart T5 – Kulturminnevern

Bebyggelsen i kvartalet er ikke angitt med verneinteresser på temakart T5, men planforslaget har en bevisst og avveid bevarings- og utviklingsstrategi, i tråd med kommuneplanens intensjoner,

og legger opp til bevaring av bygninger og element som var tilknyttet produksjonslinjen i tidligere meieridrift, med hensynssoner for bevaring kulturmiljø. Del av Hollendergata som berører området med middelaldergrunn er avsatt til sone med båndlegging etter kulturminneloven, i tråd med gjeldende regulering for gaten. Båndleggingssonen er utvidet med en sikringssone på 5 meter, etter krav fra Riksantikvaren.

I konsekvensutredning for kulturminner og kulturmiljø (jf. temanotat 06) vurderes planforslaget å ha ubetydelig konsekvens for Oslo trelastlager og Oslo fengsel under «avklarte nasjonale kulturminner». For Grønland kirke under «avklarte nasjonale kulturminner» vurderes høyhusets høydevirkning å gi liten negativ konsekvens. For bygårdsbebyggelse i nærmiljøet (Schweigaards gate, Hollendergata og Platous gate) vurderes planforslaget å ha liten negativ konsekvens.

Temakart T7 Blågrønn struktur

Planforslaget bygger opp om Schweigaards gate som viktig kommunikasjonsåre med eksisterende og nye trær. Nettverket av offentlige rom og forbindelser videreføres og styrkes, herunder forbindelsen fra kvartalet og Hollendergata til turvei D2 via Botsparken, gjennom økt prioritering av myke trafikanter i Hollendergata og åpning av kvartalet både mot øst og vest.

Andre bestemmelser

Det er utarbeidet kvalitetsprogram for miljø og energi, i tråd med krav i kommuneplanen.

Kommuneplan 2018 – Vår by, vår framtid (samfunnsdelen)

Planforslaget bygger svært godt opp om byutviklingsstrategien med utvikling og fortetting nær Oslo sentrum i et område med god kollektivdekning og god tilrettelegging for gående og syklende. Lokaliseringen gir lite behov for bruk av bil og det tilrettelegges for en balansert funksjonsmiks av bolig, næring, kultur og allmennnyttige formål, inkludert nabolagsfunksjon. Planforslaget innebærer bevaring og gjenbruk av en stor del av bebyggelsen.

KDP 17

Planforslaget tilrettelegger for etablering av et torg/møteplass som tilfredsstiller kravene i KDP 17, § 5. Videre vil planforslaget være i tråd med kommunens planer for Schweigaards gate som fremtidig strøkgate, og Nordenga bro som overordnet forbindelse, bl.a. gjennom etablering av et nytt byrom og en tydelig forbindelse inn i kvartalet mellom bygg A og nytt bygg C. Den overordnede forbindelsen fra Nordenga bro vil videreføres gjennom planområdet til flere målpunkt. Videre trekkes nedre etasjer i nytt bygg C tilbake fra gatelivet i Schweigaards gate og fra bygg A, for å skape en utvidelse av byrommet mellom bygg A og C med tydelig henvendelse mot Schweigaards gate og planlagt nytt kollektivstopp.

Høyhus i Oslo: Strategi for videre utvikling

Planforslaget er ikke i tråd med strategi for høyhus i Oslo, slik den er vedtatt i bystyret, hvor Bjørvika, Bispevika og Vaterland utpekes som områder hvor det kan gis unntak fra maksimal byggehøyde i Oslo på 42 meter. Gjeldende høyhusutredning ble vedtatt av bystyret for 15 år siden, i 2005. I Byrådsplattform 2019-2023 angir byrådet at de vil revidere høyhusstrategien for å kunne bygge høyere på egnede steder ved kollektivknutepunkt.

I planforslaget legges det til grunn at Landbrukskvartalet siden 2005 har fått en vesentlig bedret tilgjengelighet for gående og syklende til kollektivknutepunktet Oslo S og til Bjørvika. Forbindelsen Nordenga bro og gangbroen Akrobaten lenger vest med trapp/heis ned til perrongen, gjør at Oslo S har en mer balansert adkomstsituasjon i dag enn i 2005, med god tilgjengelighet både fra vest, nord, syd, og østover hvor Landbrukskvartalet er lokalisert. Omfattende utbygging av boliger og næringsbygg langs Schweigaards gate de siste 15 årene gjør også at Landbrukskvartalet fremstår mer sentralt enn i 2005, og som en integrert del av sentrum.

Denne endrede situasjonen kan begrunne høyhusbebyggelse i planområdet, og markere Landbrukskvartalets sentrale beliggenhet ved kollektivknutepunktet Oslo S og Nordenga bro som en viktig tverrforbindelse over sporområdet i øst. Planlagt høyhus i Landbrukskvartalet er utformet som et relativt slankt punkthus (med en liten, tilnærmet kvadratisk grunnflate) og det er et påbygg på eksisterende E-bygg som utgjør en større bygningsbase, i tråd med byrådets anbefaling og bystyrets vedtak, som bl.a. sier «Byrådet mener nye høyhus bør formes som slanke punkthus plassert på en større bygningsbase». Videre er det gjort studier av lokalklima og sol-/skyggeforhold, og angitt avbøtende tiltak, spesielt tilknyttet høyhuset, jf. avsnitt om konsekvenser for sol- og skyggeforhold senere i dette kapitlet og temanotat «09E Sol- og skyggeforhold».

Plan for sykkelveinettet

Planforslaget bygger svært godt opp om plan for sykkelveinettet, med Schweigaards gate som en viktig forbindelse med eget sykkelanlegg, samt en fleksibel regulering av både Platous gate og Hollendergata. Platous gate kan enten tilrettelegges for sykling i blandet trafikk, slik planen for sykkelveinettet viser, eller utvikles med eget sykkelfelt for å styrke sykkelforbindelsen mellom Nordenga bro og Grünerløkka/Tøyen. Schweigaards gate planlegges oppgradert og utviklet som strøgsgate med sykkelanlegg gjennom egen konseptvalgutredning og påfølgende detaljregulering.

Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum

Selve Landbrukskvartalet omfattes ikke direkte av handlingsplanen, men i strategikartet angis Schweigaards gate og Platous gate (del av planområdet) og forbindelsen til Nordenga bro som fotgjenger- og sykkeldominerte gater. Videre angis en ambisjon om en sekvens med bylivstilbud fra Oslo Plaza og Sonja Hennies plass, via Smalgangen og Rubina Ranas gate. Planforslaget vurderes å bygge svært godt opp om disse elementene i strategikartet, og vil videreføre og styrke den øst-vestgående forbindelsen vist i strategikartet gjennom Landbrukskvartalet. Innenfor planområdet tilrettelegges det også for en eventuell fremtidig direkte videreføring av Rubina Ranas gate mellom bygg F1 og F2, via naboeiendommen i nordvest. Forbindelse gjennom naboeiendommen må eventuelt sikres gjennom privatrettslig avtale, eller i en fremtidig reguleringsplan for denne eiendommen. Et stort funksjonsmangfold, slik det tilrettelegges for i planforslaget, vil bidra til å styrke og stimulere bylivet i kvartalet og i nærområdet.

Tiltaksliste for byrom i Oslo S-området

Planforslaget med eksisterende og nye bygninger og byrom bygger godt opp under Schweigaards gate som del av en foreslått byromssekvens «fra Middelalderen til Manhattan», som skal gi økt sammenheng og høyere kvalitet i Oslo S-området. Landbrukskvartalet vil være et viktig historiefortellende område i denne sekvensen, hvor fortid og nåtid kobles sammen og meierihistorien videreføres og nytolkes.

Områdeprogram, for Oslo S, 2005

Planforslaget bygger godt opp om Schweigaards gate som fremtidig strøgsgate og som en viktig kommunikasjonsåre og forbindelseslinje mot Oslo S og områdene som inngår i områdeprogrammet.

Byøkologisk program

Planforslaget er i tråd med og bygger svært godt opp om programmets visjon, hovedmål og innsatsområder, hva gjelder redusert klimagassutlipp (jf. Temanotat 09D Klimagassutslipp) bl.a. som følge av en relativt høy tetthet og en balansert funksjonssammensetning. Som følge av bl.a. en lav andel personbiler og god tilrettelegging for miljøvennlig transport vil planforslaget bidra til å motvirke økte støynivåer og luftforurensning. Gjennom avtalen om å være forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet og ambisjoner i utarbeidet Kvalitetsprogram for miljø og energi, tilrettelegges det for kretsløpsbasert avfallshåndtering, og styrking av den blågrønne strukturen. Regulerende formål, herunder bl.a. smale kjørebredder i lokalgatene, med rom for

utvikling av blågrønne areal, samt god tilrettelegging for utvikling av takareal vil også bidra til å styrke den blågrønne strukturen.

Gjennom planen og utviklingen av kvartalet vil forslagsstiller, som en sentral byutviklingsaktør, også bidra til et godt samarbeid med kommunen og staten for et bedre Oslomiljø.

Klima- og energistrategi for Oslo

Planforslaget er i tråd med og bygger svært godt opp om strategien og hovedområdene som angis. I planforslaget legges det til grunn at det kan oppnås 50 % reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med et referansenivå, basert på regnemetodikk fra Futurebuilt, bl.a. som følge av en relativt høy tetthet og en balansert funksjonssammensetning (jf. Temanotat 09D Klimagassutslipp). Reguleringsbestemmelsene åpner for bygging av en lokal, miljøvennlig energisentral med varmepumpe og energibrønner. Planforslaget tilrettelegger for en utnyttelse og funksjonssammensetning som vurderes å få et forbruk av levert termisk energi som gir et godt grunnlag for bygging av en lokal energisentral.

Overvannsstrategi Oslo, 2013-2030

Planforslaget imøtekommer Oslo kommunes tre-trinnsstrategi for overvann godt, gjennom reguleringsbestemmelse som sikrer at lokal og åpen overvannshåndtering legges til grunn for funksjonskrav til overvannssystemet og valg av tiltak. Som angitt i Temanotat 09A «Overvann og flom» får planforslaget høy score i vurdering av potensial for vannbalanse og gjenbruk av overvann (trinn 1) med forutsetning om store grønne vegetasjonsoverflater og urbant landbruk som det tilrettelegges for. Videre får planforslaget høy score i trinn 2, mht. potensial for åpen fordøyning av overvann ved store regnhendelser (gjentakintervall på 20 år).

Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm

Normen angir at i arealplaner skal det sannsynliggjøres at normen vil bli tilfredsstilt, ved hjelp av tegninger, redegjørelse, foreløpig beregning eller tilsvarende. Planforslaget tilrettelegger for en høy grad av funksjonsmiks i kvartalet, og det legges til grunn stor grad av sambruk av utearealene på terreng, mellom boliger og øvrige brukere og funksjoner. Videre er det en ambisjon at karaktertrekkene for produksjonsgulvet tilknyttet tidligere meieridrift skal videreføres og forsterkes. Det medfører at selve normtallet for blågrønn faktor ikke anses å ha så stor overføringsverdi i planforslaget for Landbrukskvartalet. Normen synes å passe bedre for rene boligområder, og områder med innslag av boliger hvor det ikke er eksisterende bebyggelse og bevaringsinteresser.

I temanotatene naturmangfold (08) og overvann (09A) er det imidlertid vurdert og sannsynliggjort at planforslaget både vil bidra til økt naturmangfold og tilrettelegge for en vesentlig bedre håndtering av overvann enn i dagens situasjon. I reguleringsbestemmelsene er det krav til at utearealer både på terreng og tak på nybygg skal ha minimumsarealer med gitte jorddybder som vil tilrettelegge for variert vegetasjon. Videre sikrer reguleringsbestemmelsene at areal til overvann skal avsettes slik at systemet tilrettelegger for en naturlig vannbalanse ved mindre nedbørmengder (f.eks. infiltrasjon, vannopptak i vegetasjon, fordampning og gjenbruk jf. trinn 1), lokal fordøyning ved større nedbørmengder (jf. trinn 2) og sikker avledning i åpne flomveier ved svært store nedbørmengder (jf. trinn 3).

Utearealnormer, Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo

Planforslaget avviker fra den veiledende normen som angir områdetype 2 for planområdet. I reguleringsbestemmelsene samsvarer krav til uteoppholdsareal (12 %) med områdetype 1 i PBEs norm for uteareal, men forutsetter at veksthus på tak kan medregnes og at uteoppholdsareal innenfor felles torg/uteoppholdsareal kan sambrukes med en eventuell barnehage. Planområdets karakter, funksjonssammensetning og forutsetninger, med bevaringshensyn og tilgjengelighet for

allmennheten, vurderes imidlertid å samsvare mer med utviklingsområdene vestover rundt ring 1 og kvadraturen, som er angitt med områdetype 1. Kravet for områdetype 1 om at 20 % av uteoppholdsareal på tak skal kunne være solbelyst 1. mars oppnås.

Veileder for utforming av barnehagens utearealer, 2006

Planforslaget tilrettelegger for at anbefalinger i veilederen kan ivaretas ved utvikling av en eventuell barnehage innenfor planområdet. Oslo kommunes Standard kravspesifikasjon 2015 – Barnehage anses som mer nærliggende å referere til, vedr. krav til både inne- og uteareal. Det stilles krav i planforslaget om uteoppholdsareal tilsvarende 60 % av krav til uteoppholdsareal i Oslo kommunes SKOK for barnehager. 60 % tilsvarer kravet i PBEs planforslag 2 til offentlig ettersyn. Redusert areal er vanlig i indre by, og planområdet har i tillegg kort avstand og god tilgjengelighet til rekreasjonsarealer i Botsparken og Klosterenga.

Stedsanalyse for Grønland og Vaterland

Planforslaget vurderes å bygge godt opp om forslaget i stedsanalysen om satsning på møteplasser og uterom, hvor ulike grupper kan møtes på tvers for å styrke nærmiljøet. I planforslaget tilrettelegges det for at eksisterende bebyggelse som opprettholdes i stor grad skal benyttes til næring. Det ligger dermed til rette for stor variasjon i areal- og romtypologier, som muliggjør lokaler for næringsdrivende og brukere innenfor ulike prissegmenter.

Byrådsplattformen 2019-2023

Planforslaget vil bidra til å bygge opp om byrådets 10 Osloløfter, og det bygger svært godt opp om byrådets mange mål, herunder vil planforslaget:

- Bidra til redusert biltrafikk.
- Bidra til økt utnyttelse og høyde nær Oslo S, Norges største kollektivknutepunkt, innenfor et kvartal som er godt egnet for høyhus, særlig på grunn av beliggenheten i et av de største kvartalene i sentrum.
- Ha en svært lav parkeringsdekning, med ladetilbud for 100 % el-bilandel, og med ambisiøse krav for sykkelparkering, herunder krav om at minimum 5 % av sykkelplassene skal ha ladepunkt, minimum 10 % av sykkelplassene skal være dimensjonert for laste- eller familiesykler, og det skal avsettes arealer til service for sykkel.
- Vektlegge og tilrettelegge for økt byliv og utvikling av et trivelig kvartal med lite biltrafikk.
- Ta vare på og videreutvikle et område og en bygningsmasse med en viktig industrihistorie.
- Sikre at materialer fra bebyggelse og anlegg som rives i planområdet skal vurderes for ombruk i eller utenfor planområdet, og en stor andel av gjenbruk, ved at mer enn 1/3 av regulert bruksareal i planforslaget er i eksisterende bebyggelse.

Arkitekturpolitikk for Oslo, behandlet i bystyret 26.02.2020

Planforslaget vil bidra godt til å bygge opp om Arkitekturpolitikk for Oslo og de fire innsatsområdene, og tilrettelegger for at Landbrukskvartalet kan bli et klimasmart kvartal med:

- Utprøvende og nyskapende prosjekter innen arkitektur og byrom, med tydelige mål for klima, estetikk og livskvalitet.
- Arkitektonisk egenart, gode møteplasser, fellesrom og forbindelser.
- Arkitektur for mangfoldige og skapende bo- og næringstilbud, og som mobiliserer folk til samskaping.

Veileder for bymessig utforming, PBE 29.05.2019

Planforslaget har meget høy oppnåelse på de 5 angitte målene for økt bymessighet i veilederen, herunder stort potensial for økt byliv i gater og byrom, og stor fleksibilitet i arealbruk av bygninger og byområder.

Videre har Landbrukskvartalet og planforslaget egenskaper som svarer svært godt på ambisjonene og utsagnene i del 1 «Bymessighetens elementer», herunder har kvartalet og planforslaget:

- Kompakt bebyggelse og mange funksjoner som gir økt byliv.
- Høy arealutnyttelse (tetthet) og flerfunksjonell arealbruk (blanding av funksjoner), som angis som grunnleggende elementer for å oppnå en bymessig utvikling som tilrettelegger for et godt byliv.
- Attraktive og gode gangforbindelser som er viktige for bymessig utvikling.
- Byrom med kantsoner som er viktige for opplevelsen av bylivet.
- Historiske kvaliteter som spiller en viktig rolle i bymessig byutvikling.

Planforslaget bygger opp om relevante «Retningslinjer for bymessig utforming» i del 2, herunder vil bl.a.:

- Både byrom og bygninger fylle flere funksjoner.
- Byrom og bebyggelsens funksjoner spille sammen.
- Bygulvets utforming tilrettelegges for ulike bruk.
- Kantsonene være del av bylivets hovedarena.
- Funksjonene i kantsonenes 1. etasje bidra til å skape byliv.
- Bynatur integreres på tak og terreng.
- Vegetasjon være megler i overgangen mellom offentlige og felles byrom.
- Kvartalets bevaringsverdier og historiske kvaliteter gi mer variert bymessighet.
- Eksisterende kvaliteter i historiske bygninger kunne gi muligheter for bymessige endringer.

Planforslaget bygger også opp om ambisjoner og retningslinjer for kommuneplanens «Utviklingsområder», herunder vil kvartalet bl.a.:

- Ha en bystruktur med endret bruk og blandete funksjoner, og det sikres høy bymessig og arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom, som knyttes sammen med eksisterende offentlige byrom og viderefører forbindelsene imellom.
- Få en særegen karakter gjennom identitetsskapende byrom, bygninger og virksomheter.
- Bidra med et mangfold av nye funksjoner, og ikke bli et rent nærings- eller boligområde som kun baserer seg på et variert tilbud av etablerte funksjoner i nærheten.
- Tilrettelegge for funksjonsblanding med flere enn to formål per bygning, og kunne skape dynamikk hele døgnet.
- Ha en bystruktur med tydelig hierarki, med differensiert bystruktur i gate- og byrom.
- Videreføre stedlig identitet: med eksisterende bebyggelse og med mulighet for å videreføre enkelte eksisterende funksjoner, og skape nye former for innovativ sambruk og funksjonsblanding.
- Gjenbruke lokale kulturminneverdier som vil kunne bidra til å sikre god bymessighet i et utviklingsområde.
- Kunne by på gratis hverdagsopplevelser, aktiviteter, lek og opphold for alle, som supplerer hovedfunksjonene i utviklingsområdene.

Medvirkning i innsendte reguleringsplaner

Landbrukskvartalet inngår som et av eksemplene på medvirkning i veilederen. Det er en uttalt ambisjon for forslagsstiller at utviklingen av kvartalet skal bidra til å løfte området og at kvartalet skal bli trygt og aktivt, ikke bare for nye beboere, men vel så mye for nabolaget rundt. Forslagsstiller har derfor jobbet aktivt og på ulike måter med involvering av nabolaget rundt.

Ved varsling om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet arrangerte forslagsstiller og fagkyndig et åpent informasjonsmøte for å informere om prosjektet, bakgrunn og den videre planprosessen. Nok et informasjonsmøte ble arrangert da reguleringsplanen ble lagt ut for offentlig ettersyn. Her var både PBE og Byantikvaren også representert, og presenterte sine respektive to planforslag. Begge møtene ble avholdt i lokaler i Landbrukskvartalet.

E-postadresser ble samlet inn på begge informasjonsmøtene, og oppsummering og informasjon fra møtene ble sendt alle som hadde oppgitt e-postadresser.

Planene for utvikling av kvartalet ble også presentert for bydel Gamle Oslo, i forkant av innsendelsen og i forbindelse med offentlig ettersyn.

Det har også vært kontakt og møter med bydelsadministrasjonen i forbindelse med at planforslaget ble oppdatert etter offentlig ettersyn; for å utveksle informasjon om behov i bydelen og muligheter for å tilrettelegge for nabolagsfunksjon i kvartalet. Dette vil følges opp i den videre konkretiseringen av nabolagsfunksjonen, for å sammen med bydelen og nabolaget komme frem til funksjoner og løsninger som oppleves som relevante og egnede. Sambruk av arealer har også blitt nevnt som en mulighet. Et notat om nabolagsfunksjoner og sosial bærekraft som utdyper dette er vedlagt plansaken. Det har også vært møte med navneutvalget om navngivning av en plass etter Willy Brandt, som nå er foreslått ut mot Hollendergata.

Det er tilrettelagt for midlertidig bruk av lokaler i Landbrukskvartalet, ulike typer aktivisering i en mellomfase, dyrking på tak m.m. frem til realisering av planforslaget. Videre har det vært ulike typer aktiviteter og arrangementer, herunder et årlig arrangement «dyrk nabolaget», som har bidratt til å formidle ambisjonene for utviklingen, aktivisere og tilgjengeliggjøre kvartalet og involvere nabolaget.

I forbindelse med utforming av bygulvet har det vært flere møter i en ressursgruppe bestående av ulike lokale aktører, hvor forslag til ulike konsepter særlig med tanke på bygulvet har blitt diskutert. Dette arbeidet ønskes videreført i den videre prosjekteringen.

I tillegg har berørte og interesserte hatt mulighet for å holde seg oppdatert på prosjektets nettside.

KVU Oslo-navet

Høyt beregnet potensial for personreiser med kollektivreisemidler i planforslaget vil bidra til å bygge opp om Oslo S som et viktig kollektivknutepunkt, og bidra til å styrke mulighetene for et bedret kollektivnett i Oslo, i tråd med intensjonene i KVU Oslo-navet.

Stedsutvikling

Utførte undersøkelser av planforslaget som er særlig relevant for tema er del av Tema 02 By-/stedsutvikling, samt Tema 03 Arealbruk/formål, Tema 04 Bebyggelsesstruktur, arkitektur, byrom, bokvalitet, byliv, samt Tema 7A.1 Trafikale forhold – undersøkelser.

Planområdet ligger sentralt plassert i Oslo, i et sentralt krysningspunkt mellom to viktige ferdselsårer (Schweigaards gate som kollektivakse, og Platous gate som viktig gang- og sykkelforbindelse). Planområdet skiller seg funksjonsmessig ut fra nærområdet ettersom det innehar lite innslag av eksempelvis tjenesteyting, handel, boliger, kulturformål eller mulighet for religionsutøvelse, og dermed liten grad av publikumsrettet virksomhet.

Planforslaget vurderes å kunne bidra svært godt til utviklingen av en attraktiv og levende bydel ved i stor grad å kunne videreføre og/eller bygge opp under positive karaktertrekk og forbedre negative karaktertrekk både innenfor planområdet og i nærområdet.

Høy grad av funksjonsmiks og publikumsrettet virksomhet, gode romlige sammenhenger i nærområdet og et mangfoldig tilbud av byrom som bygger opp under en variert brukergruppe, gjør at planalternativet kommer svært godt ut ved undersøkelse av potensial for byliv (jf. også Temanotat 04).

Planforslaget illustrerer et tydelig målpunkt som kan knytte nærliggende lokalsentra tettere sammen og trekke til seg brukere også utenfra nærområdet - et viktig bidrag til å aktivere bylivet i nærområdet, og dermed bidra til utviklingen av en attraktiv og levende bydel.

Boligandelen i planforslaget vil kunne påvirke kvartalets rolle i nabolaget og bydelen mht. balansen mellom følgende:

- Tilførsel av nye boliger
- Tilførsel av øvrige funksjoner eller bymessige ressurser som offentlig tilgjengelige utearealer, eller andre elementer som kan ha betydning for nabolaget og bydelen.

Planforslagets boligandel vurderes å utgjøre liten forskjell i det overordnede boligtilbudet, både i det definerte nærområdet og i bydelen. Men når planforslaget vurderes ut fra hva det tilfører av øvrige funksjoner, bymessige ressurser til nærområdet og bydelen, samt nye koblinger og byrom, vurderes kvartalet å ha større påvirkning, og vil kunne få en mer tydelig rolle i nærområdet og bydelen.

Planforslaget imøtekommer kravet til leilighetsnorm for planområdet, i tråd med kommuneplanen, og ut fra normen tilrettelegges det for ca. 200 boliger. Reguleringsbestemmelsene åpner for at avvik fra norm tillates vurdert av Plan- og bygningsetaten ved søknad om tiltak, herunder mulighet for leiligheter under 35 m² BRA, dersom det kompenseres med innvendige fellesareal. Avvik fra norm skal da begrunnes. Det vurderes at i et så sentralt byutviklingsområde, vil det være hensiktsmessig å ha fleksibilitet til å kunne tilrettelegge for nye boformer og dermed en større variasjon i boligestørrelser enn normen legger opp til.

Barn og unges interesser

Planområdet slik det fremstår i dag er preget av parkering, asfalterte flater, trafikk og varelevering, og egner seg dårlig til opphold eller lek. Kvartalet har heller ingen tilbud spesielt rettet mot barn og unge.

I planforslaget legges det opp til flere romslige torg og oppholdssoner på bakken, og store, sammenhengende uteoppholdsareal på tak som kan tilrettelegges for variert aktivitet for ulike aldersgrupper.

Det legges opp til en høy grad av sambruk av de allment tilgjengelige torgene. Videre forutsettes det sambruk av uteoppholdsarealene på terreng innenfor felt ST/BUA, både mellom boligene og en eventuell barnehage, og av allmennheten. Planforslaget har som hovedambisjon å skape et åpent og allment tilgjengelig kvartal, med et mangfoldig tilbud av møteplasser, funksjoner og uterom, fremfor en privatisering av uteområdene med utearealene for bolig.

Planforslaget sikrer et mangfoldig tilbud av torg og uterom, gode uteoppholdsarealer til boligene og høy grad av allmenn tilgjengelighet i planområdet. Byrom og møteplasser søkes aktivert gjennom store deler av døgnet gjennom direkte tilknytning til et mangfold av aktiviteter og formål; boliger, kontorer, forretning, servering, hotell, kultur, matproduksjon og undervisning mv. Dette sikrer tilstedeværelse og bidrar til å skape trygge omgivelser.

Bydel Gamle Oslo er en sammensatt bydel med en økende befolkning og en stor andel barn og unge. Blant hovedutfordringer er levekårsutjevning, fattigdom og mangel på møteplasser og passende fritids- og aktivitetstilbud for barn og unge, særlig for eldre ungdom.

Planforslaget åpner opp et tidligere lukket område og gjør det tilgjengelig for nærmiljøet. Eksisterende og nye bygninger gir anlegget et stort spenn av lokaler, både i størrelse og bruk. Økt funksjonssammensetning og utadrettet virksomhet gir økt aktivitet i kvartalet, som vil skape nye arbeidsplasser, levende møtesteder, innbydende rekreasjonsområder til glede for flere aldersgrupper. Planforslaget legger til rette for utendørs lek og læring.

Ved å stille lokaler til disposisjon og tilrettelegge for sambruk av areal, hvor det blir plass for ulike nabolagsfunksjoner, vil planforslaget kunne bidra ytterligere til bedring av forholdene for barn og ungdom i bydelen. Slike funksjoner kan være ulike tilrettelagte fritidsaktiviteter, arenaer for mestring og arbeidsinkludering og sosiale møteplasser som stimulerer til samfunnsinkludering. En nabolagsfunksjon kan ha tilbud til både nye og eksisterende beboere i nærområdet. Endelig innhold vil avklares nærmere, og vil kunne variere både hva gjelder plassering og bruk over tid avhengig av behov.

Det åpnes for at barnehage kan innpasses i planforslaget. Illustrert lokalisering er i 1. og 2. etasje i E-bygget, med direkte tilgang til skjermede uteoppholdsareal på terreng innenfor fellesareal ST/BUA (1040 m²).

Det vurderes at barnehagens uteareal kan oppnå tilfredsstillende solforhold. Barnehagens uteareal er samlokalisert med uteoppholdsareal knyttet til boligene i planområdet og kan sambrukes og benyttes av beboere og besøkende utenfor barnehagens åpningstider. Barnehagens utearealer vil være svært godt tilrettelagt for lek, og vil kunne anses som en ressurs for boligene i kvartalet og nærområdet utenfor barnehagens åpningstid.

Barnehagens utearealer ligger godt skjermet fra hovedstøykilden i området: Schweigaards gate. Planforslagets volumsammensetning gir økt vindhastighet internt i planområdet. Dette vil kunne bidra til reduserte konsentrasjonsnivåer hva gjelder luftkvalitet for barnehagens uteareal.

Bygninger ut mot gateløp vil være skjermende for uteoppholdsareal på bakkeplan mot lokalt generert utslipp fra tilgrensende gater. Ny vegetasjon, særlig langs gateløp, vil også kunne virke positivt for å redusere støvmengden og bedre luftkvaliteten.

Det er gode gangforbindelser gjennom kvartalet, mellom Platous gate og Hollendergata. Gang- og sykkelforbindelsene gjennom kvartalet er ikke i konflikt med planlagte uteoppholdsareal for boligene og en eventuell barnehage, og kan således tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet. Forbindelsene kan imidlertid ha konflikt med kjøretøy for varelevering, renovasjon mv, og det er en målsetting å begrense varelevering inne i kvartalet mest mulig. Det tilrettelegges derfor for at varelevering i størst mulig utstrekning kan skje fra sidegatene, i øremerkede parkeringslommer.

Varelevering- og servicetransport er foreslått ført gjennom søndre del av kvartalet. Dette vil gi bilfrie torg i nordre og nordøstre del av utearealene, og trygge forhold for barns gangtrafikk mellom boliger i bygg F1 og F2 til avsatt uteoppholdsareal, og til og fra skole.

Aktuelle skoleveier og trafikksikkerhet i tilknytning til skoleveiene er vurdert (jf. temanotat 7A.1). Det er tre barneskoler i gangavstand fra Landbrukskvartalet (Vahl, Tøyen og Gamlebyen), én ungdomsskole (Jordal) og én videregående skole (Hersleb). Skoleveikryssinger av de mest trafikkerte gatene er signalregulert, og det er i liten grad registrert ulykker knyttet til gangkryssingene på de aktuelle skoleveiene.

En god tilknytning til Botsparken i øst vil også gi en god tilknytning til turveinettet (D2) videre østover. For gående fra Hollendergata mot Botsparken er det gangfelt uten signalregulering. Krysset er ikke spesielt ulykkesutsatt i dag, men signalregulering kan ev. vurderes dersom

antallet kryssende øker vesentlig, spesielt med tanke på barn på vei mellom Landbrukskvartalet og parken.

Landskap

Uterommene i Landbrukskvartalet er i dag omkranset av bebyggelse med fasadeliv beliggende i overgangen langs fortau, men med enkelte åpninger mot Hollendergata, Platous gate og Schweigaards gate. Unntaket er bygg C som ligger tilbaketrukket fra Schweigaards gate, og bygg B mot Platous gate. Topografien og høydeforskjellene på tomte er derfor ikke så lesbare mot omkringliggende gater, med unntak av innkjøringen mellom bygg D og F som har en høydeforskjell på ca. 1,3 meter.

Det er ikke store høydeforskjeller innenfor kvartalet som helhet. Laveste punkt/strekning er mot krysset Schweigaards gate/Platous gate og mot Platous gate 18 på hhv. kote 3 og 2,15. Platous gate faller ytterligere ned til 2,05 ved Rubina Ranas gate. Høyeste punkt er nord i Hollendergata ved Grønlandsleiret 47 på kote 5,3, som faller til ca. kote 5,0 ved dagens bebyggelse i Hollendergata 7. Inne i kvartalet er det et lokalt lavpunkt mellom bygg A/B og C på kote 2,7. Generelt er fallets retning på tomte fra nord-øst mot syd-vest.

Høyder og byrommenes utforming inne i kvartalet er styrt av byggenes (tidligere) funksjon i ulike ledd av meierivirksomhet, og logistikken knyttet til denne virksomheten.

Dekket på innsiden av kvartalet er et lappeteppes av betongflak i store format og asfalt som har blitt fylt i og erstattet betongen der det har oppstått setninger og skader. Det er gjennomgående store lokale terrengforskjeller pga. lokale forsenkninger i dekket, og fall som ikke vil tilfredsstille en universell utforming av kvartalet. Kjellerveggene syd for bygg E og H5 stikker opp i byrommene på innsiden av kvartalet.

Planforslaget innebærer bevaring av bygg A, B, D og E, med tilhørende lasteramper til gulvnivå som er hevet fra 20 cm til 120 cm over terrengnivå. I tillegg blir bygg H5 stående som i dag. Det betyr at handlingsrommet for å endre terrenghøydene inne i kvartalet er begrenset. Med den økte tilgjengeligheten som planforslaget legger opp til, må terrenget repareres og gis en høyere kvalitet enn i dag. Høydene nord i Hollendergata blir styrende for høydene inn i kvartalet når eksisterende bygg H7 rives og kvartalet åpnes mer opp. Med lokale lavpunkt og lite rom for endring av høyder og fall, blir lokal overvannshåndtering og fordrøyning av vann viktig og styrende for terrengformingen inne i kvartalet.

På grunn av bevaring av lasteramper tilknyttet bevaringsverdige bygg, løses tilgjengelighet til disse byggene med trappe- og rampeløsninger som er addert til lasterampene.

Kjeller og parkeringsanlegg under terreng innebærer at samtlige uteareal graves opp, og at tilnærmet alle uteareal vil ligge på konstruksjon. Forslagene til utforming av byrommene, dimensjonering for vegetasjon, lokal overvannshåndtering og terrenghøyder påvirker derfor parkeringskjellerens utforming, og omvendt. Planforslagets konsekvenser hva gjelder vegetasjon er nærmere beskrevet under punktet Naturmangfold.

Trafikkforhold

Konsekvenser av planforslaget for trafikk er vurdert, jf. tilleggsnotat til Temanotat 07A.2 Transportbehov, trafikk, parkering – utredningsdel. Det er også gjort undersøkelser vedr. trafikale forhold i tilleggsnotat til temanotat 7A.1 Transportbehov, trafikk, parkering – undersøkelsesdel, samt vedr. gatebruk i tilleggsnotat til Temanotat 07B Gatebruk.

Lokalgatene Hollendergata og Platous gate har i dag en biltrafikk på henholdsvis 900 og 800 ÅDT. Begge gatene har i dag toveis trafikk og gateparkering på deler av gatestrekket.

Planforslaget innebærer endring i veistandarden ved at både Platous gate og Hollendergata reguleres med 5,5 m kjørebane. Resterende gatebredde gir 2,5 m brede fortau og sone for beplantning/møblering/varelevering og ev. parkering. Regulert gatebredde i begge gater gir mulighet for enten toveisregulert gate med sykling i blandet trafikk, eller enveisregulerte gater enten med sykkelfelt mot kjøreretningen eller motstrøms i blandet trafikk. Enveisregulering vil muliggjøre økt areal til beplantning-/møbleringssone med gatetrær, og for varelevering/parkering. Antall parkeringsplasser i lokalgatene reduseres betraktelig.

Nødvendige trafikale funksjoner til gatene, som kjøreadkomster til eiendommene, varelevering, service, renovasjon og tilgjengelighet og gjennomkjøring ved utrykning opprettholdes.

I trafikkanalysen (tilleggsnotat til temanotat 7A.2) er det beregnet trafikk iht. arealbruk og maks antall regulerte bilplasser (75 nye og 23 eksisterende) iht. midlertidig P-norm. Boligene får da 60 plasser iht. minimumsnormen, og for eksisterende kontor H5 er det regnet med 23 bilplasser (som i dag). De øvrige 15 bilplassene er fordelt på næring, undervisning og kultur.

Persontrafikken til og fra Landbrukskvartalet vil i henhold til beregningene øke betydelig. I dag er det beregnet å være 2.150 personturer og i alternativ 0 (full virksomhet i dagens bebyggelse) er det beregnet 4.025 personturer.

Tabell 2: Beregnet trafikk i planalternativ 1 rev. fordelt på arealbruk og reisemiddel, med redusert parkering tilsvarende som for planforslaget.

Planalt 1 Rev - Min Bil-P	Personturer							Biler døgn		Bil-P	P-norm	
Arealbruk	Areal	Pers	Gang	Syssel	Koll	Bil	Totalt	VDT	ÅDT		B-Min	S-Min
Boliger	19 967	599	916	122	570	428	2 037	346	330	60	60	599
Kontor - eksisterende i H5	3 868	148	77	27	273	78	455	71	45	23	-	-
Kontor - nybygg	14 028	538	281	99	1 257	14	1 651	12	7	6	-	295
Handel	3 180	123	242	38	279	77	636	58	46	1	-	57
Industri, verksted	1 776	36	36	13	146	18	213	15	12	1	-	11
Hotell - 145 rom	7 089	71	255	34	212	65	566	50	50	3	-	87
Beverting 801 seter	3 204	64	519	115	1 270	19	1 924	15	15	1	-	481
V-skole -ansatte	2 663	18	8	3	27	8	45	7	5	1	-	5
V-skole - elever		266	187	35	363	0	586	0	0	0	-	81
Kultur, almn formål	474	8	10	2	23	3	38	2	2	0	-	16
Sum	56 249	1 872	2 532	489	4 420	710	8 151	576	512	98	60	1 632
Reisemiddelandel			31 %	6 %	54 %	9 %	100 %					

For planforslaget er trafikken til/fra området beregnet til ca. 8.151 personturer pr døgn, med følgende reisemiddelfordeling:

- Gang/sysselreiser - ca. 3.020 reiser, 37 %
- Kollektivreiser - 4.420 reiser, 54 %
- Bilreiser - 710 reiser, 9 %.

Kollektivreiser blir ut fra dette den dominerende reisemåten til og fra Landbrukskvartalet.

Biltrafikk til og fra planforslaget er beregnet til 510 i ÅDT. Dagens ÅDT er beregnet til 430 og i 0-alternativet til 520 ÅDT. Fordeling til lokalgatene gir 470 ÅDT til og fra Platous gate, og 40 ÅDT til og fra Hollendergata. Sammenliknet med alternativ 0 gir dette 10 ÅDT mindre til og fra Platous gate, og ingen endring til og fra Hollendergata.

Landbrukskvartalet vil få kjøreadkomster fra både Hollendergata og Platous gate som i dag. Dagens kryss mellom disse gatene og henholdsvis Schweigaards gate i syd og Grønlandsleiret i nord kan avvikle trafikken i planforslaget uten problemer.

Parkering for kvartalet for bil vil være i parkeringsanlegg med adkomster fra Platous gate og Hollendergata. Fra Hollendergata er det kun adkomst til eksisterende parkeringskjeller for bygg H5. Parkeringsanlegg under terreng for de øvrige byggene får adkomst fra Platous gate. Eksisterende avkjørsler opprettholdes i begge gater og det vil være mulig å kjøre inn i og gjennom kvartalet for beredskapskjøretøy, renovasjon og varelevering. Renovasjonspunkt for boligene planlegges anlagt i søndre del av ST/BUA, og avfallsrom for næringsavfall kan lokaliseres i nordre del av bygg C, hvor renovasjonsbilen har tilkomst via torg ST5.

Det tilrettelegges for sykkelparkering iht. gjeldende parkeringsnorm, innenfor torg ST1-4 og innenfor kombinert torg/uteoppholdsareal ST/BUA, samt i kjeller. Sykkelparkering kan i tillegg være aktuelt i møbleringsfelt langs gatene.

Gående og syklende vil ha direkte atkomst fra kvartalet, både mot Platous gate i vest, Hollendergata i øst og Schweigaards gate i syd. Det vil være allment tilgjengelige forbindelser gjennom Landbrukskvartalet for fotgjengere og syklister via felles torg og felles sambruksareal.

Trafikksikkerhetssituasjonen vil i liten grad bli påvirket av tiltaket, selv om det vil bli flere reisende. Trafikksikkerhet inne i kvartalet vil bedres ved at det ikke lenger vil være kjøring til bilparkering inne i kvartalet, da parkeringen legges i parkeringsanlegg under terreng. Det vil imidlertid være noen kjørebegivelser gjennom kvartalet knyttet til varelevering, service og renovasjon. Kjøreruter for slik transport er lagt slik at rygging unngås og er i minst mulig konflikt med oppholdsareal og ferdselslinjer for gående og syklende. Varelevering kan også foregå fra vareleveringslommer i Platous gate og Hollendergata.

Siden Platous gate og Hollendergata er lavtrafikkerte gater er adkomst til kvartalet fra disse gunstig trafikksikkerhetsmessig, selv om avkjørslene vil krysse fortau. Dette forutsetter at en sikrer nødvendig sikt på 6 x 25 meter ved utkjøring, både med hensyn til gående, syklende og annen biltrafikk.

Landbrukskvartalet har god tilgjengelighet til kollektivtilbud med 2 trikkeruter og 7 bussruter i Schweigaards gate og kort gangavstand til Grønland T-banestasjon og Oslo S. Biltrafikk fra planforslaget vil ikke gi problemer med avvikling i kryss som kan påvirke kollektivtrafikkens fremkommelighet. Planforslaget gir betydelig økt antall kollektivreisende, og grunnlag for et styrket kollektivtilbud. I undersøkelsene mht. kollektivtrafikk (temanotat 7A.1) er det foreslått ny plassering av holdeplass i Schweigaards gate ved Landbrukskvartalet, noe som vil gi en jevnere avstand mellom holdeplasser, og økt tilgjengelighet til kollektivtilbud.

Konsekvenser i anleggsperioden

Det er utarbeidet en foreløpig plan for anleggsgjennomføringen med vurdering av trafikale konsekvenser. For utkjøring av masser og transport av bygningsmaterialer til byggetomten vil bygge- og anleggsfasen ha flere angrepspunkt, slik at det gir fleksibilitet. Det er god tilgang på arealer inne i kvartalet for riggareal, og eksisterende bygninger kan benyttes til støttefunksjoner under anleggsperioden. Offentlig gategrunn vil bli berørt ved bl.a. spunting for etablering av nybygg i grensesnittet mot offentlig gategrunn. Tilkost ved utkjøring av masser og tilkjøring av større bygningsmaterialer vil forutsette bruk av offentlig gategrunn i deler av anleggsfasen, dvs. Platous gate og Hollendergata. Prosjektet bør ikke medføre vanskeligheter for fremkommelighet i Schweigaards gate. Bruk av gategrunn må hensynta funksjonen til Hollendergata som

utrykningstrasé. Siste trinn i utbyggingen vil være ny opparbeidelse av Platous gate og Hollendergata.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsesmønster

Planområdet ligger i et område dominert av kvartalsstruktur, med bebyggelse som i hovedprinsipp er organisert langs og har sin henvendelse mot de fire gatene som danner kvartalet. Bebyggelsen langs sydsiden av Schweigaards gate er derimot organisert langs denne gaten, i en lineær punktstruktur.

Kvartalet som planområdet er del av skiller seg ut som det klart største blant øvrige kvartal i nærområdet, og er nær dobbelt så stort som de to nest største kvartalene, målt i areal og lengste lengderetning. Kvartalsstørrelsen gir mulighet for variasjon i bebyggelsesmønster internt i kvartalet uten å påvirke kvartalets hovedkarakter. I planforslaget deles storkvartalet opp i ett mindre, sluttet kvartal i nord og ett større kvartal i syd. Den sydlige delen får et bedret romforløp og sammenheng gjennom kvartalet i øst-vest retning.

Nordre del av kvartalet utnyttes godt med det endrede bebyggelsesmønsteret for F-byggene, og gir mulighet for høyere boligandel, større andel gjennomgående leiligheter og bedre dagslysforhold og utsyn enn med eksisterende bebyggelsesmønster. Nytt bebyggelsesmønster for bygg F1 tar opp høydeforskjellen mellom Platous gate og Meieriplassen, og gir bedre forutsetninger for å etablere mer effektive næringsareal med aktive fasader både mot Meieriplassen og Platous gate. De nye F-byggene åpner for mulig fremtidig forbindelse til Rubina Ranas gate. Forbindelsen vil i så fall kreve samarbeid med berørt naboeiendom for å kunne etableres.

Planforslagets endrede bebyggelsesmønster styrker forbindelsen til både Botsparken og mulig kollektivstopp i Schweigaards gate, gjennom bedret romlig sammenheng mot hhv. Hollendergata og Schweigaards gate. Eksisterende åpninger mot Platous gate og Schweigaards gate utvides, og det opprettes en ny åpning mot Hollendergata, slik at gatene knyttes bedre til byrommene internt i kvartalet og det dannes nye byrom i overgangene.

I dag fremstår Landbrukskvartalet som relativt lukket og utilgjengelig, med lite utadrettet virksomhet som bidrar til byliv. Dagens ubebygde arealer er i all hovedsak harde, asfalterte flater som benyttes til parkering og logistikk. De nye byrommene som skal utvikles i Landbrukskvartalet vil representere en stor forbedring. Det skal etableres varierte byrom og soner; fra aktive byrom med tilbud som henvender seg til hele byen, bydelsplassene og strøkene med utadrettede urbane funksjoner som kan benyttes av nærområdet og nabolaget, til soner som primært henvender seg til Landbrukskvartalets beboere.

Den nye plassdannelsen nord i Hollendergata (Willy Brandts plass) vil bli et koblingspunkt mellom nabolaget og Landbrukskvartalet. Gårdsplassen mot Platous gate får ny funksjon som torg (Melkeforsyningen) med vegetasjon foran bygg B, og vil styrkes som en verdifull romlig variasjon i gateløpet.

Nytt C-bygg i sydøst legges med hovedfasadeliv i fortausgrense langs Schweigaards gate, i tråd med den opprinnelige historiske kvartalsstrukturen og siste gjeldende regulering. Et nytt byrom og en tydeligere og bredere forbindelse inn i kvartalet etableres mellom bygg A og C der den gamle jernbanelinjen lå, og leder besøkende inn i kvartalet. Kvartalet åpnes mot gatene og byen ved at østre del av eksisterende bygg A kuttes og muliggjør en større og mer generøs åpning mellom bygg A og C.

De nederste to etasjene i det sydvestre hjørnet av nytt bygg C trekkes tilbake fra gatelivet i Schweigaards gate og fra bygg A, for å skape et sammenhengende byrom mellom bygg A og C, og danne en forplass med tydelig henvendelse mot Schweigaards gate og planlagt nytt kollektivstopp. Byrommet opparbeides som allment tilgjengelig, og dette bygger opp om ambisjonen om å endre gatens karakter til strøksgate. Forplassens henvendelse styrker også den romlige sammenhengen og forbindelsen mellom planområdet og Nordenga bro, for både gående og syklister.

Ca. 600 m² uteoppholdsareal på terreng i tilknytning til boligene illustreres i østre del av kvartalet. Dette utgjør ca. 37 % av felles torg/uteoppholdsareal ST/BUA, som er på ca. 1640 m². Ca. 4.200 m² allment tilgjengelige torg og møteplasser anlegges mot tilgrensende gater, i forbindelse med innganger til planområdet og internt i planområdet.

Volum og formspråk

Planforslaget introduserer nye høyder og et noe endret bebyggelsesmønster, men bygger opp under eksisterende volummessig organisering, med E-bygget som sentralt hovedbygg og orienteringspunkt. Det introduseres høyder som skiller seg fra høydetypologien i tilgrensende kvartaler.

Høyhuset ligger mellom 30–175 meter inntrukket fra gatene rundt storkvartalet som Landbrukskvartalet inngår i, og i all hovedsak i bakkant av andre bygg. Dette gir høyhuset en mindre dominerende effekt i bybildet enn om det hadde ligget langs gate eller i et mindre kvartal. Det nye høyhuset har en liten, tilnærmet kvadratisk grunnflate, og volumoppbygningen samspiller og bygger videre på E-byggets eksisterende arkitektoniske og formmessige prinsipper.

C-byggets proporsjoner knytter seg til og samspiller med næringsbebyggelsen syd for Schweigaards gate. Byggets hovedfasade følger gatelivet, tilsvarende som nabokvartalene, og viderefører allerede etablerte høyder i Schweigaards gate. Volumet trappes ned mot nord og mot nabobebyggelse i Hollenderkvartalet. C-bygget og det lavere eksisterende A-bygget viderefører sammen den karakteristiske rytmen i fasaderekken langs nordsiden av Schweigaards gate, med stor høydevariasjon og særpreg både innenfor hvert kvartal og i tverrsnittene fra Oslo S til Oslo gate.

Planforslaget har bygg med varierende fotavtrykk, dybder og proporsjoner, særlig knyttet til næringsarealene i kvartalet. Dette viderefører et viktig trekk ved eksisterende bebyggelse og kvartalets identitet innenfor planområdet i dag.

Planforslaget bevarer produksjonsbebyggelsen, men åpner for riving av deler av bebyggelse som har huset kontor og støttefunksjoner. Størstedelen av stiluttrykk/tidsepoker representert i planområdet beholdes (nybarokk, funksjonalisme) med unntak av senmodernistiske bygg (C-bygget og oljefyren). Produksjonsgulvets form endres i nord, men beholder i hovedtrekk sin kapasitet og karakter som historiefortellende element. Det dannes et endret bebyggelsesmønster som underbygger gangforbindelsen øst-vest i kvartalet, og som gir gode, utadvendte førsteetasjer for næring og som ellers også er godt egnet for bolig.

Ny bebyggelse bidrar i samspill med den eksisterende bebyggelsen som bevares til økt arkitektonisk variasjon. Stor grad av funksjonsblanding gir i tillegg økt potensial for diversitet og variasjon i fasadeuttrykk både mellom bebyggelsen og internt i bygg som innehar ulike formål. Planforslaget har potensial til stor åpenhet/transparens på bakkeplan i ny bebyggelse der dette er ønskelig. Eksisterende bebyggelse bidrar til et rikt arkitektonisk uttrykk og formidler produksjonshistorien og ulike arkitektoniske tidsepoker.

Fjernvirkning

Fra en del fjernvirkningståsted, har høyhuset over E-byggets søndre del en tydelig tilstedeværelse. Fra andre ståsted er det synlig, men bryter ikke åslandskapetets silhuett og ligger under eller i flukt med den mer tettbygde sonen i byen.

I bylandskapet kan høyhuset leses inn i en sammenheng med høyhusene på Enerhaugen og nordøstover til Tøyen torg, og med Barcode-rekken i sydvest, men fremstår slankere enn disse. Konteksten er også annerledes siden høyhuset vil ligge tilbaketrukket fra gatene, i midten av et stort kvartal. Øvrig bebyggelse i planforslaget fremstår i stor grad som en integrert del av omkringliggende byvev, og viderefører etablerte høyder i nærområdet.

Kulturminner

Konsekvenser av planforslaget for kulturminner er vurdert, jf. to Temanotat 06 Kulturminner og kulturmiljø, med hhv. undersøkelser og konsekvenser.

Kulturminner med høy kulturhistorisk verdi i nærområdet og avklarte nasjonale kulturminner påvirkes ikke eller i liten til middels grad av alternativene for utbygging. I fjernvirkning vurderes planforslaget å ha liten negativ konsekvens for fjernvirkningen av Grønland kirke. Kirken har høy kulturhistorisk verdi. Konsekvenser for tilliggende kulturminner er også beskrevet under punktet *Overordnede planer og mål*, vedr. temakart T5.

Det er som eksempel på næringsanlegg i bydelen Grønland at Landbrukskvartalet vurderes å ha høyest kulturhistorisk verdi. Som samlet kulturmiljø er Landbrukskvartalet gitt middels til høy verdi. Planforslaget vurderes å ha liten til middels negativ konsekvens for kvartalet som kulturmiljø.

I konsekvensutredningen og undersøkelsene angis at det kan tas samfunnsmessige hensyn og at man derfor bør prioritere mellom de ulike delene av kvartalet med hensyn til vern. Siden produksjonslinjen i anlegget best viser det særegne for meierivirksomheten som har funnet sted her, vurderes produksjonsdelen av anlegget å ha høyere kulturhistorisk verdi enn øvrige deler, slik også planforslaget legger opp til. Det vurderes derfor å være viktigere å ta vare på arbeidsgulvet i gårdsrommet og bygningene B, deler av D og E med funksjonelle trekk som vitner om produksjonen, enn øvrige deler av kvartalet med innkvartering, garasjer og administrasjon. Dette er i tråd med bevaringsstrategien i planforslaget.

Utredningen tar utgangspunkt i at alle direkte inngrep i bygninger har negativ konsekvens for kulturminnene. Det påpekes samtidig at å rive og bygge nytt på deler av tomten for å imøtekomme nye arealkrav, kan bidra til at de prioriterte eksisterende bygninger kan utvikles mer skånsomt. Det vurderes videre at en aktivisering av området ved nybygging og ombruk av bygninger og gårdsplass og forbedring av tilgangen til kvartalet med flere åpninger mot omkringliggende kvartaler, kan bidra til å øke opplevelsesverdien. Dette vil ha en positiv konsekvens for kulturmiljøet.

Når produksjonsdelen prioriteres og vurderes å ha høyest verneverdi, er det nødvendig at fysiske inngrep, særlig i bygning E (med middels til høy verdi) slik planforslaget til dels medfører, gjøres så nennsomt som mulig. Det planlegges for løsninger, der hovedtrekkene ved bygningen søkes bevart. Den mest skånsomme av disse vil være å la dekker og fasader stå i opprinnelig bygning, og lage utsparinger i dekkene for nye søyler plassert nær eller i system med de opprinnelige søylene som bevares, slik planforslaget legger til rette for.

- Planforslaget innebærer riving av en mindre del av bygg A, som delvis er et nyere tilbygg. Dette er avklart med Byantikvaren, og følger av dialog med både Riksantikvaren

og Byantikvaren. Bygg A vurderes å ha middels verdi, og inngrepet vurderes å ha «ubetydelig konsekvens».

- Riving av bygg F og H7, begge med liten verdi, vurderes begge å ha «liten negativ konsekvens».
- For bygg B, med middels høy til høy verdi, vurderes planforslaget å ha «ubetydelig konsekvens».
- For bygg D, med middels til høy verdi, vurderes planforslaget å ha «ubetydelig konsekvens».
- Riving av bygg C, med liten verdi, vurderes å ha «liten negativ» konsekvens.

Sosial infrastruktur

Planforslaget innebærer minimum 17.500 m² bolig. Beboerne vil ha behov for sosial infrastruktur som skole, barnehage osv. i nærområdet.

Barnehage kan innpasses i planområdet iht. reguleringsbestemmelsene. Planforslaget åpner også for mulige arealer til undervisning på høyskolenivå eller videregående, men ikke for grunnskoletrinn. Videre tilrettelegges det for et bredt spekter av lokal service og handel.

Landbrukskvartalet tilhører Tøyen skolekrets på barnetrinnet. Elever fra denne skolekretsen går videre på Jordal ungdomsskole.

Skolebehovsplan 2018-2027 viser at det vil være stram kapasitet ved Jordal skole fram til ny Bjørvika skole åpner i 2023 (både barne- og ungdomsskole). Ny skole i Bjørvika vil etter planen avlaste Jordal skole ved at Gamlebyen skole får endret sin ungdomsskoletilhørighet.

Teknisk infrastruktur

Ved prosjektering av ny utforming av lokalgatene vurderes det som aktuelt enten med rehabilitering av vann- og avløpsledninger eller å etablere nye.

Planforslaget vil øke kundegrunnlaget for kollektivtrafikken. Økningen antas å bli mest merkbar for buss og eventuell trikk i Schweigaards gate, og buss i Grønlandsleiret. Eventuell ny lokalisering av holdeplass (jf. temanotat 7A.1) i Schweigaards gate ved Landbrukskvartalet, vil gi en jevnere avstand mellom holdeplasser, og økt tilgjengelighet til kollektivtilbud.

Planforslaget vurderes ikke å være konflikt med kommuneplanens hensynssone H190_2; Hensynssone restriksjoner for anlegg i grunnen, jf. også punkt vedr. vurdering av overordnede planer og mål. Det ligger dermed til rette for etablering av energibrønner og lokal energisentral innenfor planområdet. Angitt reguleringsbestemmelse vedrørende fjernvarme innebærer at det ikke vil være tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget dersom lokal energisentral etableres iht. kravene.

Universell utforming

Det som finnes av tilrettelegging for universell utforming i dag er rekkverk på/langs ramper, og oppramping til eksisterende innganger.

Ny bebyggelse, uteareal og parkering vil tilrettelegges med universell utforming iht. gjeldende lover og forskrifter. Det vil også bli enklere å orientere seg i kvartalet, med tydelige siktlinjer, bedre fysiske forbindelser med økt tilgjengelighet og opparbeidede uteareal.

Bevart produksjonsbebyggelse søkes tilrettelagt for universelt utformet tilgang ved å legge til nye elementer som ramper/amfi-løsninger, men uten å forringe bebyggelsens kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. På grunn av at lasterampene søkes bevart i størst mulig grad, løses

tilgjengeligheten med trappe- og rampeløsninger så langt det er mulig sett i sammenheng med vernehensyn og med en utførelse som tilrettelegger for enkel tilbakeføring til opprinnelige ramper. En utfordring ligger i bevaringshensyn tilknyttet lasterampene og behov for sikring med rekkverk.

Sammenlignet med regulære gater og plasser med bestemte retninger, er det annerledes å bevege seg i et kvartal som Landbrukskvartalet, med forskjellige byrom, og mange retninger og målpunkt som legger opp til mye bevegelse på kryss og tvers. Det vil derfor være et mål i den videre prosjekteringen å ta i bruk arkitektoniske virkemidler i bygg og byrom for å sikre god orientering og veifinning i prosjektet.

Adkomstene inn til kvartalet i dag er generelt uproblematisk pga. relativt liten høydeforskjell. Den bratteste adkomsten er fra Platous gate mellom bygg D og F1, med stigningsforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til universell utforming. I detaljprosjekteringsfasen må tiltak vurderes opp mot ivaretagelse av produksjonsgulvets karaktertrekk og kvartalets uttrykk fra Platous gate. Med ny gatebruk i Hollendergata og Platous gate, og større åpning ved A-bygget ved forplassen mot Schweigaards gate, bedres tilgjengeligheten rundt og inn til atkomstene. Når Schweigaards gate skal oppgraderes forutsettes det at soner for fotgjengere og sykkel får prioritet (jf. rollen som fremtidig strøgsgate i KDP17), og at det tilrettelegges for en utvidelse av fortauet langs Schweigaards gate.

Naturmangfold

Det er ikke funnet prioriterte arter eller utvalgte naturtyper i Landbrukskvartalet. Fra å være et område preget av harde flater, både på tak og bakkeplan, som vurderes å ha svært lav økologisk verdi, tilrettelegger planforslaget for et grønnere kvartal, selv om utstrakt bruk av harde flater også skal videreføres som del av formidling av produksjonshistorien. Naturmangfoldet vil øke ved å opprette grønne arealer på tak, og på bakkeplan vil strategisk plassering av trær og busker gi en romskapende og lokalklimatisk effekt. I planforslaget stilles det krav til variasjon mellom jorddybder, som legger til rette for ulike planter. Det tilrettelegges for grønne tak med ulik programmering; herunder urbant landbruk på tak på nybygg i felt C, og uteoppholdsareal på tak i felt E, F1 og F2. De vegeterte områdene er blant annet tiltenkt overvannshåndtering og takhager for boliger. På bakkeplan vil det dannes større områder med trær og busker inne i kvartalet, herunder innenfor felles torg/uteoppholdsareal ST/BUA mellom felt E og H5. Med gatetrær i sidegatene Platous gate og Hollendergata, skapes det grønne forbindelser til Botsparken og Klosterenga park. Disse forbindelsene vil være med på å tilrettelegge for økt naturmangfold. (jf. Temanotat 08 Naturmangfold).

Gjeldende lover, relevante for økologien i planområdet

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 65 pålegger enhver som har eller foretar seg noe som kan påvirke naturmangfoldet til å gi nødvendige opplysninger og til å varsle ved skade på naturmangfoldet.

Forskrift om fremmede organismer

1/1-2016 trådte ny forskrift om fremmede organismer i kraft. Forskriften inneholder lister over forbudte og søknadspliktige arter og setter krav til aktsomhet ved tiltak som kan medføre spredning av fremmede organismer, deriblant gravearbeider i jord med uønskede arter.

Plan- og bygningsloven (PBL)

I byggeteknisk forskrift til PBL (TEK17) angir kap. 9 krav om hensyn til ytre miljø og krav vedr. utvalgte naturtyper.

Natur- og ressursgrunnlaget

Gjennom en styrking av fotgjenger- og sykkelforbindelser fra kvartalet, og regulering av sambruksareal i nordre del av Hollendergata, vil planforslaget bidra til styrke tilgjengeligheten til turveisystemet østover via Botsparken og turvei D2, og derigjennom bygge opp under og ivareta friluftsinnteresser i tilknytning til planområdet (jf. Temanotat 08 Naturmangfold).

Miljøfaglige forhold

Lokalklima

Det er utført simuleringer og vurderinger av lokalklimatiske forhold for planforslaget som del av konsekvensutredningen (jf. Temanotat 09F Lokalklima/vindforhold samt tilleggsnotat)

Høyhuset (bygg E) i planforslaget gir redusert vindkomfort for sittegrupper/stående/inngangspartier, særlig på sydsiden av høyhuset, sammenlignet med dagens situasjon (alternativ 0). Vindkomforten forventes å bli sammenlignbar med vindkomfort nær andre høyhus i Oslo. En mindre sone sydvest for felt F2 vurderes også å få noe redusert vindkomfort for sittegrupper/stående/inngangspartier.

Vindkomforten for gående fotgjengere (sammenlignet med sittegrupper/stående/inngangspartier) vurderes som god både innenfor planområdet og i Schweigaards gate som følge av planforslaget. For gående fotgjengere er toleransen større enn for stående fotgjengere, og for sittegrupper og inngangspartier er toleransen lavere enn for stående fotgjengere.

Uteoppholdsarealene til en ev. barnehage på bakkeplan mellom bygg E og H5 vil få noe ugunstig vindkomfort i syd. Dersom man skal tilrettelegge for en barnehage i dette området, bør det tilrettelegges for bevegelse eller lett aktivitet i søndre del, mens nordre del kan få sittegrupper for barna.

Sol- og skyggeforhold

Det er utført både undersøkelser og utredninger av sol- og skyggeforhold (jf. Temanotat 09E.1 og 09E.2 Sol- og skyggeforhold) for følgende situasjoner:

- I tiliggende gater (Schweigaards gate, Hollendergata og Platous gate)
- Omkringliggende byrom og tilgrensende bebyggelse
- Internt i planområdet

Følgende datoer og tidspunkt ligger til grunn (jf. også sol-/skyggediagram for planforslaget 1. mai og 23. juni i kap. 2.4.3):

- 21. mars – 09:00, 12:00, 15:00, 17:00, 19:00
- 1. mai – 09:00, 12:00, 15:00, 17:00, 19:00
- 23. juni – 09:00, 12:00, 15:00, 17:00, 19:00
- 21. september – 09:00, 12:00, 15:00, 17:00, 19:00
- 21. desember – 12:00

Godkjent påbygg i 3 etasjer på eksisterende bygg i Schweigaards gate 39 er lagt til grunn i modellen som er benyttet i sol- og skyggestudiene.

Schweigaards gate

Noe mer skyggevirksomhet om morgenen på sommeren enn dagens situasjon (0-alternativet) grunnet nybygg C. Utover dagen påvirkes sol- og skyggeforhold i liten grad av nye volum i planforslaget. Nytt byrom mellom bygg A og C er skyggelagt store deler av høst- og vinterhalvåret, samt tidlig vår, men har gode solforhold midt på dagen i mai og større deler av

dagen i juni. Noe dårligere solforhold om morgenen sammenlignet med 0- alternativet grunnet slagskygge fra nytt C-bygg.

Hollendergata

Ligger i skyggen store deler av dagen, men har sol rundt kl. 15 sommerstid, når solen står rett på gateløpets lengderetning, både i dagens situasjon og i planforslaget. Frem til kl. 15 påvirkes sol- og skyggeforholdene hovedsakelig av bebyggelsen i Hollenderkvartalet i øst. Det nye byrommet i åpningen mellom bygg F2 og H7 får sol på bakkeplan fra kl. 9 til 12 i sommerhalvåret.

Slagskygger fra høyhus på søndre del av E-bygget gir noe økt skyggevirksomhet på nabobebyggelse i nordre del av Hollenderkvartalet. E-byggets slagskygge påvirker nordre del av Hollenderkvartalet negativt fra rundt kl. 17:00, avhengig av årstid (spesielt tydelig i illustrasjonsmaterialet fra 1. mai og 23. juni).

Hjørnebygget mot Schweigaards gate i Hollenderkvartalet kaster selv noe skygge på egen takterrasse på ettermiddagen i dagens situasjon. Nytt C-bygg i planforslaget kaster ikke skygge på denne takterrassen kl. 17, verken 1. mai eller 23. juni, og solforholdene på takterrassen påvirkes minimalt av planforslaget 23. juni kl. 19. Nytt C-bygg skyggelegger deler av takterrassen 1. mai kl. 19 (utover Hollenderkvartalets egen slagskygge) men det er fremdeles et større solbelyst areal på takterrassen. Se også sol-/skyggediagram i figur 4-42 og 4-43 i kap. 4.1.4 Avbøtende tiltak.

Platous gate

Får noe mer skygge i midtre del av gateløpet og mot tilgrensende bebyggelse på morgen og formiddag enn i dagens situasjon, men bevaring og utvidelse av eksisterende åpning mellom bygg D og F1 gir lysinlipp om morgenen på sommerstid. På ettermiddag/kveld er situasjonen lik 0-alternativet. For byrommet mot Platous gate (torg ST3) er solforholdene like som i 0-alternativet.

Omkringliggende byrom og tilgrensende bebyggelse

Høyhusets slagskygge (E-bygget) påvirker primært selve planområdet og går kun tidvis utenfor planområdet. Høyhuset har en relativt liten grunnflate, og dette begrenser tidsrommet for slagskyggen, slik at konsekvensen blir kortvarig utenfor planområdet. Høyhusets slagskygge er mest fremtredende i omkringliggende byrom sen ettermiddag/kveld, da den legger seg delvis over Botsparken mot vest. Dette gjelder likevel i all hovedsak kun deler av parken der det er trær. Når skygge fra vegetasjon i parken medtas, er større deler av parken uansett skyggelagt på ettermiddag- og kveldstid grunnet eksisterende vegetasjon (alleen), som er fredet som del av fengselsanlegget.

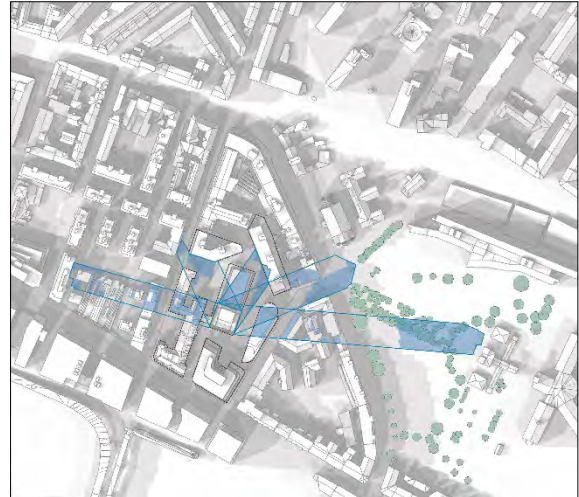
Planforslaget introduserer høyere volum i nord (F) og kortere avstand til nabobebyggelse nord for planområdet sammenlignet med dagens situasjon (0-alternativet). Dette gir mer skyggevirksomhet på ettermiddag/kveld for naboeiendommene med næring langs Grønlandsleiret enn i dagens situasjon, mens for eksisterende boliger langs Grønlandsleiret er endringen mindre.

Sol- og skyggeforhold på utearealer i Stiklestadkvartalet blir påvirket om morgenen av høyhuset. Høvlergangen mister sol på deler av uteoppholdsarealer om morgenen i tidsrommet kl. 8.45-10.30, men i lite omfang.

Solforhold, 1 mai, kl. 09:00-19:00



Figur 2-46: Dagens situasjon (0-alternativet)



Figur 2-47: Planforslaget (blå flater angir områder som ikke er skyggelagt av eksisterende bebyggelse)

Internt i planområdet

Meieri plassen (torg ST1) får noe økt skyggevirksomhet på formiddagen, grunnet høyhuset, men har gode solforhold fra kl. 13 (vår, sommer og høst). Forholdsvis gode solforhold på kveldstid om sommeren, grunnet bevaring av bygg D og åpning mot Platous gate. Mellomrom mellom bygg F1, F2 og E bidrar til bedre solforhold nord i planområdet enn i dagens situasjon. Byrom syd for E-bygget (del av kombinert torg/uteoppholdsareal ST/BUA) har dårligere solforhold, sammenlignet med dagens situasjon, grunnet høyden på nybygg C syd i planområdet.

En eventuell barnehage med uteareal mellom bygg E og H5 vil ha begrensede solforhold om morgenen/formiddagen, i hovedsak som følge av skygge fra eksisterende bygg H5. På ettermiddag påvirker bygg C og E sol- og skyggeforholdene på utearealet på bakken. Utearealene på bakken har best solforhold mellom kl. 13 og kl. 16.

I utført konsekvensutredning er planforslaget gitt følgende vurdering:

Grad av konsekvens	Planalternativ 1 rev.
Vurdert ut fra grad av skyggepåvirkning på omkringliggende gater	Middels konsekvens
Vurdert ut fra grad av skyggepåvirkning på omkringliggende bebyggelse og tilgrensede byrom.	Stor til middels konsekvens
Vurdert ut fra grad av skyggepåvirkning på viktige byrom internt i kvartalet	Stor til middels konsekvens
SUM	Stor konsekvens

Ingen/ubetydelig endring fra 0-alternativet/ingen konsekvens
Liten endring fra 0-alternativet/liten konsekvens
Middels endring fra 0-alternativet/middels konsekvens
Stor endring fra 0-alternativet/betydelig konsekvens
Meget stor endring fra 0-alternativet/betydelig konsekvens

Dagslyssforhold

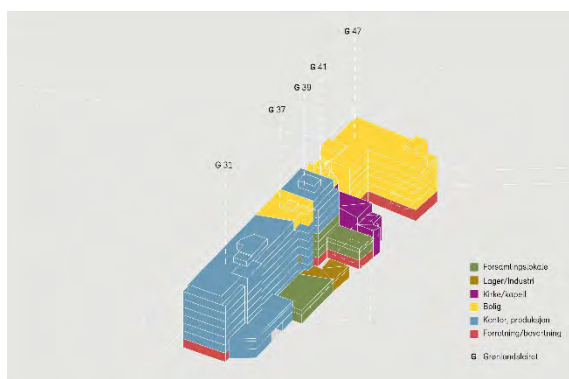
I alle deler av byen hvor kommunen tillater fortetting i tråd med overordnede planer, innebærer dette ofte at bebyggelsen blir høyere, og at bygninger vil ligge nærmere hverandre. Det vil særlig gjelde i kommuneplanens utviklingsområder i Oslo indre by, hvor det da vil kunne oppstå utfordringer med å få dagslys iht. gjeldende krav inn i byggene fordi de skjermer for hverandre. Kommuneplanen gir føringer om at øvre etasjer skal avtrappes mot gate, noe som vil kunne være et avbøtende tiltak.

Ovenstående vil også gjelde for planforslaget for Landbrukskvartalet, der en påregnelig konsekvens vil være at dagslysnivå reduseres i deler av eksisterende bebyggelse inntil eller nær nye bygninger. Det vil da være de laveste etasjene som blir mest berørt. I planforslaget er øvre

etasjer på ny bebyggelse forutsatt inntrukket fra Platous gate og Hollendergata, jf. føringene i kommuneplanen.

Særlig om dagslysforhold i Grønlandsleiret 31-47

Med bakgrunn i ønske fra PBE i dialogmøte 10.09.2019 er det utarbeidet et notat (Asplan Viak AS, 11.02.2020) som redegjør for konsekvensene av planforslaget for dagslysforhold for bebyggelsen i Grønlandsleiret 31-47, da PBE vurderer at bygg F2 plasseres nokså nærme bebyggelsen mot Grønlandsleiret. Videre er funksjonene i bebyggelsen kartlagt i eget notat (Transborder Studio AS, 02.03.2020).



Figur 2-48: Kartlegging av funksjoner i Grønlandsleiret



Figur 2-49: Snitt av Grønlandsleiret 47 med boliger i 5 etasjer

Planforslaget påvirker dagslysforholdene til naboene i Grønlandsleiret 31-47. Det er spesielt de nedre etasjene som er mest utsatt, hvor skjermingen fra det nye bygget F2 reduserer dagslysnivåene i stor grad. Ettersom boligene i G47 i utgangspunktet har noe reduserte dagslysforhold pga. skjerming fra sitt eget bygg, gir utbyggingen av planforslaget størst utslag for G31 og G37 hvor bruksformålet er kontor.

Premiss for anvendelse av forenklet metode for boliger i G47 tilfredsstilles for alle etasjer fra plan 3 og oppover. For plan 2 avhenger det av plassering av takoppbygg. Kjøkken overholder krav til dagslys iht. forenklet metode, mens soverom kun overholder krav dersom glassene har en høy lystransmisjon og en lav karmandel.

Beregningene som er presentert i notatet viser at planforslaget reduserer dagslysforholdene i de lavere etasjene i flere områder i Grønlandsleiret i stor grad. Hovedårsaken til den store reduksjonen er at mange av områdene i dag har tilnærmet fri horisont og få høye nabobygg som skjerner for dagslysinnsippet.

Det er tatt stikkprøver som en referanse til hva som er «vanlige» avstand/høyde-forhold i området rundt Landbrukskvartalet. Mange av gatene i nærområdet og i den tette byen er 12-13 meter brede. Vanlige høyder på byggene i området bl.a. i Platous gate og Hollendergata er på 13-18 m. Dette gir H/D-forhold på rundt 1,0-1,5. Til sammenligning er avstanden mellom den høye delen av F2 og fasaden i G31 på rundt 18 m, noe som gir et høyde-avstandsforhold på 1,3 for plan 2. Situasjonen i Grønlandsleiret med det gjeldende planforslaget er dermed ikke helt ulik andre forhold mellom bygg i den tette bystrukturen i området rundt Landbrukskvartalet.

Energiforbruk

Netto energibehov for planforslaget er beregnet til 4.690 MWh/år med behov pr. m² på 89 kWh/m² pr. år (jf. Temanotat 09C Energiforbruk og -løsninger, revidert februar 2020). Det er lagt til grunn at all rehabilitert bygningsmasse overholder Lavenerginivå mens nybygg forholder seg til Passivhus-standard.

Bygningsmassen i planforslaget har en miks av bygningskategorier som gir mulighet for utveksling av energi mellom bygg ved samtidig kjøle- og varmebehov.

Ulike energiforsyningsløsninger er vurdert for Landbrukskvartalet. Flere løsninger er vurdert som uaktuelle, bl.a. solvarme, bioenergi og varmepumper basert på uteluft.

De mest aktuelle energiforsyningsløsningene er følgende system:

- System 1: Oppvarming med brønnbasert varmepumpe. Mest mulig frikjøling mot brønnparken. Resterende kjølebehov dekkes med kjølemaskin plassert i energisentralen.
- System 2: Oppvarming med fjernvarme. Kjøling med tørrkjølere/lokale kjølemaskiner i hvert bygg, eventuelt med fjernkjøling dersom dette vil være tilgjengelig.

Etablering av en lokal energisentral med varme- og kjøleproduksjon vil kunne erstatte lokale kjølemaskiner på næringsbyggene og vil frigjøre takareal.

Planforslaget har potensial for produksjon av lokal elektrisitet fra solcelleanlegg med store tak- og fasadearealer som kan være aktuelle for dette. Den høye næringsandelen gjør det gunstig å benytte solceller sammenliknet med bolig, mht. mulighet for å benytte el fra felles anlegg. Næringsareal har i større grad behov for el på dagtid når el-produksjon fra solceller er størst.

Klimagassutslipp

Det er utredet klimapåvirkning ved utvikling av Landbrukskvartalet (jf. Temanotat 09D Klimagassutslipp, revidert februar 2020). Beregningene omfatter utslipp knyttet til materialer, energibruk og transport. Utbyggingen er sammenliknet med et referansealternativ hvor dagens utbygging beholdes og øvrige planlagte utbyggingsarealer med samme funksjoner bygges et annet sted.

Planforslaget er beregnet å gi et totalt klimagassutslipp over 60 år på 127.000 tonn CO₂-ekvivalenter. Dette er ca. 59.000 tonn CO₂-ekvivalenter mindre enn ved utbygging etter referansealternativet. Størst reduksjon kommer fra redusert energibruk knyttet til drift av byggene og noe fra redusert transport og materialutslipp. Hovedårsaken til reduksjon i utslippene fra planforslaget er at et større antall m² bygg bygges ut sentralt, og at utbyggingen har en ambisiøs målsetting om reduksjon i utslipp fra materialer og energibruk i nybygg. Sammenligningen gjøres mot referansealternativet, som har en større utbygging av arealer andre steder i Oslo etter gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17), og med økt distanse til kollektivtransport.

Et relativt lavt klimagassutslipp er en positiv konsekvens av bl.a. en høy utnyttelse på en sentral tomt med god kollektivdekning som i planforslaget. Konsekvensene av planforslaget for en rekke andre tema som påvirkes av planforslagets utnyttelse, høyder, grad av bevaring, bebyggelsesmønster mv. er også undersøkt og utredet. Dette gjelder bl.a. sol- og skyggeforhold, lokalklima, kulturminnevern, byliv og bokvalitet. Planforslaget er et resultat av en grundig vurdering av konsekvensene pr. tema, herunder målsettingen om et lavt klimagassutslipp, og planens gjennomføringsrealisme. Jf. også øvrige tema i dette kapitlet, samt sammenstillingsrapportene av undersøkelser og utredninger, og temanotat som ligger til grunn for disse.

Luftforhold

Luftsonekartet for Oslo (presentert i Temanotat 09F Lokalklima/vindforhold) viser at planområdet ligger i rød sone iht. retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) og det skal legges vekt på at bebyggelse med følsomt bruksformål (f.eks. bolig og barnehage), og spesielt uteområdene, får så god luftkvalitet som mulig.

Vindberegninger viser lave vindhastigheter innenfor planområdet og i de nærmeste gatene. Dette er ugunstig i forhold til spredning av lokale utslipp. Planforslaget gir noe høyere vindhastigheter og mer turbulens enkelte steder enn i dagens situasjon, som vil kunne bidra til økt spredning og reduserte konsentrasjoner enkelte steder.

Forslag til avbøtende tiltak er skjerming ut mot de lokale forurensningskildene i gatenettet rundt kvartalet. Innføring av vegetasjon vil også kunne bidra til å redusere støvmengden. Innføring av vegetasjon (tett, flersjiktet og helårs) vil kunne bidra noe til å filtrere og lede (avbøye) forurenset luft, slik at den i mindre grad trenger inn i Landbrukskvartalets utearealer.

Støyforhold

Det er vurdert støyforhold for planforslaget der veitrafikk fra alle relevante gater, trikk i Schweigaards gate samt togtrafikken på Oslo S er inkludert i vurderingene (jf. Temanotat 09G Støy, samt tilleggsutredning). Dominerende støykilde er Schweigaards gate. Alle bygg med fasader som vender mot Schweigaards gate eller ligger nær kryssene med denne ligger i rød støysone iht. grenseverdiene for veitrafikk gitt i T-1442. Fasader som vender mot bakgårder har i hovedsak fasadenivåer utenfor støysone.

Hele uteoppholdsarealet på terreng for boliger og en eventuell barnehage, og på tak for boligene (lav del av Bygg E og tak på felt F1 og F2) vil ligge utenfor støysone og vil ikke trenge støyskjermingstiltak.

Krav til innendørs støynivå for bygg mot syd, og mot Platous gate og Hollendergata kan tilfredsstilles med riktig dimensjonering av vinduer og tette fasadefelt. Grenseverdi for lydnivå utenfor oppholdsrom vil overskrides med 1-2 dB for fasadene i bygg E som ligger over ca. 52 m over terreng, slik at denne delen av bygget ligger i gul støysone. Det samme gjelder også boligfasade på bygg F1 mot Platous gate og deler av boligfasade i sydenden av bygg F2 mot Hollendergata. Av de 212 viste boenhetene i illustrasjonsprosjektet er 41 boenheter støyutsatt. 20 av boenhetene (tilsvarende ca. 50 %) har ikke en stille side. Dette er innenfor rammene av foreslått støybestemmelse.

Det antas at trafikkbildet vil kunne endre seg over tid, både med tanke på mulig flytting av trikken, og med tanke på biltrafikk i tråd med politiske ambisjoner. Dette vil kunne påvirke støyforholdene positivt.

Planforslaget i seg selv medfører marginale endringer i trafikkbildet rundt planområdet. Tiltaket har ingen støymessige konsekvenser for nabobebyggelsen.

Geoteknikk

Det er gjennomført geotekniske vurderinger av planområdet og planlagt utbygging (jf. Temanotat 10 Innspill til ROS-analyse). Området er relativt flatt med terrenget på ca. kote +3,5. Løsmassene består av fyllmasser og tørrskorpeleire over et middels fast lag av siltig leire. Det er ikke registrert sprøbruddsmateriale i tidligere utførte undersøkelser i området. Udrenert skjærestyrke er målt til ca. 30-45 kPa. Massene har et betydelig innhold av organisk materiale, spesielt de øverste 10-15 m. Vanninnhold er på ca. 30-50 %. Grunnvannstanden er tidligere målt til å stå ca. 2 m under terreng. Tidligere utførte grunnundersøkelser viser at antatt berg varierer fra ca. kote -17 i nordøst til ca. kote -50 i sydøst.

Områdets topografi er slik at planområdet ikke ligger innenfor en ev. utløpssone fra skred fra omkringliggende områder, eller slik at aktivitet i planområdet kan utløse skred.

Geotekniske problemstillinger vil knytte seg til utgraving og sikring av byggegrop, inkludert sikring av nabobygg inntil byggegropa, fundamentering av ny bebyggelse og eventuell omfundamentering av eksisterende bygninger. Løsningsvalg for dette må detaljprosjekteres senere. Alle nye bygg anbefales fundamentert på peler til berg.

Med bakgrunn i uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn, er det gjort en vurdering av risikobildet for Nordenga bru i forbindelse med grunnarbeider i Landbrukskvartalet. Nordenga Bru ligger mer enn 80 m unna Landbrukskvartalet, og etablering av en byggegrop med 1-2 kjelleretasjer antas ikke å ha påvirkning på brua. Ved å gjøre tiltak som minimaliserer risiko for poretrykksreduksjoner ved berg, samt redusere tiden byggegropa står åpen til et minimum, antas påvirkningen på områdene rundt å bli liten i forhold til pågående områdesetninger.

Overvann

Det er undersøkt hvordan det kan tilrettelegges for lokal overvannshåndtering jf. Oslos tretrinnsstrategi (jf. Temanotat 09A Overvann).

Stedlige masser har trolig begrenset infiltrasjonsevne. Naturlig vannbalanse kan også fremmes gjennom bruk av vegetasjon og ved å ha tilstrekkelig tykkelse på jordprofiler og overdekninger, slik at nedbøren kan fanges opp, infiltreres, fordampes og tas opp i vegetasjon. Planforslaget har stort innslag av grønne tak, og områder med vegetasjonsdekke, slik at omtrent en tredjedel av flatene i Landbrukskvartalet vil være grønne. Det er også tiltenkt areal til urban dyrking på taket med potensial for gjenbruk av regnvann.

Det er beregnet fremtidig avrenning for planforslaget sammenliknet med dagens situasjon og med 0-alternativet inkl. hensyn til klimaendringer. Planforslaget gir en økning i avrenning på planområdet på 10 %, mens 0-alternativet gir en økning på 40 %. Det vil være behov for tiltak for fordrøyning av overvann.

Det er avsatt blågrønne arealer i både Platous gate og Hollendergata. Disse må forsenkes for å fordrøye overvann.

Grunnforurensning

Det er gjort en innledende miljøteknisk undersøkelse (jf. notat) av planområdet for å vurdere om det kan være forurensset grunn på eiendommene. Landbrukskvartalet har blitt benyttet til aktiviteter som assosieres med mulig grunnforurensning, bl.a. har det tidligere vært en bensinstasjon, oljefyringsanlegg og ulike verksteder og trykkerier. Videre ligger eiendommene i et område av byen hvor det er generell mistanke om at fyllmassene kan være forurensset. Siden det foreligger mistanke om forurensset grunn skal det i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2 gjøres videre miljøtekniske feltundersøkelser.

Andel gjenbruk av bygninger/materialer

Planforslaget forutsetter at bygning A, B, D og E opprettholdes. Denne bebyggelsen er vurdert å kunne gjenbrukes på en bærekraftig måte. I tillegg til at flere av bygningene har kulturminneverdier, er begrunnelsen at bygningene kan gis næringsfunksjoner som opprettholder/oppnår middels eller god arealeffektivitet, og som ikke forventes å forutsette store strukturelle inngrep. Unntaket er bygning A som har mange kjerner, og videreføres med mindre god/middels god arealeffektivitet, avhengig av ny funksjon (jf. revidert temanotat «09B Gjenbruk av bygninger»).

Bygg H5 er et nyere bygg som opprettholdes med dagens virksomhet. Øvrig bebyggelse forutsettes revet. Endret tomteutnyttelse ved nybygg er ikke hensyntatt i sammenligningen av

arealeffektivitet for alternativene i temanotat 09B, men det er gjort ytterligere vurderinger av bebyggelsen som forutsettes revet i planforslaget med tanke på byplangrep og tomteutnyttelse, og gevinst ved å tilrettelegge for ny bebyggelse. En helhetlig vurdering av bærekraft, der hensyn til miljø, byliv og økonomi balanseres (herunder byggenes brukbarhet, tekniske tilstand og behov for refundamentering), tilsier at riving av bygg C og F samlet sett gir den beste utviklingsbanen for kvartalet.

Det ressursmessige aspektet ved riving er ikke vurdert i temanotat 09B, men planforslagets «Kvalitetsprogram for miljø og energi», angir egne oppfølgingspunkt for materialbruk, blant annet at rivningsmaterialer skal gjenbrukes eller gjenvinnes til beste mulige funksjon. Det er planlagt grundig kartlegging av alle materialer som er egnet for direkte ombruk eller materialgjenvinning, og det vil søkes nye løsninger for å øke andelen gjenbruk og minimere mengde avfall til deponi. Gjenbruk av materialer ivaretas i oppfølgingsplaner og senere prosjektering av tiltakene. Kvalitetsprogrammet gir også føringer for at nye tiltak planlegges etter prinsippene for sirkulærøkonomi (høy grad av fleksibilitet, demonterbarhet og gjenbruk). Andre oppfølgingspunkt omhandler materialenes miljøressursbelastning og klimamessige fotavtrykk. Nye materialer skal ha så lavt klima- og miljøavtrykk som mulig, og det vil jobbes aktivt med blant annet innovativ bruk av tre, lavkarbonbetong og gjenbrukte og resirkulerte materialer.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for planforslaget (jf. notat).

Av naturgitte forhold er det risiko knyttet til geotekniske forhold, stormflo, klimaendringer og radon. Det er gjort geotekniske vurderinger og det er ikke fare for skred, men geotekniske råd må følges ved fundamentering og utgraving og sikring av byggegrop. Området kan være utsatt for stormflo, men ligger like over nivået for 200 års stormflo. Endringer i nedbør som følge av klimaendringer må hensyntas ved håndtering av overvann. Håndtering av overvann er angitt i reguleringsbestemmelsene. Det er høy risiko for radon i området. Radonforebyggende tiltak forutsettes iht. teknisk forskrift.

Planen kan medføre risiko knyttet til teknisk infrastruktur ved at det ligger ledningsnett i gatene rundt kvartalet som må tas hensyn til. Endring av gatebruken kan endre fremkommelighet ved utrykning noe dersom gater blir enveisregulert.

Planområdet ligger dels i rød støysoner og krever tiltak for å tilfredsstille støykrav. Støykrav er angitt i reguleringsbestemmelsene.

Planområdet er også utsatt for luftforurensning og det er sannsynlig å finne forurensset grunn i planområdet. Det må videre gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser og massene må håndteres iht. gjeldende regelverk jf. Forurensningslovens kap.2.

Det er generell risiko knyttet til trafikk i planområdet og det har vært en relativt høy ulykkesfrekvens med gående og syklende i nærområdet. Planen legger til rette for økte arealer til gående og syklende, redusert bilbruk ved at det blir færre parkeringsplasser i området enn i dag, samt fellesareal i kvartalet som kun er tilgjengelig for nyttetraffic.

Økonomiske konsekvenser

Det er private økonomiske konsekvenser knyttet til gjennomføringen av foreslått utbyggingsprosjekt, opparbeidelse av rekkefølgekrav og inngåelse av utbyggingsavtale.

Planforslaget forventes ikke å medføre vesentlige offentlige økonomiske konsekvenser.

Juridiske forhold

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten forutsetter at det inngås en utbyggingsavtale i forbindelse med planforslaget. Aktuelle tiltak og forutsetninger er ikke endelig avklart, men planens rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse av Platous gate, Hollendergata og felles torg. Videre stilles krav om etablering av virksomhet med nabolagsfunksjon.

Eksisterende tinglyste servitutter er omtalt i kapittel 2.2.2. Forslagsstillers vurdering er at servitutter vedrørende vindu på Grønlandsleiret 37 og 39 ikke gir rett til å anbringe vindu i dag, og derfor heller ikke er til hinder for å bygge inntil nabogrense. Reguleringsplanen åpner også for å bygge i eiendomsgrense mot Grønlandsleiret 31, men her vil det være behov for en nærmere dialog med berørt nabo og om prosjektet eventuelt må tilpasses eksisterende vinduer. Forslagsstiller ser potensial for samarbeid med naboene mot Grønlandsleiret, blant annet for å vurdere synergier og om det kan etableres passasje(r).

Foreslåtte allment tilgjengelige forbindelser på planområdet forutsettes sikret gjennom nye tinglyste erklæringer.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og/eller suppleringer

3 Medvirkning

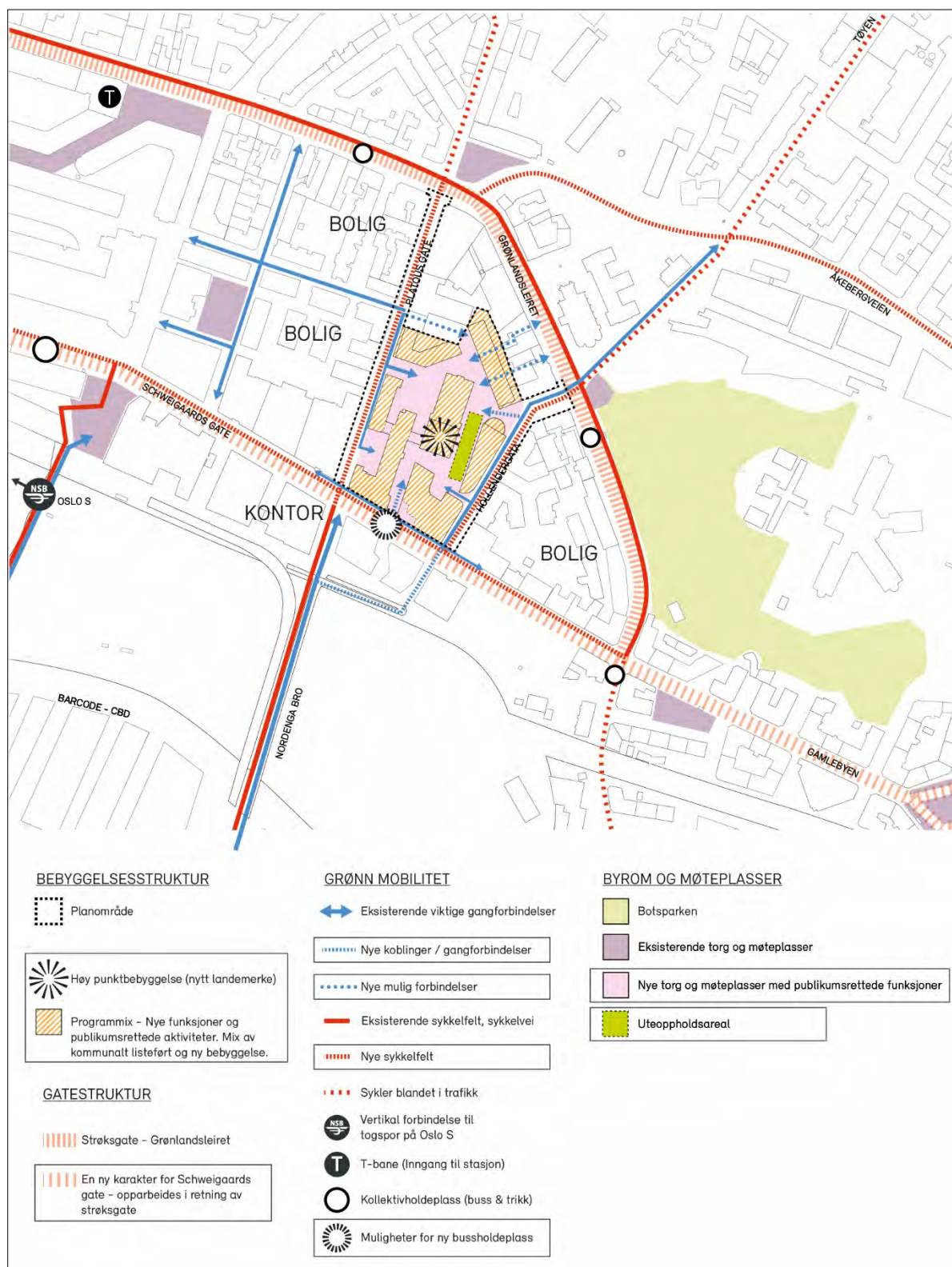
Plan- og bygningsetaten skriver dette kapittelet, basert på innsendte forhåndsuttalelser og kommentarer fra forslagsstiller.

4 Forslagsstillers argumentasjon

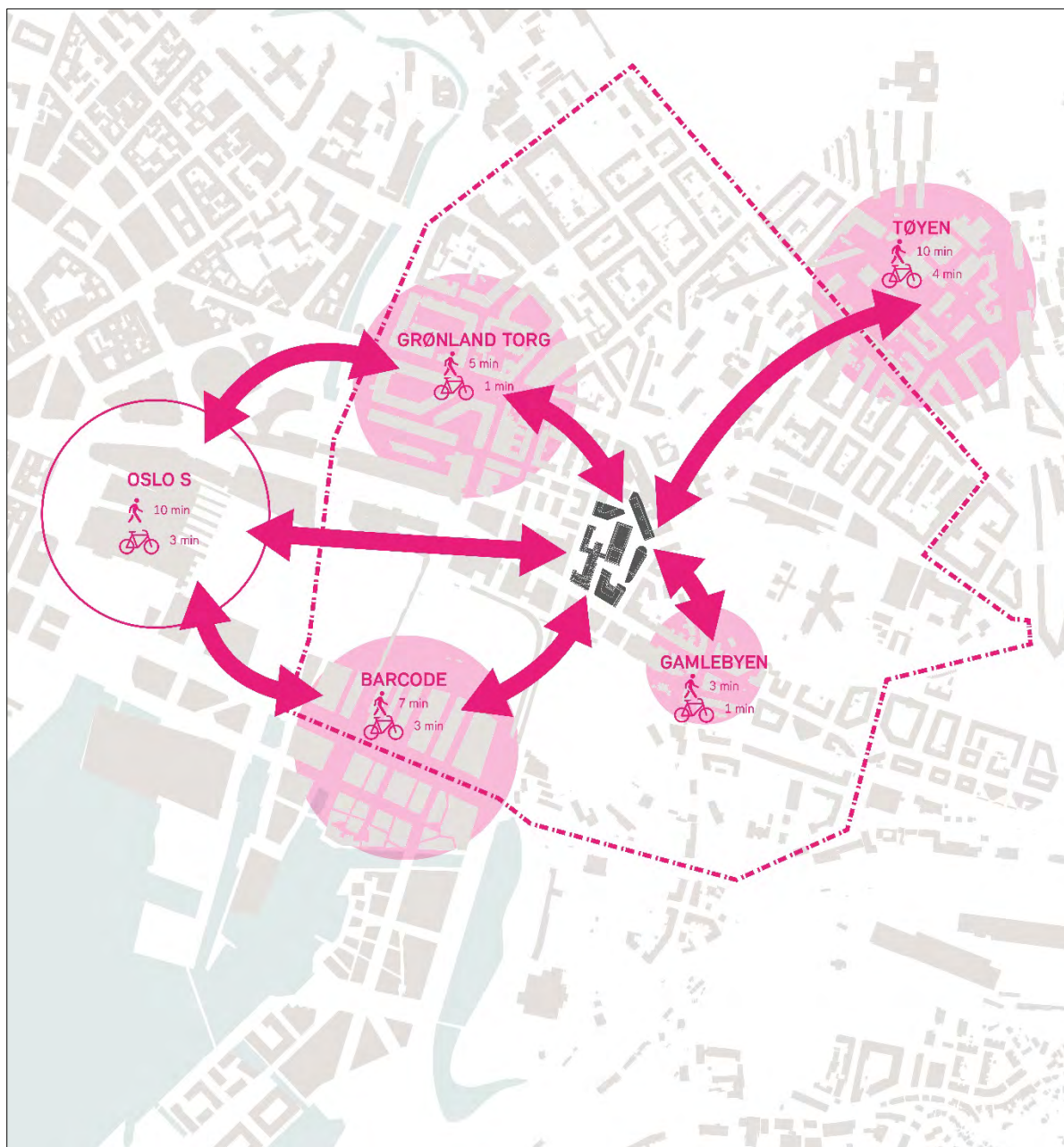
4.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse

4.1.1 Faglig begrunnelse for planforslaget

Byplangrep



Et sentralt og attraktivt målpunkt

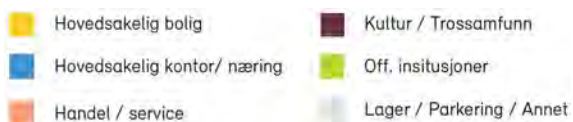


Figur 4-1: Landbrukskvartalet og avgrensning av nærområdet, her definert som et område med ca. 500 m utstrekning fra planområdet. Nærområdet omfatter det som i dag omtales som Grønlandsområdet, Barcode, Enerhaugen og deler av Tøyenområdet og Gamlebyen.

Det nye Landbrukskvartalet:

- Vil bli et nytt, attraktivt møtested på Grønland.
- Skal etableres som et krysningspunkt for grønn mobilitet, hvor den sentrale beliggenheten utnyttes optimalt.
- Kan knytte nærliggende lokalsentra tettere sammen og bli et viktig bidrag til aktiveringen av bylivet i nærområdet.

Tilrettelegge for funksjonsmangfold



Bruk, funksjoner, program:

- Regulerte formål gir en god, balansert blanding av byfunksjoner med boliger, næring/service, hotell, undervisning, mulighet for innpassing av barnehage, kultur og byintegrert produksjonsvirksomhet (urban matproduksjon mv.) og nabolagsfunksjoner, som også vil berike og betjene nærområdet.
- Det tilrettelegges for en relativt høy boligandel, god allmenn tilgjengelighet i kvartalet, og stor grad av publikumsrettet virksomhet orientert mot byrom og tilgrensende gater.
- En sammensatt brukergruppe vil generere aktivitet gjennom døgnet, sikre tilstedeværelse og bidra til å skape trygge omgivelser.

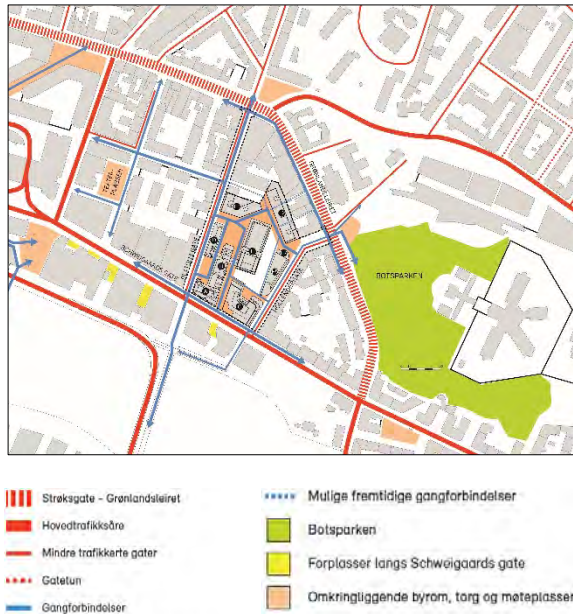
Utnytte kvartalets størrelse og potensial



Kvartalsstørrelse, bebyggelsesstruktur og -mønster.

- Byplangrepet ivaretar og bygger videre på kvartalets hovedkarakteristikk, bebyggelsesmønster og romlige forløp.
- Storkvartalet deles i to deler; et relativt sluttet kvartal i nord, og et mer åpent kvartal i syd med vesentlig bedret romlig sammenheng gjennom kvartalet i øst-vest retning.
- Endret bebyggelsesmønster i nord gir rom for bebyggelse med bedre bokvalitet (dagslys og utsyn), og tilrettelegger for mulig forlengelse av Rubina Ranas gate gjennom kvartalet i nordvest.
- Nytt bygg C har hovedfasadeliv i Schweigaards gate, i tråd med den opprinnelige historiske kvartalsstrukturen og siste gjeldende regulering, og i likhet med bebyggelsen langs Schweigaards gate i nabokvartalene både i øst og vest.
- Kvartalet åpnes mot gatene og byen.
- Østre del av eksisterende bygg A kuttes og muliggjør en større og mer generøs åpning mellom bygg A og C mot Schweigaards gate.
- Bredere åpninger mot Platous gate og Hollendergata tydeliggjør ny allmenn tilgjengelig forbindelse gjennom og til kvartalet, hvor nye torg etableres.
- Gårdsplass mot Platous gate gis ny bruk som torg.

Styrke sammenhenger og forbindelser



I utviklingen av det nye Landbrukskvartalet er ambisjonen at:

- Det skapes god tilgjengelighet for allmennheten i et så sentralt og viktig kvartal.
- Grunnlaget for kollektivtrafikk økes, gjennom mange nye arbeidsplasser og boliger.
- Kollektivtilgjengeligheten kan styrkes, gjennom nytt kollektivstopp ved den utvidede åpningen mellom bygg A og C i kvartalet mot Schweigaards gate.
- Nye byrom og oppgraderte lokalgater kobler seg på og styrker eksisterende forbindelser, og skaper god tilgjengelighet både gjennom kvartalet og i nærområdet.
- Tilgangen til grønne rekreasjonsområder som Botsparken optimaliseres, bl.a. gjennom etablering av en ny åpning mot Hollendergata.
- Byområder knyttes bedre sammen, herunder potensial for forlengelse av Rubina Ranas gate gjennom kvartalet, mellom bygg F1 og F2 via naboeiendommen i nordvest.

Arbeidsgårdsplassen og produksjonsflyten



Arbeidsgårdsplassen i Landbrukskvartalet

- Et areal tilrettelagt for logistikken.
- Relasjonen mellom arbeidsgulvet ute og aktiviteten inne i produksjonsbyggene var viktig for driften.
- Arbeidet i sonen mellom ute og inne var tilrettelagt med lasteramper og beskyttende tak, og disse er viktige fysiske spor etter denne virksomheten.
- Ytre avgrensning av arbeidsgårdsplassen er ikke vesentlig å bevare fordi den ikke hadde betydning for driften.
- Virksomheten ble tilpasset innenfor de arealene man hadde.
- Nødvendige støttefunksjoner for produksjonen, som garasjer og verksteder, ble lokalisert langs eiendomsgrensene for å frigjøre mest mulig areal til manøvrering for kjøretøyene.

Bygge videre på kvartalets særpreg



- Det nye Landbrukskvartalet får i stor grad et nytt innhold, men grep og konsept bygger videre på kvartalets historiske identitet og rolle som byintegrert produksjonskvartal, og senere tilholdssted for mange av landbrukets viktigste organisasjoner.
- I utviklingen av kvartalet nytolkes forholdet mellom byen og det produktive omlandet, og landbrukets rolle i det grønne skiftet.

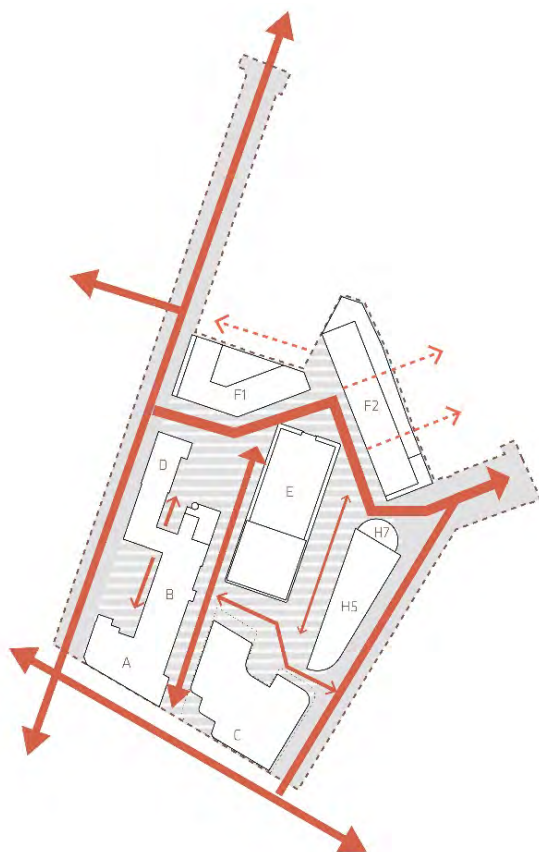


- Byplangrepet tar utgangspunkt i og bygger videre på den historiske utviklingen av kvartalet.
- Funksjoner og produksjon har vært vesentlige for arkitekturen og utformingen av eksisterende bebyggelse i Landbrukskvartalet.
- Fremtidig utvikling tar utgangspunkt i de historiske produksjonsbygningene, med arbeidsgulvet og den logistiske flyten gjennom kvartalet, hvor bygg A, B, D og E (markert blå) bevares. Bygg H5 består.



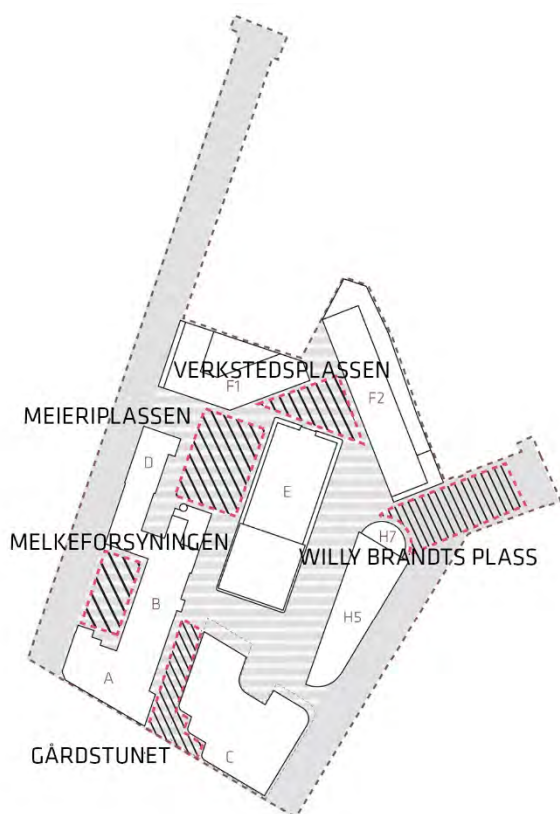
- Det skapes et åpent, mangfoldig og grønt kvartal, med flere åpninger og forbindelser til nærområdet, og en samling av allment tilgjengelige byrom med sterk identitet og en tydelig formidling av industrihistorien.
- Gjennom bevaring av bebyggelsen som var tilknyttet produksjonslinjen, og tilføring av ny arkitektur som komplementerer den eksisterende, etableres en god balanse mellom utvikling og vern.
- Bruken av ny og gammel bebyggelse som næringsareal vil gi stor variasjon i areal- og romtypologier, tilrettelagt for ulike prissegmenter.
- Kvartalet skal utvikles med ambisjon om innovativ og bærekraftig materialbruk.

En integrert del av byen



- Landbrukskvartalet er et åpent kvartal, med allment tilgjengelige gjennomganger og forbindelser øst-vest og nord-syd.
- Kvartalet har et stort potensial til å bli et viktig bindeledd mellom ulike byområder rundt kvartalet.
- Det tilrettelegges for at det også kan etableres allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom kvartalet, både via naboeiendommen i nordvest som en forlengelse av Rubina Ranas gate, og til Grønlandsleiret via naboeiendommene i nordøst.

Nye byrom og møteplasser



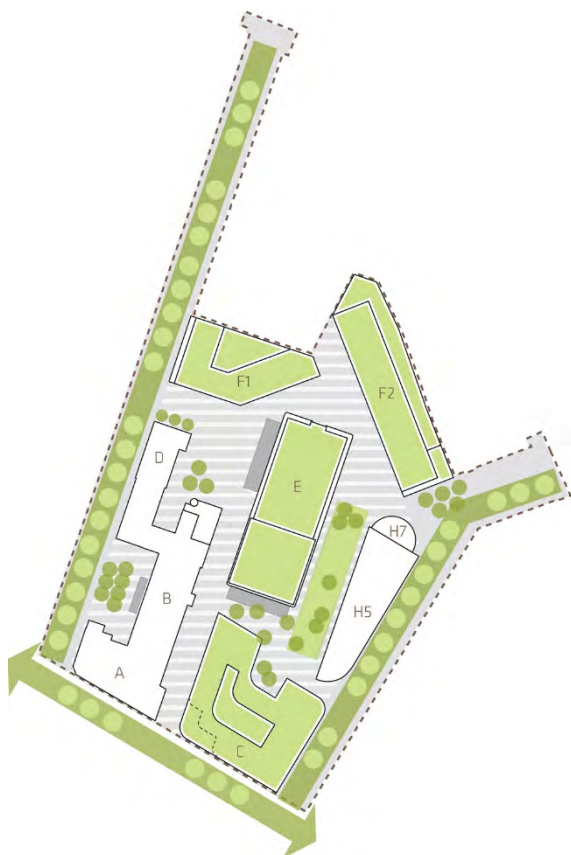
- Landbrukskvartalets fleksible bygulv med referanse til det historiske arbeidsgulvet, danner den gjennomgående flaten som binder kvartalet sammen.
- På gulvet dannes flere byrom internt i kvartalet og i forbindelsene til nabogatene.
- Rommene skal fungere som møtested for beboere og besøkende, håndtere ferdsel til, fra og gjennom kvartalet, og være fleksible nok til å kunne brukes til både hverdag og fest.

Kantsonene og elementene



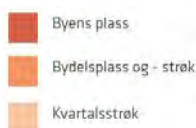
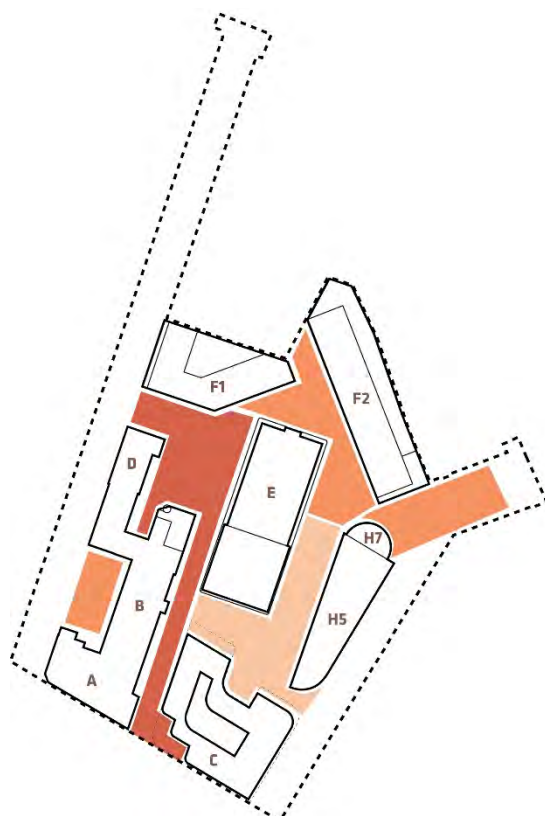
- Et særlig kjennetegn for Landbrukskvartalet og dets historie er bygningenes kantsoner og lasteramper og deres møter med terrenget.
- Dette tydelige, funksjonelle preget forsterkes som en viktig kvalitet i kvartalet.
- Overgangen fra bygningene til arbeidsgulvet, sammen med de tydelig markerte, nye elementene som settes på eller ned som «stempel» i arbeidsgulvet, er en viktig del av landskapsplanens konsept.
- Kantsonene inngår som en del av utearealet, og kan brukes til opphold og adkomst.

Det grønne



- Landbrukskvartalets industrielle preg er en viktig del av stedets identitet.
- Samtidig skal kvartalet avspeile en ny tid, hvor bynatur og dyrkningsarealer er en del av byen.
- Det grønne er derfor en ramme rundt kvartalet; på nye fasader og takhager, i gateløpene, og konsentrert på utvalgte steder i kvartalet som særlige, nye elementer.

Differensierte byrom i kvartalet



Byens plass
Sentrale møteplasser og strøk for bydelen, med attraksjoner som bevertning og arrangementer som henvender seg til hele byen.



Bydelsplass og -strøk
Plasser og strøk i mindre skala som henvender seg til kvartalet og nabolagets beboere, utformes med et samlet, fleksibelt bygulv.

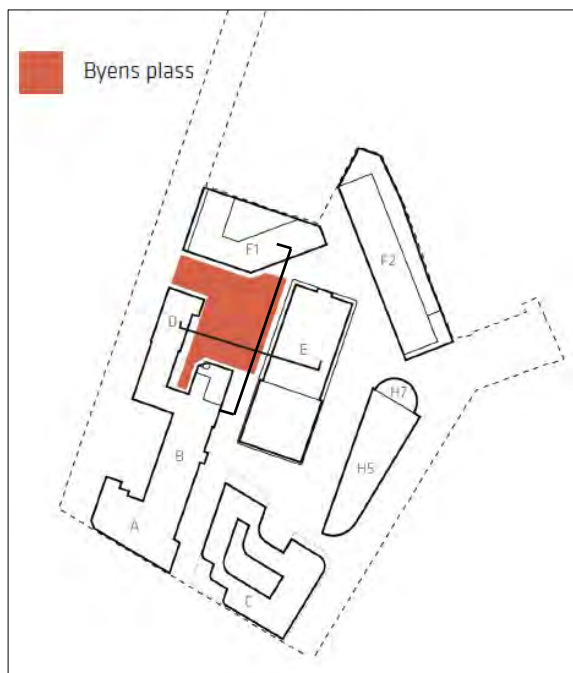
Landbrukskvartalet består av forskjellige soner; fra aktive byrom med attraksjoner som henvender seg til hele byen, bydelsplassene og strøkene med utadrettede urbane funksjoner til nabolaget, til kvartalsstrøk som primært henvender seg til Landbrukskvartalets beboere.

- **Byens plass:** Sentrale møteplasser og strøk for bydelen, med attraksjoner som bevertning og arrangementer som henvender seg til hele byen.
- **Bydelsplass og -strøk:** Plasser og strøk i mindre skala som henvender seg til kvartalet og nabolagets beboere, utformes med et samlet, fleksibelt bygulv.
- **Kvartalsstrøk:** Soner med en lavere puls og funksjoner knyttet til boligene, som grønne uteareal med mulighet for lek og rekreasjon.



Kvartalsstrøk
Soner med en lavere puls og funksjoner knyttet til boligene, som grønne uteareal med mulighet for lek og rekreasjon.

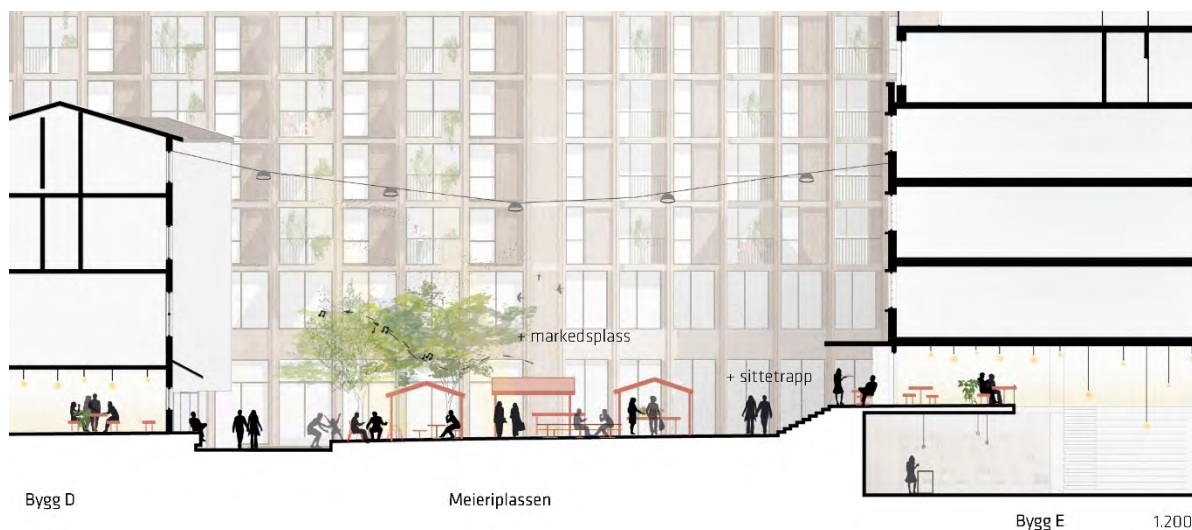
Meieriplassen er en videreføring av produksjonsgulvet



- Den sentrale Meieriplassen i planforslaget er en videreføring av produksjonsgulvet med bevarte trekk relatert til produksjonen.
- Grepet sikrer ivaretagelse av relasjonen mellom arbeidsgulvet ute og aktiviteten inne i produksjonsbyggene, med eksisterende lasteramper og beskyttende tak som viktige fysiske historiefortellende elementer i overgangssonen.
- Bevaring av produksjonsbyggene B, D og E rundt Meieriplassen sikrer en omsluttende og helhetlig opplevelse av produksjonsgulvet og meieranlegget som historiefortellende element, som er uavhengig av plassens tidligere avgrensning i nord.
- Nytt bygg F1 danner en tydelig byvegg mot Meieriplassen i nord, med en aktiv førsteetasje og mulighet for opphold langs byggets kantsone, og hvor virksomheter kan trekke ut og bruke plassen utenfor.

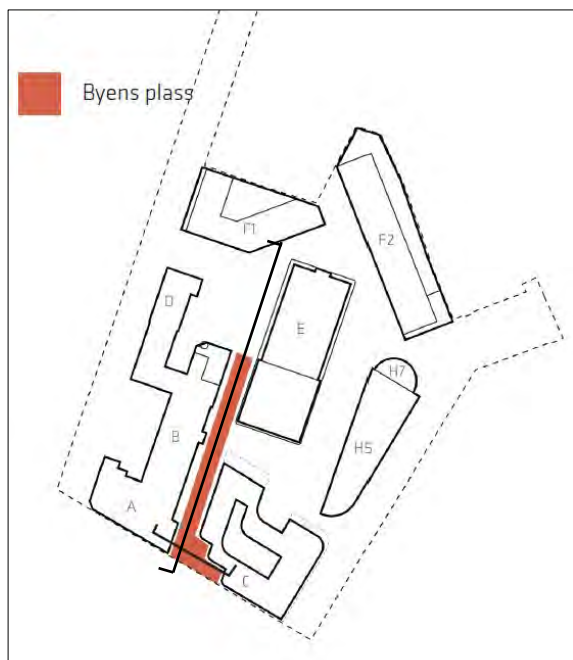


Figur 4-2: Snitt gjennom Meieriplassen – sett mot bygg B og D i vest



Figur 4-3: Snitt gjennom Meieriplassen – sett mot bygg F1 i nord

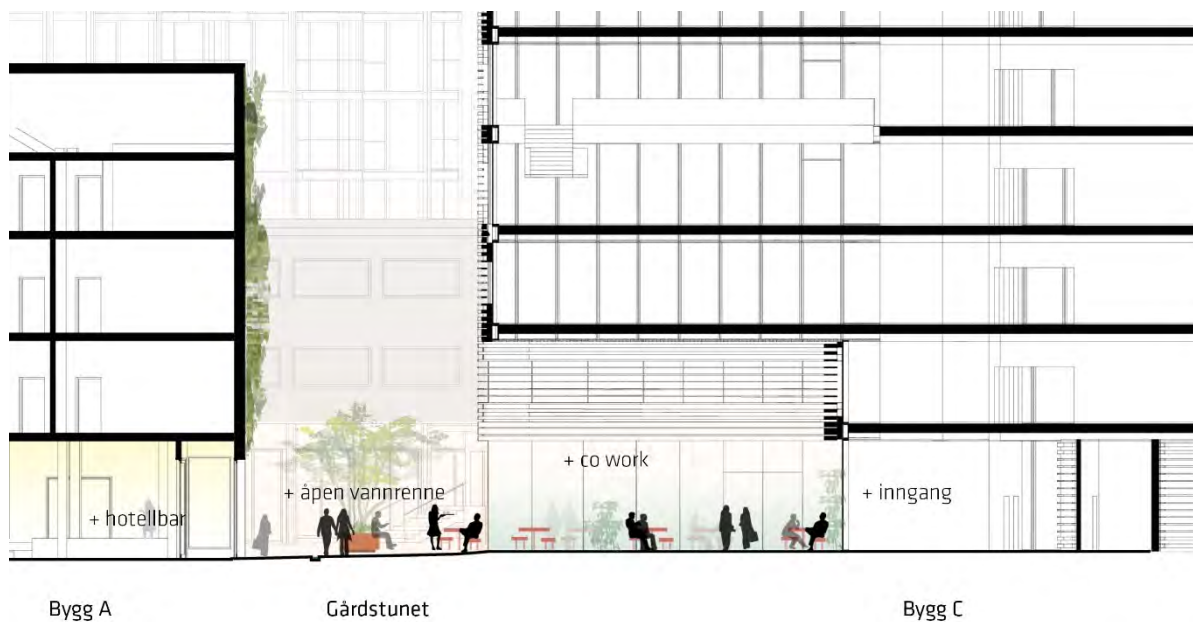
Kvartalet åpnes mot syd med nytt byrom



- Når østre del av bygg A kuttes, vil bygg A og det nye C-bygget danne et tydelig byrom mot Schweigaards gate, som leder besøkende videre inn i og gjennom kvartalet.
- Det nye byrommet og forbindelsen inn i kvartalet etableres der den gamle jernbanelinjen lå.
- Nedre etasjer i nytt bygg C trekkes tilbake fra gatelivet i Schweigaards gate og fra bygg A, for å skape en utvidelse av byrommet mellom bygg A og C, med tydelig henvendelse mot Schweigaards gate og planlagt nytt kollektivstopp.

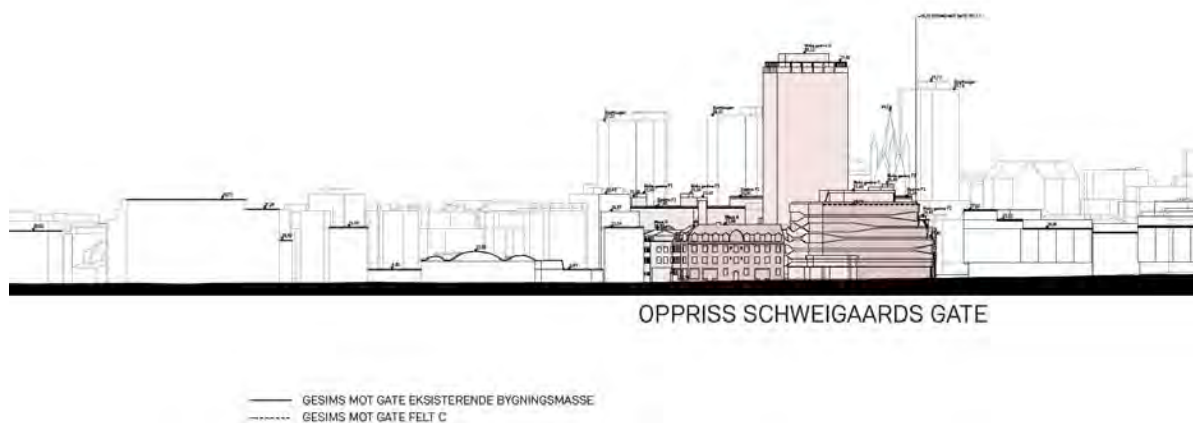


Figur 4-4: Snitt gjennom Gårdstunet og forbindelsen inn til Meieriplassen – sett mot vest



Figur 4-5: Gårdstunet ved adkomsten inn til kvartalet mot Schweigaards gate i syd

Karakteristisk høydevariasjon langs nordsiden av Schweigaards gate



Figur 4-6: Oppriss av Schweigaards gate fra Tøyenbekken til Hollenderkvartalet, sett mot nord – markert med gesimshøyder mot gaten for eksisterende bebyggelse og for ny bebyggelse i Landbrukskvartalet.



Figur 4-7: Oppriss av Schweigaards gate sett mot nord (utsnitt) – eksisterende og ny bebyggelse.

Karakteristisk høydevariasjon langs nordsiden av Schweigaards gate

- Gesimshøyden for nytt bygg C bygger opp om dagens karaktertrekk for bebyggelsen langs nordsiden av Schweigaards gate, med stor høydevariasjon og særpreg.
- Nytt bygg C (k+28,7) har høyere gesimshøyde mot Schweigaards gate enn både dominerende gesims for Schweigaards gate nord (k+21,4) og syd (k+25,0), og for eksisterende bygg C (k+24,2), men er nokså lik høyden for hjørnebygget i Hollendergata/Schweigaards gate mot øst (k+27,1).
- Gesimshøyden mot Schweigaards gate for nytt bygg C videreføres mot eksisterende bygg A i vest.

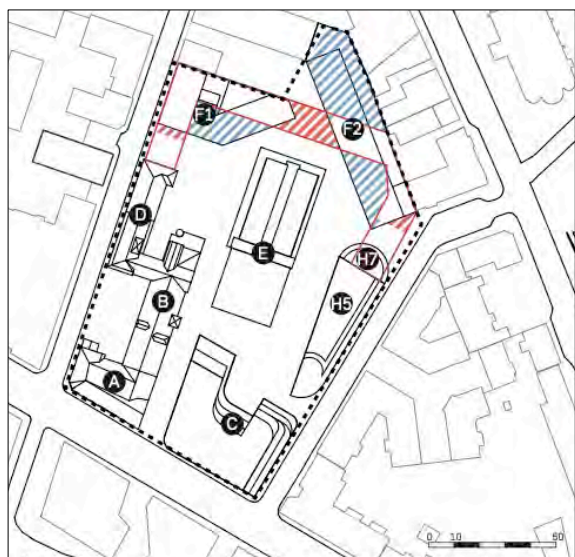
Nedtrapping mot Hollendergata

- Nytt C-bygg har en øvre gesims på k+28,7 mot Schweigaards gate, og trappes ned til k+17,8 (topp rekkverk) mot Hollenderkvartalet i øst. Nedtrappingen ivaretar vesentlig bedre solforhold for eksisterende boliger i nabokvartalet i øst enn Planalternativ 1 ved offentlig ettersyn.

Avtrapping mot nord, inn i kvartalet

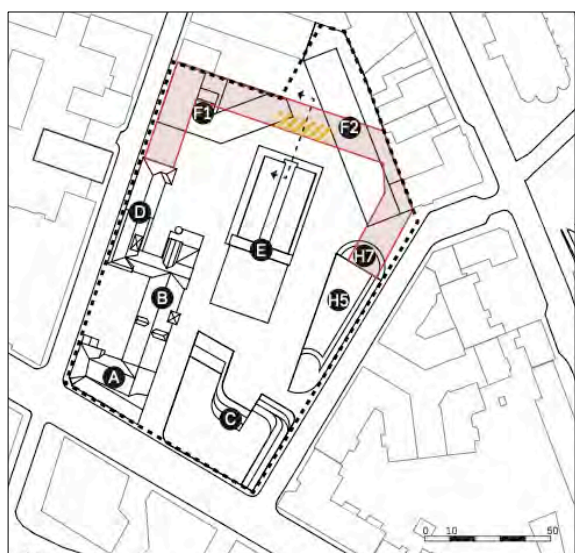
- Nytt C-bygg avtrappes mot nord, for å ivareta gode lys- og solforhold i kvartalet og særlig for planlagt uteoppholdsareal for boliger. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å trappe seg opp fra gatesimisen, da dette vil forringe lys- og solforholdene internt i kvartalet.

Potensialet i nordre del av kvartalet utnyttes

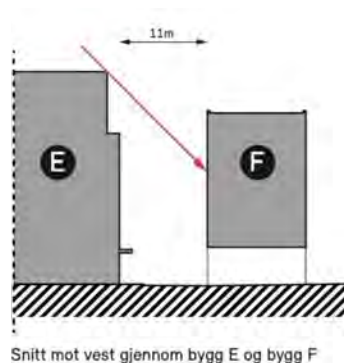


- ▨ Bebygd areal i PBEs planforslag 2 ved off. e. som er ubebygd i revidert planforslag
- ▨ Bebygd areal i revidert planforslag som er ubebygd i PBEs planforslag 2 ved off. e.
- ▭ Omriss bebygd areal i planforslag 2 ved off. e.

- Nordre del av kvartalet utnyttes godt med det endrede bebyggelsesmønsteret for bygg F1/F2, som erstatter eksisterende bygg F og deler av H7.
- Endret bebyggelsesmønster gir mulighet for høyere boligandel, større andel gjennomgående leiligheter og bedre dagslysforhold og utsyn enn med eksisterende bebyggelsesmønster.
- Nytt bebyggelsesmønster for F1 tar opp høydeforskjellen mellom Platous gate og Meieriplassen, og gir bedre forutsetninger for å etablere mer effektive næringsareal med aktive fasader både mot Meieriplassen og Platous gate.
- Byens behov for en god forbindelse øst-vest samt flere og gode boliger, vurderes å være viktigere enn den historiske avgrensningen av arbeidsgårdsplassen i nord.

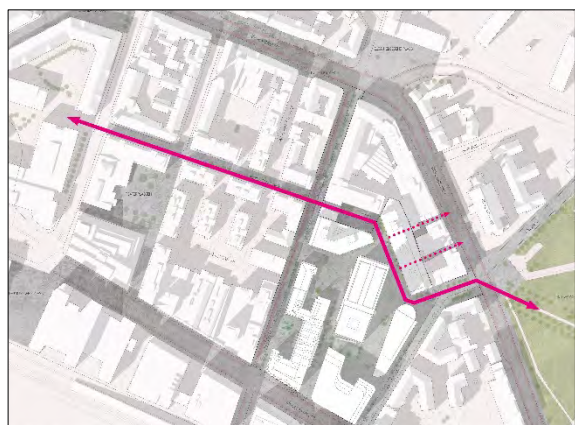


- ▨ Felt F i PBEs planforslag 2 ved offentlig ettersyn
- ▨ Område med utfordringer mht. dagslysforhold og utsyn



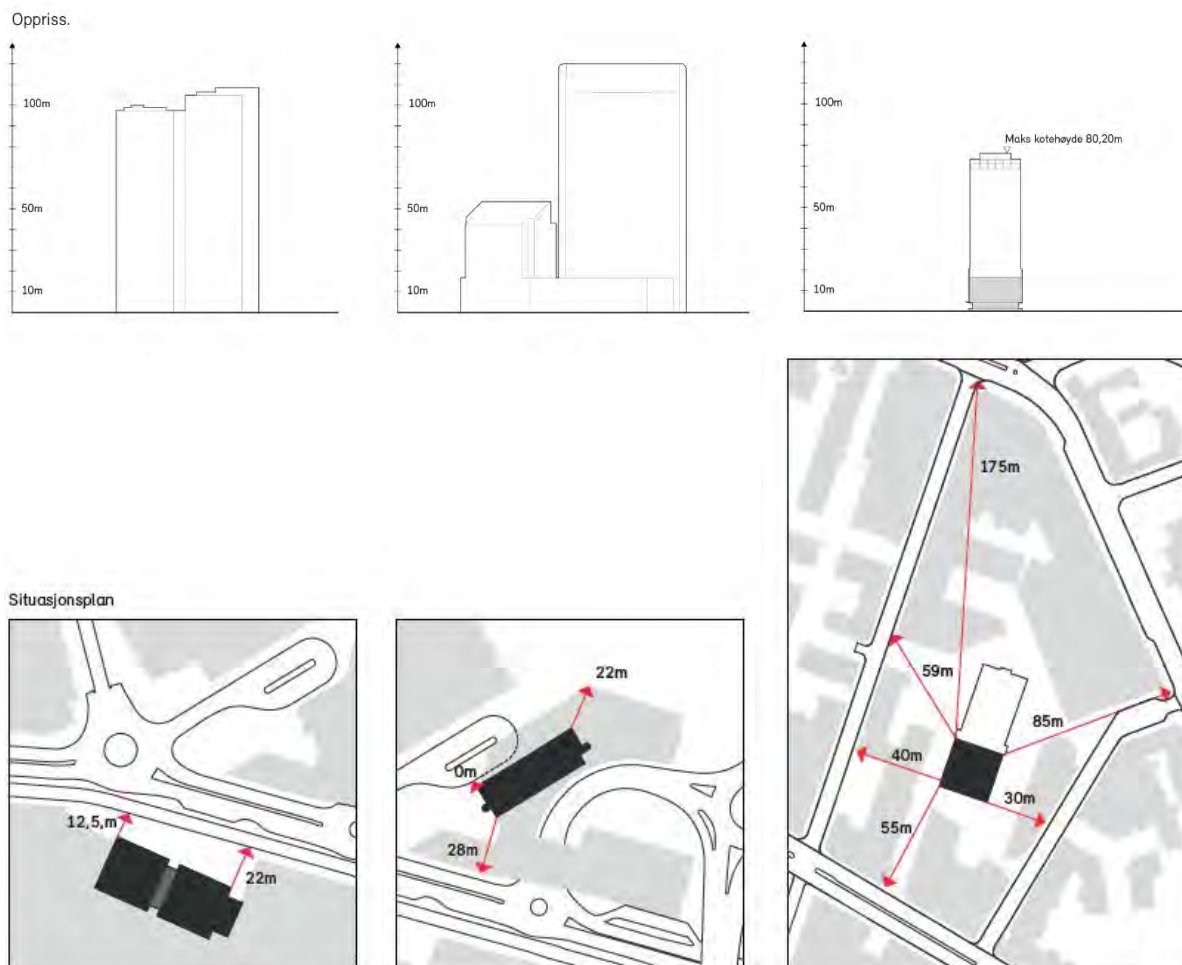
Snitt mot vest gjennom bygg E og bygg F

- Felt F i PBEs planforslag 2 ved offentlig ettersyn var basert på eksisterende bebyggelsesmønster og fasadeliv for bygg F mot arbeidsgårdsplassen i syd.



- Det endrede bebyggelsesmønsteret i nordre del av Landbrukskvartalet tilrettelegger for at det senere kan etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom kvartalet, som en forlengelse av Rubina Ranas gate.
- Dette vil gi en god og trafiksikker gangforbindelse vestover mot Teaterplassen, som vil ha forbindelse videre til Botsparken østover.

Landbrukskvartalet inngår i et stort kvartal



Figur 4-8: Plan og oppriss av Postgirobygget, Oslo Plaza (iht. vedtatt regulering) og nytt påbygg på E-bygget

- Storkvartalet som Landbrukskvartalet inngår i er ett av de største i Oslo sentrum.
- Bygg E ligger med store avstander fra alle omkringliggende gater (minsteavstand på ca. 30 meter og den største avstanden på ca. 175 meter), og vil dermed ligge godt tilbaketrukket fra bebyggelsen og dominerende gesimser langs gatene.
- Planlagt høyhus i Landbrukskvartalet er utformet som et relativt slankt punkthus. Høyhuset har en liten, tilnærmet kvadratisk grunnflate, og det blir en del av eksisterende E-bygg som utgjør en større bygningsbase. Utformingen er med dette i tråd med byrådets anbefaling og bystyrets vedtak i gjeldende høyhusutredning.
- Til sammenligning ligger de eksisterende høyhusene Oslo Plaza og Postgirobygget på Vaterland begge med relativt korte avstander til Biskop Gunnerus' gate, og høyhusenes bredsider er fremtredende i bybildet, sammenlignet med kortsiden.
- Innenfor de øverste 6 meterne av maksimal gesimshøyde (k 80,2) for påbygget på E-bygget tillates kun veksthus og takoppbygg for teknikk/heis/trapp med et begrenset bruksareal, og pergola, leegger og rekkverk med begrensede høyder og krav til transparens, avhengig av plassering.
- Høyden på takterrassen for påbygget (6 meter under maksimal gesimshøyde) tilsvarer 20 etasjer målt fra terreng.

Høyhusets proporsjoner, volumoppbygging og funksjoner

Høyhusets proporsjoner, volumoppbygging og funksjoner er begrunnet i flere forhold, hvor grunnflaten, basen og høyden er vurdert grundig.



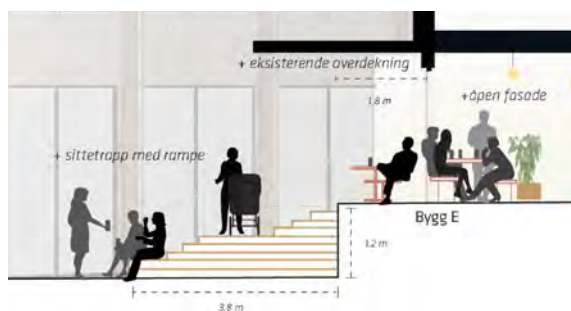
Figur 4-9: Typisk boligplan i høyhuset

Grunnflaten på høyhuset er gitt av:

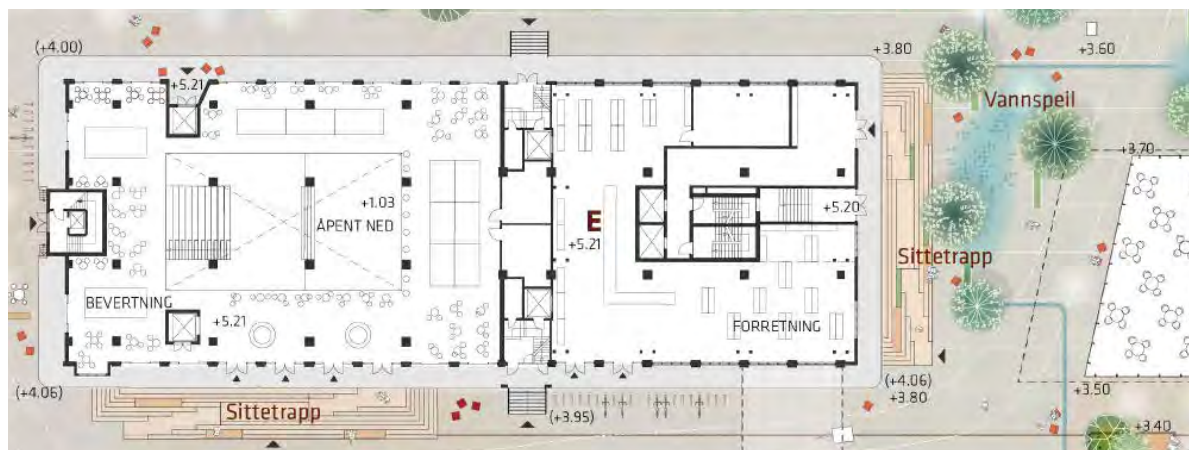
- Proporsjonene og konstruksjonssystemet i eksisterende E-bygg.
- Målsetting om et minst mulig fotavtrykk, for å få et slankest mulig høyhus.
- Vurderinger av nødvendig bredde og dybde for å oppnå en funksjonell boligetasje, hvor leilighetene har minimum én fasade orientert mot sydvest, sydøst eller nordvest.

Basen ligger i eksisterende bygg E:

- Planlegges for publikumsrettet virksomhet, og skal åpnes opp og tilgjengeliggjøres fysisk med trapper og ramper fra terreng, både opp til eksisterende lasterampe og 1. etasje, og ned til underetasjen.
- Har inngang til boligene i høyhuset.

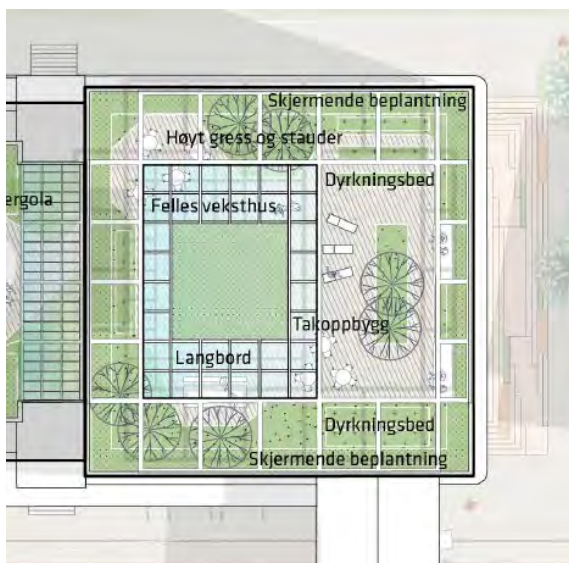


Figur 4-10: Tilgjengeliggjøring av basen i E-bygget



Figur 4-11: Utsnitt av illustrasjonsplan for bygulvet – 1. etasje i bygg E og overgangssonen til terreng

For å oppnå en minst mulig grunnflate, og unngå dobbelt sett med heis-/trappekjerner, er det kun boliger i høyhuset over basen. Takhage og veksthus på toppen av høyhuset er derfor tilrettelagt som fellesareal for alle boligene i E-bygget.



Figur 4-12: Felles takhage for alle boligene i E-bygget

Høyden på høyhuset er gitt av vurderinger av:

- Virkninger for sol/skygge og lokalklima.
- Forholdet til eksisterende bebyggelse i nærområdet (påvirkning på bysilhuetten og kulturminner).
- Virkninger i bylandskapet (nær- og fjernvirkning), og forholdet til topografien i nærområdet og åslandskapet rundt.
- Proporsjoner og volumoppbygging som:
 - samspiller og bygger videre på det eksisterende E-byggets eksisterende arkitektoniske og formmessige prinsipper, sikrer at E-bygget totalt sett får en volummessig og estetisk god komposisjon, og fremstår slankest mulig i bylandskapet, særlig i relasjon til Grønland kirke og proporsjoner/høyder på eksisterende høyhus i nærområdet.
 - gir en god og funksjonell utforming og avslutning av toppen, tilrettelagt som felles takhage for alle boligene i E-bygget.
 - ikke gjør at volumet virker «stutt».

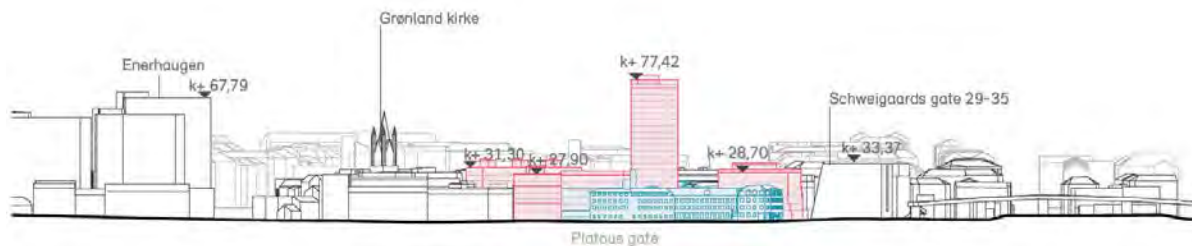


Figur 4-13: Snitt syd – nord, sett mot vest, med Oslo Plaza i bakgrunnen



Figur 4-14: Snitt vest – øst, sett mot Enerhaugblokkene og Grønland kirke i nord

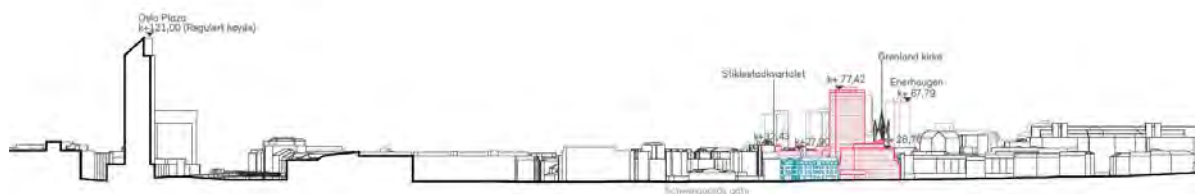
En integrert del av Oslos varierte bysilhuett



Figur 4-15: Oppriss nord-syd i Platous gate, mot øst



Figur 4-16: Langsnitt syd-nord gjennom kvartalet, mot vest



Figur 4-17: Oppriss Schweigaards gate, mot nord

- Det nye Landbrukskvartalet skal fremstå som en integrert del av Oslos bysilhuett, hvor det nye høyhuset (E-bygget) relaterer seg til høyden på nærliggende høyhus på Enerhaugen og Tøyen i nord, og Barcode-rekken i syd.
- Det nye C-bygget og det lavere eksisterende A-bygget innordner seg den karakteristiske rytmen i fasaderekken langs nordsiden av Schweigaards gate, med stor høydevariasjon og særpreg både innenfor hvert kvartal og i tverrsnittene som oppleves når man beveger seg fra Oslo S til Oslo gate, eller motsatt.
- C-bygget inngår i en komposisjon med bygg A og trapper seg opp mot høyhusvolumet sentralt i kvartalet.
- Øvrige nye bygg fremstår som en integrert del av omkringliggende byvev, og relaterer seg til og viderefører det generelle høydenivået i bysilhuetten i nærområdet, opp til 8 etasjer.

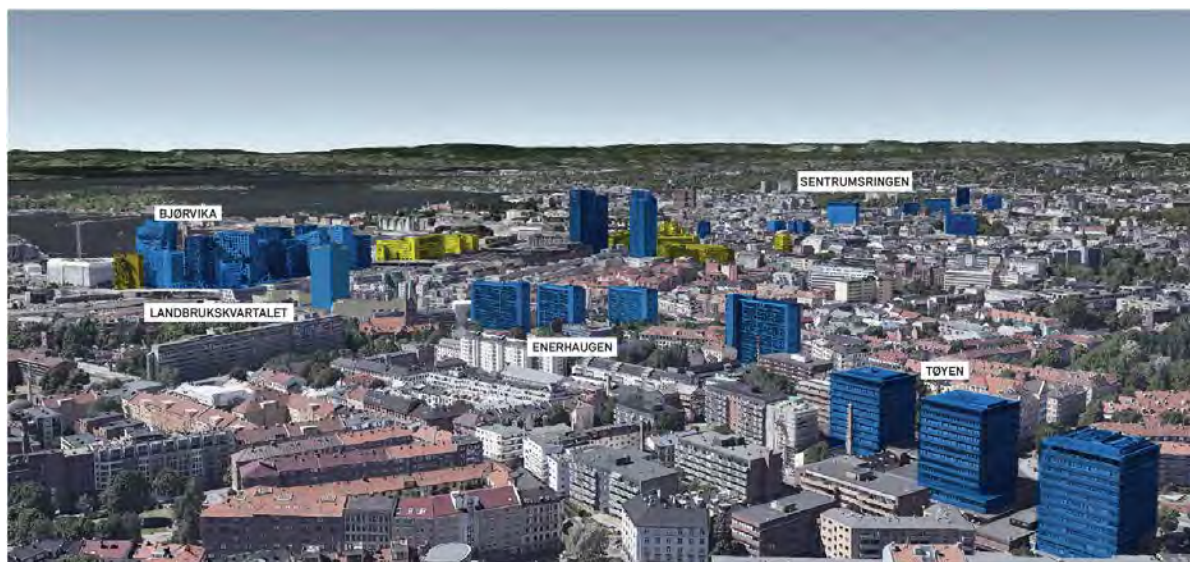
En markering av et sentralt kvartal ved Oslo S og forbindelsen over sporområdet



Figur 4-18: Nytt høyhus sett i sammenheng med eksisterende høyhus i nordvest og på sydsiden av sporområdet, Oslo S, sett fra vest. 9-11 etasjer markert i gult og over 12 etasjer markert i blått.

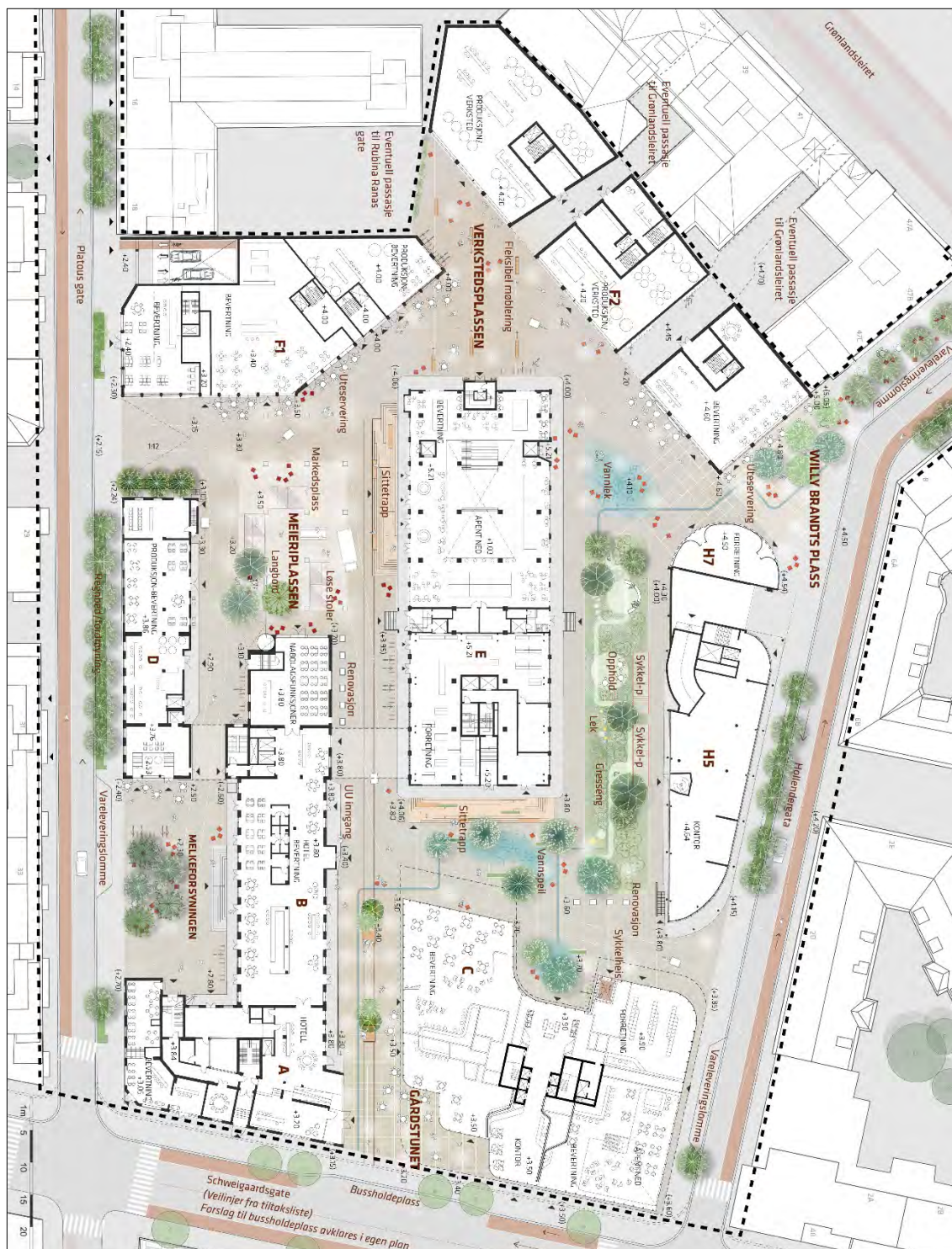
Et nytt høyhus i Landbrukskvartalet kan markere kvartalets sentrale beliggenhet ved kollektivknutepunktet Oslo S og Nordenga bro som en viktig tverrforbindelse over sporområdet i øst.

I bylandskapet kan høyhuset leses inn i en sammenheng med høyhusene på Enerhaugen og nordøstover til Tøyen torg, og med Barcode-rekken i sydvest.



Figur 4-19: Nytt høyhus sett i sammenheng med eksisterende høyhus på Tøyen torg, Enerhaugen og rundt sporområdet, Oslo S, sett fra nordøst. 9-11 et. markert i gult, over 12 et. markert i blått.

Bygulvet i Landbrukskvartalet



Figur 4-20: Bygulvet

- Det nye Landbrukskvartalet opparbeides med et samlende bygulv av høy kvalitet som skaper sammenheng mellom et mangfoldig tilbud av torg og uterom med ulike størrelser, henvendelser, programmering og uttrykk, og med høy grad av allmenn tilgjengelighet og sambruk av torg og uteoppholdsareal.
- En serie nye byrom anlegges i forbindelse med kvartalets innganger, og flere allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom kvartalet, særlig i øst-vest retning, kobler seg til viktige forbindelseslinjer i byen og styrker grønn mobilitet i nærområdet.
- Strategisk og identitetsskapende treplantning og vegetasjon gir opplevelsesverdi, romdannelser og lune plasser, og understreker viktige akser.
- Åpen overvannshåndtering gir et innslag av vann i renner og dammer gjennom de ulike byrommene.
- Høy kvalitet og holdbarhet på bygulvet, og få faste installasjoner i byrommet skaper fleksibilitet i bruk.



Figur 4-21: Snitt gjennom kvartalet, sett mot nord, ved Meieriplassen og uteoppholdsareal for boligene.



Figur 4-22: Snitt gjennom kvartalet, sett mot nord, ved Melkeforsyningen og torget mellom bygg C og E

Tilrettelegging for publikumsrettet virksomhet i 1. etasje



Figur 4-23: Etasjeplan 1. etasje

- Det nye Landbrukskvartalet vil bli et åpent og flerkusjonelt kvartal med god tilgjengelighet mellom bygning og uterom. Det tilrettelegges for stor grad av publikumsrettet virksomhet, som bidrag til et godt og aktivt bymiljø og byliv.
- Kvartalet har rik variasjon i areal, mulighet for vertikal utvidelse og stort potensial for vitalisering av eksisterende bygningsmasse og torg og møteplasser internt i planområdet og mot tilgrensende gater.
- En variert næringsbebyggelse kan huse et bredt spekter av aktører, og ha potensial til å videreføre allerede etablerte produksjons- og håndverksbedrifter i fremtidig utvikling av kvartalet.
- Gjennom en kombinasjon av eksisterende og nye næringsareal, kan det oppnås synergier mellom mer og mindre etablerte aktører.

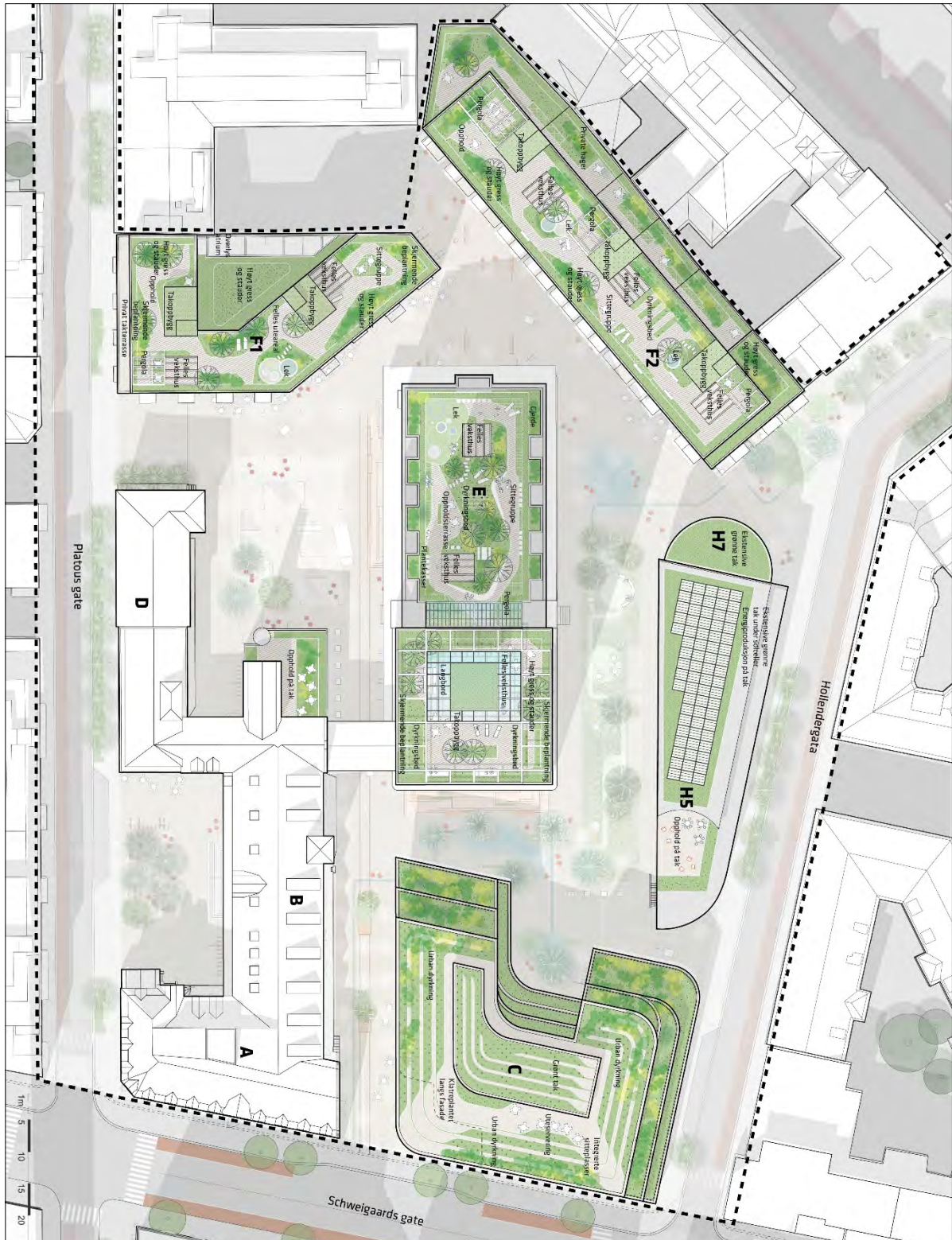
En balansert blanding av byfunksjoner



Figur 4-24: Etasjeplan 3. etasje

- Det nye Landbrukskvartalet legger opp til høy tetthet og balansert blanding av byfunksjoner med boliger, næring, forretning, service, hotell, undervisning, kultur, urban matproduksjon og nabolagsfunksjon.
- Boliger plasseres over en næringsbuffer, med tilhørende uteoppholdsareal på tak og bakkenivå.

Taklandskapet i Landbrukskvartalet



Figur 4-25: Taklandskapet

- Varierte og sammenhengende uteoppholdsareal på tak, med høy kvalitet og grønn karakter, er en viktig kvalitet for boligene i Landbrukskvartalet.
- Over næringsbebyggelsen syd i kvartalet kan det skapes spektakulære nye grønne areal på tak, med nyttevekster og tilrettelegging for urbant landbruk.
- Det finnes plass til energiproduksjon på takflater som er vanskelige å utnytte til andre formål.
- Takareal som ikke er egnet for opphold eller dyrking, er foreslått som grønne tak (sedum) for økt lokal overvannshåndtering.

Innpassing av en eventuell barnehage



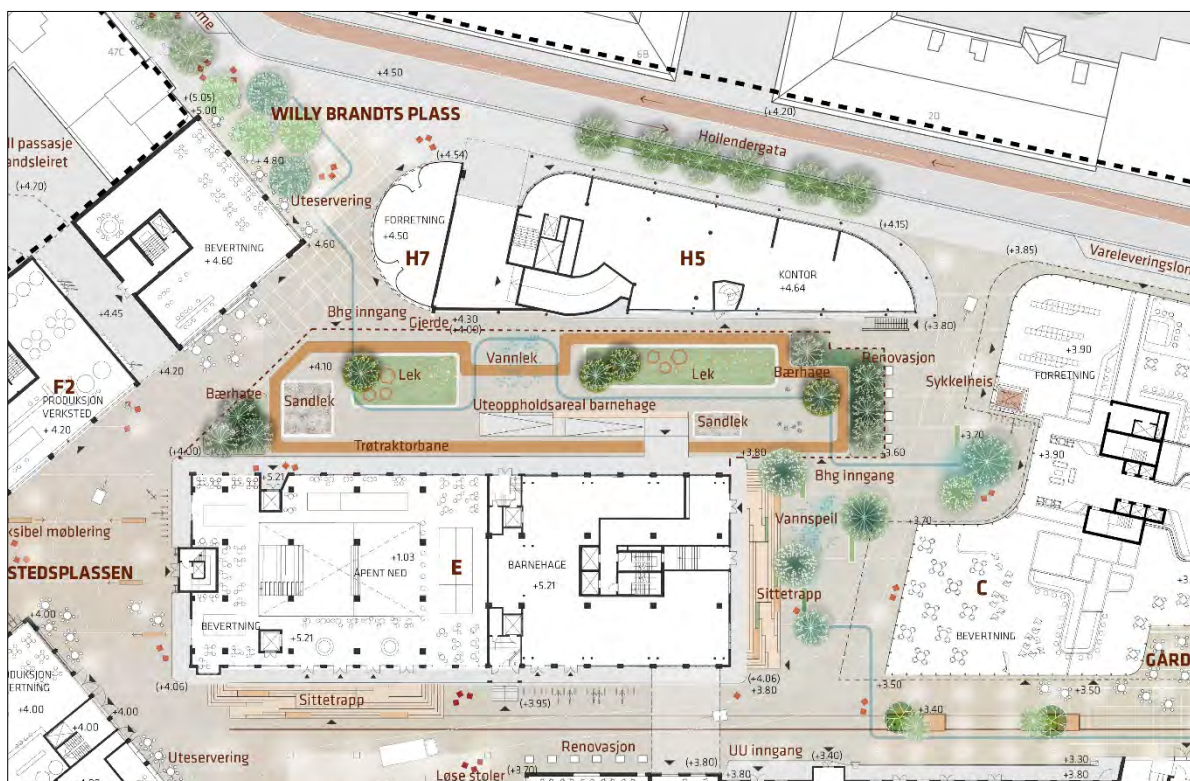
Figur 4-26: Prinsipplan 1. etasje – med mulig barnehage i E-bygget.



Figur 4-27: Prinsipplan 2. etasje – med mulig barnehage i E-bygget.



- Reguleringsplanen tillater etablering av barnehage i felt E, H5 og H7.
- Illustrasjonene viser mulig innpassing en eventuell barnehage i 1. og 2. etasje i bygg E, og uteoppholdsareal innenfor felt ST/BUA.
- Barnehagens uteareal tillates inngjerdet, men skal være tilgjengelig for beboerne i felt F1, F2 og E og for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid



Figur 4-28: Illustrasjonsplan, bygulvet – med innpassing av en eventuell barnehage

Perspektiv av planforslaget

Illustrasjonene nedenfor viser forslagsstillers ambisjoner for utviklingen av Landbrukskvartalet.



Figur 4-29: Aktivt byliv på Meieriplassen.

De historiske åpningene og produksjonsflyten fra tiden som meierikvartal definerer et sett med byrom internt i kvartalet, med ulik karakter, programmering og henvendelse. De nye byrommene er allment tilgjengelig og programmeres for lek, uteoppholdsareal for boligene i kvartalet, muligheter for torghandel (Meieriplassen) og med nye grøntstruktur. Den historiske produksjonsbebyggelsen utgjør en viktig ramme rundt de nye byrommene i kvartalet.



Figur 4-30: Byrom og inngang til kvartalet fra Schweigaards gate.

Kvartalet åpnes opp mot den fremtidige nye strøgsgaten, Schweigaards gate, og henvender seg mot gateløpet med ny forplass og publikumsrettede førsteetasjer. Nytt byrom knytter bebyggelsen sammen og tilrettelegges for aktivitet og bruk som er tett knyttet til førsteetasjene. Eksisterende bygg A gjøres så åpent og tilgjengelig som mulig mot gaten, og er her vist med en ny fasade på gavlen mot plassen mot det nye C-bygget.

Inngangen til kvartalet ligger ved mulig ny kollektivholdeplass, og forplassen og inngangen orienteres vestover mot Oslo S og den viktige gang- og sykkelforbindelsen fra Nordenga bro.

Dagens ubebygde areal mot gaten mellom eksisterende bygg A og C reguleres som torg, og utvides som følge av at bygg A kuttes. Planen sikrer også at byrommet utvides inn i felt C langs gaten. I tillegg vil utvidelsen innover i kvartalet mot Meieriplassen medføre at byrommet i praksis vil oppfattes som enda større.



Figur 4-31: Verkstedsplassen – nytt byrom nord i kvartalet

Virksomheten i førsteetasjene vil berike byrommene, som en nytolkning av meieridriftens aktivitet på arbeidsplassgulvet.

Det nye Landbrukskvartalet skal utvikles som et grønt kvartal med utstrakt bruk av tre og biobaserte byggematerialer. Urban dyrking og småskala, byintegreerte produksjonsvirksomheter nytolker kvartalets identitet og forholdet mellom byen og det produktive omlandet.



Figur 4-32: Melkeforsyningen – byrom mot Platous gate.

Melkeforsyningen åpnes og gjøres tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende bebyggelse mot byrommet illustreres som hotell, noe som vil kunne bidra til å aktivisere kvartalet og nærområdet gjennom døgnet. En publikumsrettet førsteetasje styrker gang- og sykkelforbindelsen og plassdannelsen i Platous gate.



Figur 4-33: Nytt byrom og inngang til kvartalet fra Hollendergata.

En ny, generøs åpning mot Hollendergata inviterer inn og bidrar til å øke Landbrukskvartalets grad av allmenn tilgjengelighet. Den nye åpningen og plassdannelsen, Willy Brandts Plass, bedrer kvartalets forbindelse til Botsparken og Grønlandsleiret og styrker viktige forbindelseslinjer for grønn mobilitet i nærområdet.



Figur 4-34: Perspektiv fra takterrasse på søndre del av bygg E

På de tre byggene som tilrettelegges for boliger (E, F1 og F2) er takhagene beboernes grønne uteoppholdsareal, med plass til dyrkning, lek, oppholdsnisjer og langbord.

Takene dimensjoneres som semi-intensive grønne tak, utformet for opphold. Her er vekstlag til flersjiktet vegetasjon og busker. På F1 og F2 tilrettelegges det for soner med intensive grønne tak og mulighet for urban dyrkning. Dette er tak med et dypt vekstlag og vannlagrende egenskaper, hvor selv små trær kan vokse.



Figur 4-35: Perspektiv fra takterrasse på bygg F2



Figur 4-36: Perspektiv fra nord-vest.

Sentralt i kvartalet bygges et høyhus som påbygg på den sydlige delen av eksisterende bygg E. Høyhuset skal utformes med et uttrykk som støtter oppunder byggets slankhet, med vertikalitet og en ren geometri.

Høyhuset relaterer seg til høyden på nærliggende høyhus, blant annet Barcode-rekken i sydvest, Enerhaugblokkene og høyhusene på Tøyen torg i nordøst, men fremstår slankere enn disse. Konteksten er også annerledes siden høyhuset vil ligge tilbaketrukket fra gatene, i midten av et stort kvartal.

Et nytt høyhus i Landbrukskvartalet kan markere Landbrukskvartalets sentrale beliggenhet ved kollektivknutepunktet Oslo S og Nordenga bro som en viktig tverrforbindelse over sporområdet i øst.

4.1.2 Vurdering av alternativ

Planforslaget som ble fremmet av forslagsstiller (Planalternativ 1) ved offentlig ettersyn ble vurdert og utredet grundig, gjennom både undersøkelser og konsekvensutredninger, i tråd med fastsatt planprogram av 3. januar 2018, som angir følgende plan- og utredningsalternativ:

- 0-alternativet – Utredningsalternativ, eksisterende situasjon med bebyggelse og formål videreføres
- Planalternativ 1 – Kvartal med funksjonsmiks; bolig, næring mv. – forslagsstillers forslag
- Planalternativ 2 – Boligkvartal med innslag av næring mv.
- Planalternativ 3 – Kvartal med moderat utvikling, og bevaring av eksisterende bebyggelse.

Etter offentlig ettersyn er forslagsstillers planforslag (Planalternativ 1) revidert. Planalternativ 1 rev. er undersøkt og utredet, og nye temanotat beskriver funn fra nye undersøkelser og konsekvenser av Planalternativ 1 rev. for alle tema iht. fastsatt planprogram. Det redegjøres også for relevante forskjeller og endringer av konsekvenser for Planalternativ 1 rev. sammenlignet med Planalternativ 1 til offentlig ettersyn. Planalternativ 1 rev. er utgangspunkt for forslagsstillers reviderte planforslag til politisk behandling.

Krav til undersøkelser og utredninger

Fastsatt planprogram stiller krav til hhv. *undersøkelser* og *utredninger* av konsekvenser for en rekke tema, jf. tabell hentet fra planprogrammet, kapittel 3.1, men utdypet her med undertema.

Planfaglige tema	Tema som skal undersøkes	Tema som skal konsekvensutredes
01 – Overordnede planer og mål	X	
02 – By-/stedsutvikling	X	
03 – Arealbruk/formål	X	
04 – Bebyggelsesstruktur, arkitektur, byrom, bokvalitet, byliv	X	
05 – Bylandskap – høyder og fjernvirkning	X	X
05.1 – Høyder og fjernvirkning, undersøkelser	X	
05.2 – Høyder og fjernvirkning, utredning		X
06 – Kulturminner og kulturmiljø	X	X
06.1 – Potensial og begrensninger	X	
06.2 – Påvirkning og omfang		X
07A – Transportbehov, trafikk, parkering	X	X
07A.1 – Adkomst, parkering, trafiksikkerhet, kollektiv	X	
07A.2 – Trafikal situasjon		X
07B – Gatebruk	X	
08 – Naturmangfold	X	
09 – Miljøfaglige forhold	X	X
09A – Overvann og flom	X	
09B – Gjenbruk av bygninger	X	
09C – Energiforbruk og -løsninger	X	
09D – Klimagassutslipp	X	
09E.1 – Sol-/skyggeforhold, for ulike funksjoner i kvartalet	X	
09E.2 – Sol-/skyggeforhold, påvirkning i/omkring kvartalet		X
09F – Lokalklima/vindforhold		X
09G – Støy		X
10 – Risiko- og sårbarhetsvurderinger		X

Undersøkelsene og utredningene av Planalternativ 1 rev. og beskrivelse av relevante forskjeller og endringer sammenlignet med Planalternativ 1 off.e., foreligger i temanotat pr. tema. Notatene er sammenstilt i hhv. rapporten «Landbrukskvartalet Detaljregulering – Sammenstilling av undersøkelser» og «Landbrukskvartalet Detaljregulering – Sammenstilling av utredninger».

Utførte undersøkelser og utredninger av Planalternativ 1, 2 og 3, samt 0-alternativet til offentlig ettersyn ligger som vedlegg til de nye temanotatene og sammenstillingsrapportene.

Justeringer av planalternativ sammenlignet med fastsatt planprogram

I fastsatt planprogram var Planalternativ 1 off.e. (forslagstillers alternativ) beskrevet og illustrert.

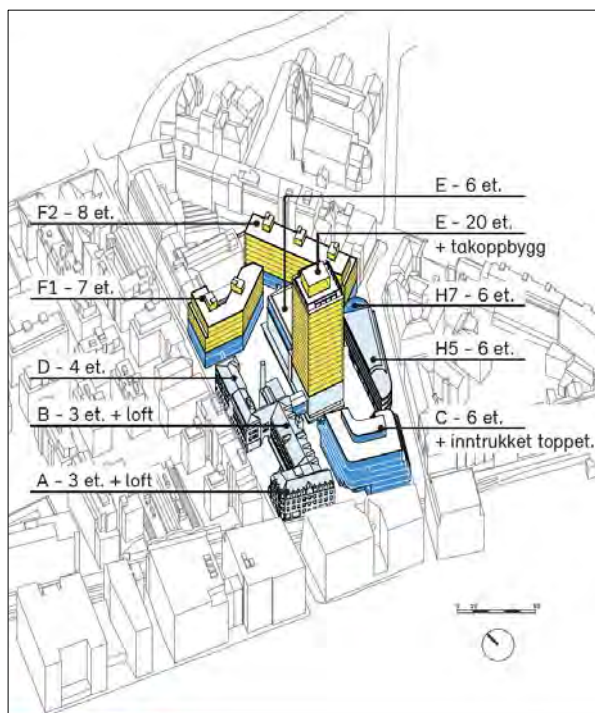
Planforslaget som forslagstiller fremmet for offentlig ettersyn var justert i forhold til Planalternativ 1 i planprogrammet, som følge av funn etter utførte undersøkelser og utredninger for flere tema iht. krav i planprogrammet.

Både opprinnelig Planalternativ 1, som illustrert i fastsatt planprogram (benevnt Planalternativ 1PP i det videre), og justert Planalternativ 1, forslagsstillers foretrukne planforslag til offentlig ettersyn (benevnt Planalternativ 1 i det videre), ble inkludert i temanotatene/-utredningene for de tema det er relevant, for å synliggjøre prosessen og endringene fra Planalternativ 1PP til Planalternativ 1.

Alle planalternativ ble illustrert med prinsipiell plassering av takoppbygg med en forenklet form og gjennomsnittshøyde. Justerte arealtall ble benyttet i alle temanotat pga. mer nøyaktig datagrunnlag, og inkludering av takoppbygg og åpne overdekkede areal i bruksareal (BRA), sammenlignet med bruksarealene angitt i planprogrammet.

Planalternativ 1 rev., som undersøkt og utredet til politisk behandling

PLANALTERNATIV 1 rev.



Planalternativ 1 rev. er utgangspunkt for forslagsstillers planforslag til politisk behandling, og innebærer bevaring av bygg A (i all hovedsak), B, D (søndre del) og E, samt opprettholdelse av nordre del av bygg D og H5. Øvrige bygninger forutsettes revet, og erstattet av nybygg.

Forslaget har en balansert funksjonsmiks, fordelt på service/publikumsrettet virksomhet, forretning, kontor, hotell, bolig, undervisning m.m. Det etableres nye og sammenhengende forbindelser fra omkringliggende gater, og offentlige/allment tilgjengelige byrom innad i kvartalet.

Forslaget er illustrert med ca. 53.185 m² BRA over terreng (ca. 49.316 m² BRA ekskl. H5). Boligandelen utgjør ca. 38 % av vist bruksareal i illustrasjonsforslaget (ekskl. H5), dvs. ca. 19.970 m² BRA. Uteoppholdsareal for boliger anlegges på tak, lokk og bakkeplan. Barnehage kan etableres men er ikke et krav.

Ny bebyggelse spenner fra 6–20 etasjer pluss takoppbygg, der bebyggelse mot gate varierer fra 6–8 etasjer, mens høyhus på 20 etasjer (maks. ca. 80,2 m fra terreng, inkl. takoppbygg) er plassert sentralt i kvartalet.

Parkeringsplassen syd for bygg C (Landbrukets hus) bebygges. Det etableres et nytt plassrom mellom bygg A og C, delvis under utkraget bygg C. Plassen opparbeides som et offentlig byrom, og bylivet langs gateløpene skal styrkes. Det skal etableres en forbindelse inn til kvartalet fra plassen.

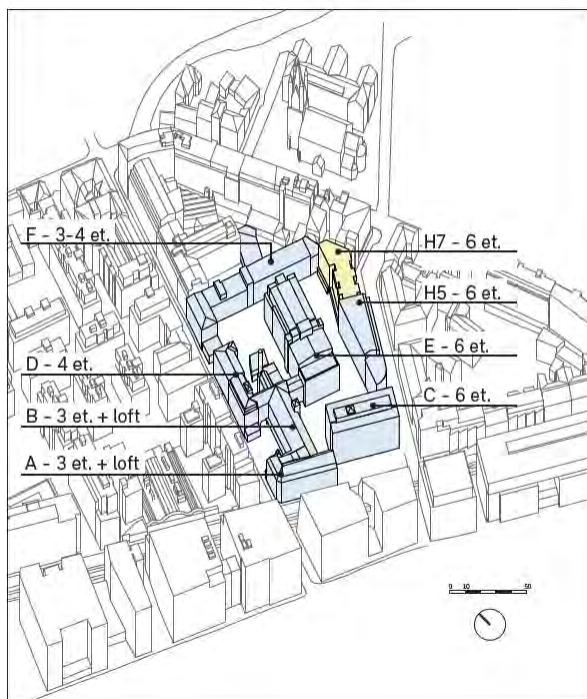
-  Bolig i ny bygningsmasse
-  Næring/annet i eksisterende bygningsmasse
-  Næring/annet i ny bygningsmasse

-  Planområde
-  MFUA tak og bakke / lokk
-  Torg og møteplasser

Plan- og utredningsalternativ til offentlig ettersyn

I det følgende beskrives plan- og utredningsalternativene som ble utredet til offentlig ettersyn, i hovedtrekk som i beskrivelsen i fastsatt planprogram, men med justeringer av arealtall, etasjetall og høyder, som beskrevet i temanotatene til offentlig ettersyn. Diagrammene er også justert tilsvarende, inkl. planavgrensningen som ble utvidet etter offentlig ettersyn av planprogrammet, etter forslag fra Bymiljøetaten og krav fra Plan- og bygningsetaten. Planforslagene fra PBE (alternativ 2) og Byantikvaren (alternativ 3) til offentlig ettersyn ble justert noe sammenlignet med planalternativene som ble utredet, med bakgrunn i funn i undersøkelser og konsekvensutredning.

0-ALTERNATIVET



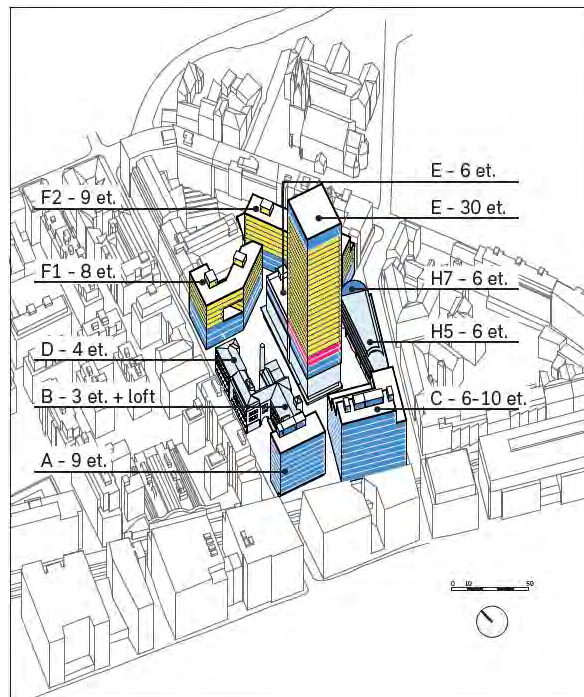
I henhold til Forskrift om konsekvensutredning vedlegg IV a) skal det redegjøres for følgene av ikke å realisere planen (0-alternativet).

Ettersom gjeldene regulering er opphevet av Kommuneplanen, legges det til grunn at 0-alternativet viser eksisterende situasjon, slik at dagens bebyggelse og formål videreføres, med en påregnelig utvikling innenfor rammene av Kommuneplanens arealdel, uten at plankrav utløses. Dagens bebyggelse (inkl. Hollendergata 5) innehar ca. 31.420 m² BRA, hvorav ca. 2.590 m² BRA bolig. Det legges til grunn at det ikke vil skje en arealøkning i kvartalet uten ny regulering. Likeledes forutsettes arealfordeling bolig/næring opprettholdt.

0-alternativet er kun et utredningsalternativ, ikke et planalternativ.

-  Bolig i eksisterende bygningsmasse
-  Bolig i ny bygningsmasse
-  Barnehage
-  Næring/annet i eksisterende bygningsmasse
-  Næring/annet i nytt volum bak bevar fasade/fasadeliv
-  Næring/annet i ny bygningsmasse

PLANALTERNATIV 1 off.e.



Planalternativ 1 var forslagsstillers forslag ved offentlig ettersyn, og forutsatte bevaring av bygg B, D og større deler av bygg E, samt opprettholdelse av bygg H5. Øvrige bygninger forutsettes revet, og erstattet av nybygg, herunder søndre del av bygg E.

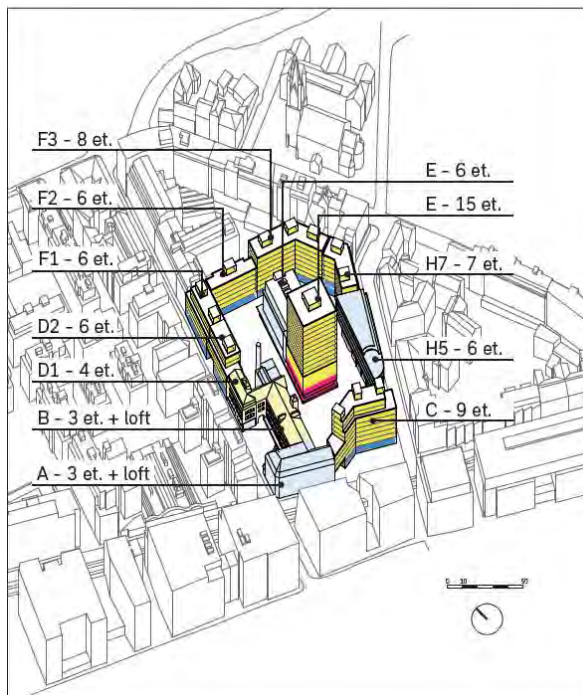
Forslaget hadde en balansert funksjonsmiksb, fordelt på service/publikumsrettet virksomhet, forretning, kontor, hotell, bolig, undervisning m.m. Det var vist nye og sammenhengende forbindelser fra omkringliggende gater, og offentlige/allment tilgjengelige byrom innad i kvartalet.

Forslaget var illustrert med ca. 68.100 m² BRA (ca. 64.230 m² BRA ekskl. H5). Boligandelen var ca. 39 % av vist bruksareal i illustrasjonsforslaget (ekskl. H5), dvs. ca. 24.740 m² BRA. Barnehage var innpasset i forslaget. Uteoppholdsareal for boliger var på tak, lokk og bakkeplan. Barnehagens uteareal var regnet med i tilgjengelig uteoppholdsareal for boliger.

Ny bebyggelse var fra 6–30 etasjer (ca. 107 m), der bebyggelse mot gate varierte fra 6–10 etasjer, mens høyhus er plassert sentralt i kvartalet.

Parkeringsplassen syd for bygg C (Landbrukets hus) var bebygd og erstattet av et plassrom syd for nytt bygg A. Plassen var vist som et offentlig byrom, og bylivet langs gateløpene skulle styrkes. Det skulle tilrettelegges for forbindelse inn til kvartalet fra plassen.

PLANALTERNATIV 2 off.e.



Planalternativ 2 var PBEs planforslag ved offentlig ettersyn og forutsatte bevaring av bygg A, B, søndre del av bygg D (D2) og større deler av bygg E, samt opprettholdelse av bygg H5. Øvrige bygninger var forutsatt revet, og erstattet av nybygg, herunder søndre del av bygg E. Nybygg i F fulgte vegglivet for eksisterende bygg mot syd, slik at de historiske byrommene var opprettholdt.

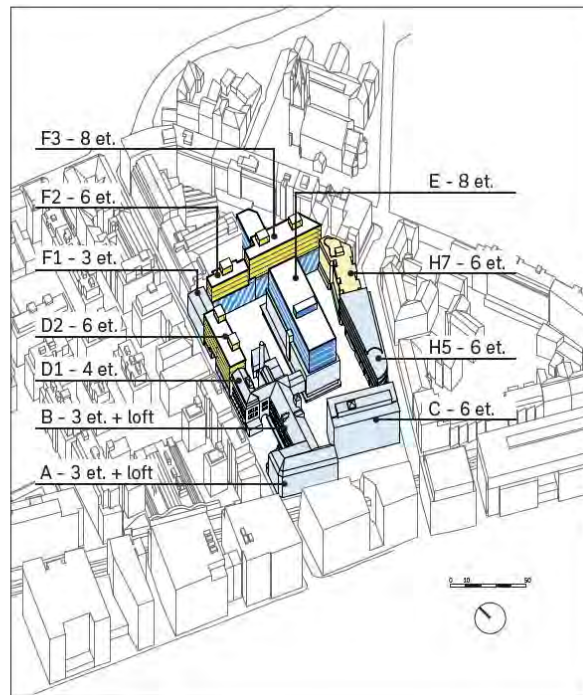
Alternativet undersøkte et boligkvartal, men kombinert med offentlig tilgjengelige byrom, og forbindelser gjennom kvartalet. Det skulle være en tydelig differensiering mellom de offentlige og de private byrommene.

Alternativet var illustrert med ca. 41.790 m² BRA (ca. 37.920 m² BRA ekskl. H5). Boligandelen tilsvarte 69 % av samlet bruksareal, dvs. ca. 26.310 m² BRA. Barnehage var innpasset i forslaget. Uteoppholdsareal for boliger var på tak og bakkenivå jf. kategori 2 i norm for uteareal. I tillegg var det avsatt uteareal for barnehage, minimum 60 % av generell norm for barnehager. Potensial for angitt boligandel og konsekvenser av anbefalt kategori i kommunens utearealnorm ble undersøkt.

Byggehøyder mot eksisterende gater skulle være i tråd med kommuneplanens høydebestemmelse for utviklingsområder. Ett høyere bygg kunne vurderes å være mellom 10 og 15 etasjer forutsatt at kommuneplanens øvrige kvalitetskrav innfris.

Parkeringsplassen mot Schweigaards gate skulle opparbeides som et offentlig byrom, og bylivet langs gateløpene skulle styrkes. Det skulle tilrettelegges for forbindelse inn til kvartalet fra plassen.

PLANALTERNATIV 3 off.e.



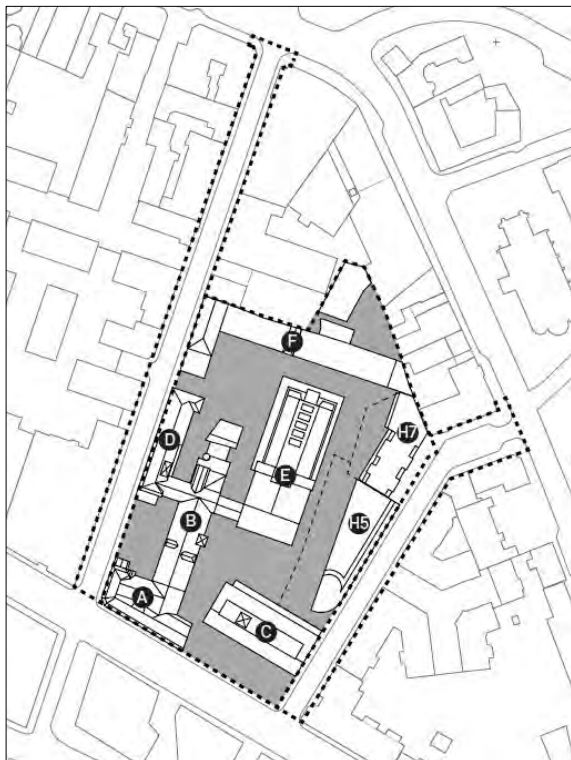
Planalternativ 3 var PBEs planforslag ved offentlig ettersyn og forutsatte bevaring av bygg A, B, eldste del av bygg D (her kalt D1), bygg E til og med 4. etasje, samt den nyklassisistiske fløyen av bygg F mot Platous gate (her kalt F1). Muren som forbinder D1 og F langs Platous gate skulle bevares med et nybygg over og i bakkant, og dagens åpninger mot gata opprettholdes. Mulighet for nye åpninger i muren ble undersøkt nærmere. Byantikvarens innspill vedr. høyder mot Hollendergata, samt C-byggets tekniske tilstand, resulterte i at C-byggets volum holdes uendret.

Nye volum ble introdusert over bygg E, samt over og i bakkant av bevart fasade/fasadeliv og -uttrykk for bygg F. Eksisterende boligbygg (H7) skulle beholdes. Byantikvarens innspill vedr. høyder og ønske om bevaring av F-byggets fasadeliv mot indre kvartal tilsa begrenset fortettpotensial ved nybygg. Potensial for fasadeendringer på bakkeplan skulle undersøkes.

Alternativet skulle undersøke utvikling/fortetting i relasjon til høy grad av bevaring. Alternativet var illustrert med ca. 39.085 m² (ca. 35.215 m² BRA ekskl. H5), hvorav ca. 25.000 m² utgjorde eksisterende bygningsmasse. Alternativet var illustrert med ca. 8.470 m² bolig, som tilsvarer ca. 24 % boligandel (ekskl. H5). Potensial for økt boligandel og konsekvenser av anbefalt kategori i kommunens utearealnorm ble undersøkt. Høyder skulle være i tråd med kommuneplanen. Som del av konsekvensutredningen ble plassering av barnehage med tilhørende utearealer (60 % av generell norm for barnehager) undersøkt. Uteoppholdsareal for boliger var på bakke/lokk og tak jf. kategori 2 i norm for uteareal. Det var generelt forutsatt en disponering av utearealer internt i kvartalet som kunne videreføre oppfattelsen av et produksjonsgulv med høy andel harde flater, og fokus på uhindret ferdsel rundt bygg E.

	Bolig i eksisterende bygningsmasse		Næring/annet i eksisterende bygningsmasse
	Bolig i ny bygningsmasse		Næring/annet i nytt volum bak bevart fasade/fasadeliv
	Barnehage		Næring/annet i ny bygningsmasse

0-ALTERNATIVET



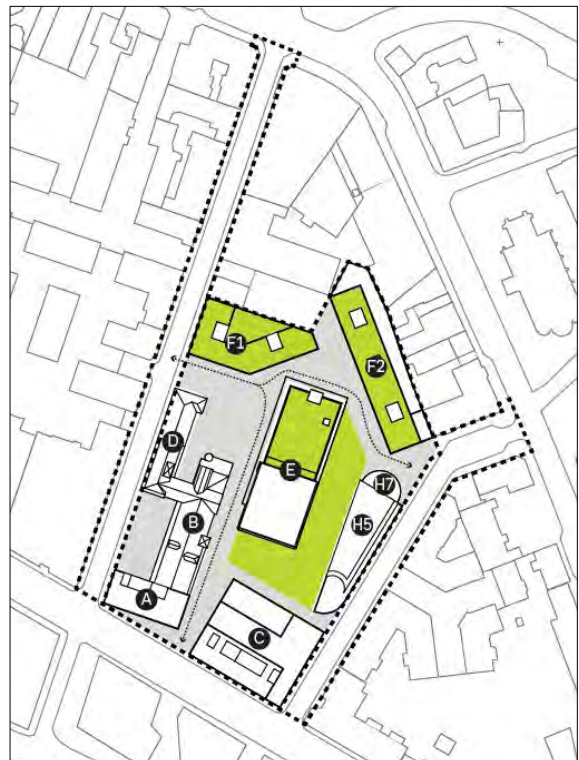
- Planområde
- Parkering og adkomstareal

PLANALTERNATIV 2 off.e.



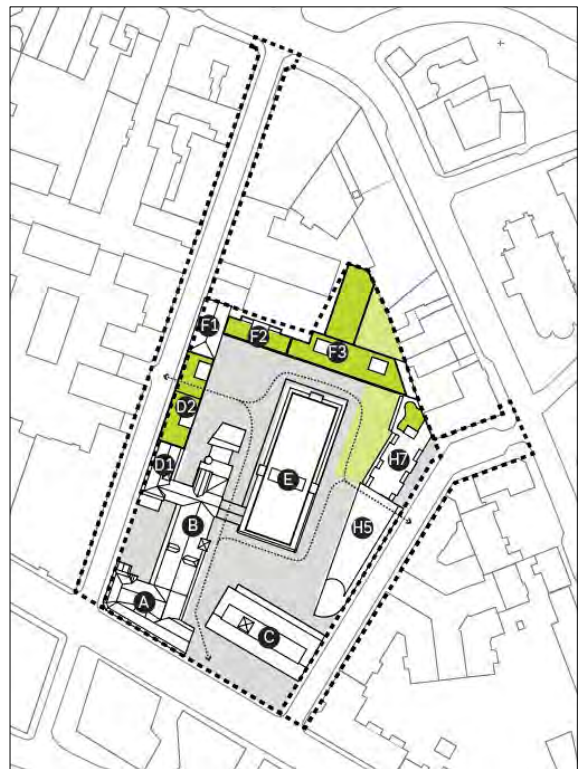
- Planområde
- MFUA tak
- MFUA bakke / løkk
- Uteoppholdsarealer barnehage
- Torg og møteplasser

PLANALTERNATIV 1 off.e.



- Planområde
- MFUA tak og bakke / løkk
- Torg og møteplasser

PLANALTERNATIV 3 off.e.



- Planområde
- MFUA tak
- MFUA bakke / løkk
- Torg og møteplasser

Sammenstilling av tema som undersøkes for Planalternativ 1 rev. til politisk behandling

Nedenfor følger en sammenstilling og oppsummering av alle utførte *undersøkelser* for Planalternativ 1 rev. til politisk behandling, vurdert opp mot Planalternativ 1 off.e., hentet fra rapporten «*Sammenstilling av undersøkelser av Planalternativ 1 rev. (planalternativ 1 revidert til politisk behandling)*».

Sammenstilling og oppsummering av alle utførte *undersøkelser* for planalternativ 1, 2 og 3 ved offentlig ettersyn foreligger i rapporten «*Sammenstilling av undersøkelser*» ved offentlig ettersyn – vedlegg til rapporten «*Sammenstilling av undersøkelser av Planalternativ 1 rev. (planalternativ 1 revidert til politisk behandling)*».

TEMA – UNDERSØKELSER	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA
Overordnede planer og mål – 01	Planalternativ 1 rev. vurderes i likhet med planalternativ 1 off.e. å ha generelt høy måloppnåelse i vurderingen av i hvilken grad alternativene bygger opp om eller er i konflikt med overordnede planer og mål. Høy tetthet (jf. ambisjoner bl.a. i Kommuneplanen og i Klima- og energistrategi for Oslo) beregnet høy andel med miljøvennlig transport, og stor grad av bidrag til økt byliv er bl.a. forhold som bidrar godt til høy måloppnåelse. Planalternativ 1 rev. har noe lavere måloppnåelse enn planalternativ 1 off.e. for en del av planene bl.a. knyttet til at det blir noe færre personreiser (antall) med miljøvennlig transport siden alternativet har noe lavere arealutnyttelse. Måloppnåelsen er likevel vesentlig høyere enn for planalternativ 2 og 3 til off.e.
By-/stedsutvikling – 02	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA
Stedets/kvartalets rolle i byen	- Planalternativ 1 rev. vurderes i noe større grad enn planalternativ 1 off.e. å videreføre og bygge opp under stedets rolle og karaktertrekk, da planalternativ 1 rev. har lavere økning i volum og antall etasjer og viderefører eksisterende volumoppbygning i større grad. - Planalternativ 1 rev. vurderes å kunne styrke formidlingen av stedets historie og identitet fra meieritiden i større grad enn planalternativ 1 off.e. ved å bevare en større del av eksisterende, historiske bebyggelse (bygg A). Planalternativ 1 rev. vurderes i likhet med planalternativ 1 off.e. å styrke stedets grad av offentlighet og kontakt med øvrig bymiljø gjennom etableringen av nye forbindelser. - Ulik boligandel i de to planalternativene vurderes å utgjøre liten forskjell i det overordnede boligtilbudet, både i det definerte nærområdet og i bydelen. Men når alternativene vurderes ut fra hva det tilfører av øvrige funksjoner og bymessige ressurser til nærområdet og bydelen, vurderes kvartalet å ha større påvirkning, og vil kunne få en mer sentral/tydelig rolle i nærområdet og bydelen. Dette vurderes likt i begge planalternativene. - Planalternativ 1 rev. vurderes samlet sett, i noe større grad enn planalternativ 1 off.e., å kunne bidra til utviklingen av en attraktiv og levende bydel, ved i stor grad å kunne videreføre og bygge opp under positive karaktertrekk og forbedre negative karaktertrekk både innenfor planområdet og i nærområdet, Planalternativ 1 rev. viderefører og bygger opp under positive karaktertrekk i noe større grad enn planalternativ 1 off. e., ved å samspille noe bedre med eksisterende bebyggelse, samt bevare mer av eksisterende bebyggelse.
Bærekraftig byutvikling	- Planalternativ 1 rev og 1 off.e. oppnår lik gjennomsnittlig poengsum ved vurdering mot målsettinger for bærekraftig byutvikling i FutureBuilt's Kvalitetsprogram for Landbrukskvartalet. - Planalternativ 1 rev. får høyere poengsum enn planalternativ 1 off.e. for bymiljø og arkitektur. Dette er i hovedsak grunnet større grad av bevaring, og sikring av kulturminner. Planalternativ 1 rev. sikrer, i større grad enn planalternativ 1 off.e., økt trygghet for gående og syklende gjennom å legge til rette for et tilnærmet bilfritt kvartal. - Planalternativ 1 rev. legger bedre til rette for rekreasjon og opphold, gjennom bedre mikroklimatiske forhold på uteoppholdsarealene. - Planalternativ 1 off.e. får høyest poengsum for større reduksjon av klimagassutslipp grunnet høyeste utnyttelse.

Arealbruk/formål – 03	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA
Funksjonsmiks og boligandel	• Planalternativ 1 rev. har høy, men lavere utnyttelse enn planalternativ 1 off.e., men en tilsvarende bred funksjonsmiks. Planalternativ 1 rev. har et maksimalt boligpotensial på 22.292 m². Det maksimale boligarealet er lavere enn i planalternativ 1 off.e. (26.641 m²). Maksimal potensiell boligandel for planalternativ 1 rev. er 46 %, dvs. en høyere prosentandel bolig enn i planalternativ 1 off.e. (42 %). • I planalternativ 1 rev., i likhet med planalternativ 1 off.e., bidrar den brede funksjonsmiksen til å påvirke den volummessige komposisjonen og arkitektoniske utformingen av kvartalet. Funksjonsmiksen bidrar til å gi volummessig variasjon i bygningsmassen, med varierende etasjehøyder, fotavtrykk, dybder og proporsjoner, samt stort potensial for diversitet i fasadeuttrykk. • Planalternativ 1 rev. har, i likhet med planalternativ 1 off.e., stort potensial til å tilrettelegge for byintegreerte produksjonsvirksomheter og håndverksbedrifter i fremtidig utvikling av kvartalet. • Planalternativ 1 rev. vurderes, i likhet med planalternativ 1 off.e., som egnet for innpassing av hotell. Planalternativ 1 off.e. oppnår høyere arealeffektivitet for illustrert hotell enn planalternativ 1 rev. grunnet mulighet for innpassing i ny bebyggelse. • Planalternativ 1 rev. er ikke egnet for innplassering av flerbrukshall. Flerbrukshall kan derimot vurderes innplassert i planalternativ 1 off.e.
Bolig og utearealnorm	• Planalternativ 1 rev., kan, i likhet med planalternativ 1 off.e., oppfylle utearealnormens krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA), men bare planalternativ 1 rev. kan også oppnå normkrav til andel MFUA på terreng/lokk. • Planalternativ 1 rev. kan, i motsetning til planalternativ 1 off.e., oppfylle normkrav på 5 timer solbelyst MFUA 1. mai, og har potensial til økt boligandel innenfor utearealnormens bestemmelser. • Planalternativ 1 rev. har, i likhet med planalternativ 1 off.e., som hovedambisjon å skape et åpent og allment tilgjengelig kvartal, noe som ikke er forenelig med retningslinjer i normen for områdetype 2. Områdetype 1 anbefales lagt til grunn for fremtidig utvikling. • Planalternativ 1 rev. har, i likhet med planalternativ 1 off.e., en tydelig uttalt ambisjon om sambruk av uteareal og legger til rette for dette gjennom illustrert løsning med kombinert felles torg og uteoppholdsareal for boliger, og ev. barnehage.
Barnehage	• I planalternativ 1 rev. vurderes innpassing av barnehage i 1. og 2. etasje i E-bygget, eller i H5-bygget, med direkte tilgang til samlet uteoppholdsareal på bakkeplan, mens i planalternativ 1 off.e. vurderes innpassing av barnehage, i 7.-8. etasje i E-bygget, med direkte tilgang til uteoppholdsarealer på tak over nordre del av bygg E, samt uteoppholdsarealer på bakkeplan mellom bygg E og H5. Illustrert innpassing av barnehage i planalternativ 1 rev. vurderes som egnet, mens illustrert innpassing av barnehage i planalternativ 1 off.e vurderes som middels egnet.
Publikumsrettet virksomhet	• Planalternativ 1 rev., har i likhet med planalternativ 1 off.e., stort potensial for å tilrettelegge for publikumsrettet virksomhet som bidrag til et godt og aktivt bymiljø og byliv, grunnet bl.a. rik variasjon i arealer. • Planalternativ 1 rev. har større potensial for vitalisering av eksisterende bygningsmasse, torg og møteplasser internt i planområdet og mot tilgrensende gater. Dette grunnet bevaring av bygg A.

Bebyggelsesstruktur, arkitektur, byrom, bokvalitet, byliv – 04	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA
Bebyggelsesstruktur og bebyggelsesmønster	• Planalternativene, inkludert 0-alternativet, har et variert bebyggelsesmønster, delvis orientert mot gatene, og i gatelivet. I 0-alternativet bryter C-byggets plassering med bebyggelsesmønsteret i kvartalene langs nordsiden av Schweigaards gate hvor bebyggelsen i hovedsak ligger i gatelivet. • I likhet med planalternativ 1off.e. åpner Planalternativ 1rev. kvartalet i større grad enn dagens situasjon, og legger til rette for nye forbindelser gjennom kvartalet. Det legges samtidig til rette for en romlig oppdeling av storkvartalet som planområdet inngår i.
Arkitektonisk kvalitet og uttrykk	• Planalternativ 1rev., bygger i likhet med planalternativ 1off.e., opp under eksisterende volummessige organisering med E-bygget som sentralt hovedbygg og orienteringspunkt. • Planalternativ 1rev. bevarer større deler av eksisterende bebyggelse og har større potensial enn planalternativ 1off.e. til å videreføre og bygge opp under positive karaktertrekk og forbedre negative karaktertrekk, både innenfor planområdet og i nærområdet.
Byrom, byromsstruktur / romlige sammenhenger og forbindelser	• Planalternativ 1rev. har, i likhet med planalternativ 1off.e., stort potensial for etablering av nye byrom, både internt i planområdet og langs tilgrensende gater, samt etablering av gode romlige sammenhenger innenfor kvartalet og i nærområdet. Nye byrom kan opparbeides med høy grad av offentlig karakter og variert tilbud av funksjoner bl.a. knyttet til publikumsrettet virksomhet, varierte næringsarealer og boliger i kvartalet.
Bokvalitet (boligen m/uteoppholdsarealer, nabolaget, byen, - lokal service, tilgjengelighet mv.)	• Planalternativ 1rev., vil i likhet med planalternativ 1off.e., kunne tilrettelegge for god bokvalitet innenfor planområdet. • Planalternativ 1rev. kommer samlet sett best ut og utmerker seg mht. tilgang til gode uteoppholdsarealer og identitet og særpreg knyttet til formidling av stedets historie. Boligenes orientering og fleksibilitet i boligtyper er tilsvarende for begge alternativ. • Planalternativ 1rev. har mindre boligareal enn planalternativ 1off.e., og derfor en større andel uteareal pr m² BRA bolig.
Byliv	• Planalternativ 1rev., vil i likhet med planalternativ 1off.e., i stor grad kunne bidra til et godt og aktivt byliv i nærområdet gjennom høy grad av funksjonsmiks og publikumsrettet virksomhet, gode romlige sammenhenger i nærområdet og et mangfoldig tilbud av byrom. Planalternativ 1off.e. har høyere innslag av boliger enn planalternativ 1rev. noe som vil gi økt markedsgrunnlag til næring, tilbud og aktiviteter i nærområdet. Planalternativ 1rev. har mulighet til å øke boligandelen. • Planalternativ 1rev. er illustrert med funksjon barnehage med tilhørende utearealer på bakkeplan som en mulighet. Planalternativ 1rev. vil i større grad kunne bidra til å aktivisere bylivet hvis muligheten for barnehage ikke benyttes, da denne vil ta i bruk 1. et. som kunne vært benyttet til publikumsrettet virksomhet, og inngjerdede utearealer vil i noe omfang begrense allmenn tilgjengelighet og romlige sammenhenger i kvartalet.

Bylandskap – høyder og fjernvirkning – 05	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA
Relasjon og påvirkning på eksisterende høydetypologier	- Planalternativ 1 rev. representerer, i likhet med planalternativ 1 off.e., en volummessig stor endring fra 0-alternativet, men i mindre grad enn planalternativ 1 off.e. - Høyhuset i planalternativ 1 rev. vil introdusere en høyde som skiller seg fra høydetypologien i tilgrensende kvartaler, men i langt mindre grad enn planalternativ 1 off.e. - Høyhuset relaterer seg til høyden på nærliggende høyhus, blant annet Barcode-rekken, Enerhaugblokkene og høyhusene på Tøyen torg, men fremstår slankere enn disse. - I bylandskapet kan høyhuset leses inn i en sammenheng med eksisterende rekke av høyhusbebyggelse i nordøst fra Tøyen Torg til Enerhaugblokkene, og med høyhusbebyggelsen i Barcode i sydvest. - Ny bebyggelse langs kvartalets tilgrensende gater relaterer seg til allerede etablerte høyder i gatelivet i planalternativ 1 rev., i motsetning til planalternativ 1 off.e., som etablerer nye høyder mot gate. Samtlige nybygg i planalternativ 1 rev. langs tilgrensende gater trappes ned i møte med nabobebyggelse. Nytt bygg C innordner seg en etablert høydetypologi langs sydsiden av Schweigaards gate, i motsetning til i planalternativ 1 off.e., som bryter med denne. - Nytt bygg C, og det lavere eksisterende A bygget i planalternativ 1 rev., viderefører sammen den karakteristiske rytmen i fasaderekken langs nordsiden av Schweigaards gate, med stor høydevariasjon og særpreg.
Dominerende gesimshøyde i nærområdet, jf. Kommuneplanens høydebestemmelse for utviklingsområder	- Planalternativ 1 rev. vil, i motsetning til planalternativ 1 off.e., i liten grad endre hva som oppfattes som gatestrekningsenes dominerende gesims. Planalternativ 1 rev. anses i større grad å innordne seg gatestrekningsenes høyeste dominerende fasadegesims, sammenlignet med planalternativ 1 off.e. - Volumoppbyggingen i planalternativ 1 rev., med unntak av høyhuset på bygg E sentralt i kvartalet, vurderes i større grad å være i tråd med Kommuneplanens arealdel 2015.
Høydealternativenes påvirkning på volumoppbygging, karakteristika og byplangrep (høyder under 28 meter, mellom 28 og 42 meter, over 42 meter jf. Oslo kommunes høyhusstrategi)	Vurderinger av høyder under 42 meter foreligger i temanotat 05 til offentlig ettersyn, vedlegg 1.
Kulturminner og kulturmiljø – 06	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA
Kartlegging av eksisterende kvartals- og bebyggelseshistorie	Det vises til tidligere undersøkelser for beskrivelse av eksisterende forhold (temanotat 06 revidert etter offentlig ettersyn).
Potensial for et godt byplangrep og utvikling av kvartalet	- Planalternativ 1 rev gir i likhet med planalternativ 1 off.e. grunnlag for en kombinasjon av bevaring av deler av den historiske bebyggelsen og ny utvikling i bydelen. Planalternativ 1 off.e. åpner i noe større grad mot omkringliggende gater fordi bygning A mot Schweigaards gate rives i sin helhet, og ny bygning her tilrettelegger for åpning inn mot kvartalet. Samtidig bidrar inntrukne etasjer i bygning C mot Schweigaards gate til at kvartalet fortsatt åpner seg mot denne. - I Planalternativ 1 rev. bevares bygning A (med unntak av en begrenset del av østre del av bygning A, slik at bygningen får en ny avslutning i enden) og slik at en større del av de historiske bygningene bevares ut mot omkringliggende gater, noe som bidrar til at kvartalets opprinnelse lettere kan oppfattes fra gaten.
Potensial for ombruk for ulike funksjonssammensetninger/program i et kulturminneperspektiv	Planalternativ 1 rev. åpner i likhet med planalternativ 1 off.e for ombruk. - I Planalternativ 1 rev. bevares bygning A. Bygning A egner seg ikke som bolig pga. byggets bredde og beliggenhet ved støysone. I Planalternativ 1 rev. er bygning A tenkt benyttet til hotell i øvre etasjer og næring i kjeller og første til andre etasje. - En viktig endring mellom Planalternativ 1 off.e. og Planalternativ 1 rev. mht. ombruk ligger i at påbygget med høyhus på bygning E er lavere og med redusert fotavtrykk i revidert alternativ. Det reduserte fotavtrykket bidrar til at høyhuset ikke egner seg for funksjonsmiks fordi det ikke er plass for ulike trappekjerner til ulike funksjoner. Revidert alternativ rommer derfor kun boliger i bygg E, mens opprinnelig Planalternativ 1 off.e. rommet en kombinasjon av boliger, barnehage og næring/offentlige lokaler i øverste etasjer.

Transportbehov, trafikk, parkering – 07A.1	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA
Adkomstløsninger, parkeringskjeller, varelevering og renovasjon	- Adkomster og kjøremønster for varelevering, renovasjon og beredskapskjøretøy i planalternativ 1rev. vil kunne løses på samme måte som for planalternativ 1off.e., men i planalternativ 1rev. foreslås det at begge renovasjonspunkt for boliger plasseres slik at det unngås kjøring for renovasjon mellom F-byggene og bygg E. Den søndre adkomsten i Hollendergata mellom bygg C og H5 blir noe mindre trang i planalternativ 1rev. enn i planalternativ 1off.e., slik at situasjonen ved inn- og utkjøring til/fra både syd og nord i Hollendergata er akseptabel. - Atkomst til Landbrukskvartalet fra Platous gate og Hollendergata vil være akseptabelt med hensyn til trafiksikkerhet, både for kjørende og gående, selv om biltrafikk til/fra området vil krysse fortau. - Varelevering, renovasjon og beredskapskjøretøy forutsettes å kunne kjøre inn i kvartalet i begge alternativ, men vil i ulik grad kunne komme i konflikt med ferdsel (fotgjengere/syklister) og opphold i kvartalet (jf. punkt Trafiksikkerhet). Både i planalternativ 1rev. og planalternativ 1off.e. er det er gode gangforbindelser gjennom kvartalet, mellom Platous gate og Hollendergata. Gang- og sykkelforbindelsene er ikke i konflikt med areal som vil være uteoppholdsareal for boliger og kan således tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet. Forbindelsene kan imidlertid ha konflikt med kjøretøy for varelevering, renovasjon mv, og det bør vurderes om varelevering skal begrenses inne i kvartalet. Varelevering kan foregå fra vareleveringslommer i Platous gate og Hollendergata
Parkering – bil og sykkel	Bilparkering er forutsatt lagt i p-anlegg under kvartalet, iht. midlertidig P-norm for Oslo sentrum (maksimum) er den beregnet til: 272 biler i planalternativ 1rev 290 biler i planalternativ 1off.e. I planforslaget (planalternativ 1rev.) er det lagt til grunn 98 bilplasser (75 nye + 23 eksisterende), dvs. lavere parkeringsdekning enn maksimumsnorm. Det ble tilsvarende foreslått redusert parkering for planforslaget til offentlig ettersyn (planalternativ 1off.e.) med 123 bilplasser (100 nye + 23 eksisterende). Krav til sykkelplasser er estimert til: - Ca. 1630 i planalternativ 1rev., illustrert med ca. 140 på bakkeplan og øvrige plasser i kjeller - Ca. 1820 i planalternativ 1off.e., illustrert med ca. 180 på bakkeplan og 400 i sykkeltårn (bakkeplan)
Trafiksikkerhet	- Planalternativ 1rev., vil i likhet med planalternativ 1off.e., ha trafiksikker forbindelse for gående mot sentrum via Rubina Ranas gate gjennom Grønland. For syklistene vil tilrettelegging i henhold til Plan for sykkelveinettet i Oslo, gi sikrere forbindelser mot sentrum for syklistene. - Planalternativ 1rev. gir ikke noen vesentlige endringer i trafiksikkerhetssituasjonen i og rundt planområdet sammenlignet med Planalternativ 1off.e., da kjøremønster er likt. Endret utforming av bygg C ut mot Hollendergata gir en forbedring av sikt for kjøretøy som kommer ut mellom bygg C og H5. - Trafikk i kvartalet for renovasjon, varelevering og service vil i mindre grad komme i konflikt med ferdsel og opphold i kvartalet i planalternativ 1rev. enn i planalternativ 1off.e. da plassering av renovasjonspunkt er vist slik at en unngår rygging og kjøring for renovasjon mellom F-byggene og bygg E. - Det bør i alle tilfeller vurderes å begrense varetransport inne i kvartalet, f.eks. ved å etablere vareleveringslommer i gatene.
Kollektivtrafikk	- Planalternativ 1rev. medfører ikke noen endringer knyttet til tilgjengelighet til kollektivtransport sammenlignet med planalternativ 1off.e. - Kollektivtransport blir dominerende reisemåte til/fra Landbrukskvartalet i planalternativ 1rev. i likhet med i planalternativ 1off.e. (T-bane og jernbane er sannsynligvis de viktigste kollektive reisemidlene). - Planalternativ 1rev. (beregnet med høyre boligandel) har en beregnet lavere kollektivandel (46 %) enn Planalternativ 1off.e (50 %), og også færre kollektivreisende pga. lavere samlet bruksareal med hhv. 3679 og 4581 kollektivturer pr. døgn. - Med redusert bilparkering (98 plasser) som i planforslaget (planalternativ 1rev.) er kollektivandelen beregnet til 54 % og ca. 4420 personturer. Til sammenligning hadde planforslaget ved offentlig ettersyn med redusert parkering (planalternativ 1off.e., 123 plasser), en kollektivandel beregnet til 55 % og ca. 5025 personturer. - Det vurderes som gunstig om holdeplasser for trikk og buss ved Oslo gate flyttes til Schweigaards gate ved Landbrukskvartalet, for å gi jevnere holdeplassavstand enn i dag. I tillegg kommer man nærmere Nordenga bro over sporområdene.

Gatebruk – 07B	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA																				
Oppholdskvaliteter Bidrag til byliv og gatebruk	- Planalternativ 1rev. kommer i likhet med planalternativ 1off.e. godt ut med hensyn til byliv og bidrag til gatebruk. I begge tilfeller er det mulig å oppnå en forholdsvis andel på vel 55 % av gatesnittene som prioriterer opphold. Dette forutsetter sanering av gateparkering. Trær og vegetasjon blir viktige elementer for økt oppholdskvalitet i gatene. - Planalternativ 1off. presenterte en mulighet for sambruksareal (shared space) i Hollendergatas nordlige del, mens i planalternativ 1rev. er den nordre delen av Hollendergata mot Grønlandsleiret illustrert med et asymmetrisk gatesnitt. Dette tilgodeser gode oppholdskvaliteter i gateløpets solside (nordvest for kjørebane). - I både Planalternativ 1rev. og 1off.e. kan gårdsrommet ved Schweigaardsgate 34 A/B/D gi et bilfritt byrom ut mot Platous gate.																				
Tilrettelegging for sykkel Biltrafikk	- Både Platous gate og Hollendergata har i planalternativ 1rev. gatesnitt med foreslått regulert kantsteinsavstand på 5,5 meter, som gir mulighet for toveiskjøring med sykling i blandet trafikk, eller enveiskjøring med sykling mot enveiskjøring (2 kjørebane à 2,75 m, eller sykkelfelt 2 m og kjørebane 3,5 m). Planalternativ 1rev. er illustrert med sykling mot enveiskjøring. Gateløpene framstår således som bedre tilrettelagt for sykkel enn ved dagens situasjon. Anbefalte prinsipper for utforming av Platous gate og Hollendergata er tilnærmet like i planalternativ 1rev og 1off.e. - Planalternativ 1rev. er illustrert med enveiskjørt gate sydgående retning i Hollendergata, og enveiskjørt nordgående retning i Platous gate. I likhet med planalternativ 1off.e. tilrettelegger planalternativ 1rev. for en fleksibilitet med hensyn til valg av kjøremønster – 2-veis kjøring med sykling i blandet trafikk, eller 1-veiskjøring med sykling mot enveiskjøring.																				
Naturmangfold – 08	- I planalternativ 1rev. utgjør de vegeterte områdene på tak og bakkeplan til sammen 5617 m², som er en liten reduksjon sammenlignet med planalternativ 1off.e. (-0,3 %). - Samlet er arealregnskapet tilnærmet likt i de to planalternativene, men forskjellen er at det vegeterte arealet på bakkeplan reduseres med ca. 330 m² i planalternativ 1rev., mens det øker med ca. 310 m² på takene. - Sammenlignet med 0-alternativet vil planalternativ 1rev. kunne tilrettelegge for økt biologisk mangfold i Landbrukskvartalet, med en signifikant økning på 5317 m² vegetert areal (fra 300 m² til 5617 m²).																				
Miljøfaglige forhold – 09	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA																				
Overvann og flom – 9A	Planalternativ 1rev. er vurdert med utgangspunkt i måloppnåelse for kvartalet iht. tretrinnsstrategien (høy poengsum = høy måloppnåelse) og sammenlignet med 0-alternativet og planalternativ 1off.e.: <table><tr><th>Funksjoner</th><th>0-alt.</th><th>1off.e</th><th>1rev</th></tr><tr><td>Trinn 1</td><td>0</td><td>5 p</td><td>5 p</td></tr><tr><td>Trinn 2</td><td>0</td><td>2 p</td><td>2 p</td></tr><tr><td>Trinn 3</td><td>1</td><td>1 p</td><td>1 p</td></tr><tr><td>Sum poeng</td><td>1 p</td><td>8 p</td><td>8 p</td></tr></table> Planalternativ 1rev. vurderes likt som planalternativ 1off.e. og begge vil utgjøre en betydelig forbedring sammenlignet med dagens situasjon. - Trinn 1: poeng er gitt ut fra vannbalanse og gjenbruk av overvann. Alt. 1rev. får 5 poeng pga. store grønne vegetasjonsoverflater. - Trinn 2: poeng er gitt ut fra potensial for åpen fordøyning av overvann ved store regnhendelser (gjentakintervall på 20 år). - Trinn 3: omfatter flomveier gjennom bebyggelsen, tilstrekkelig sikkerhet mot skade. Selv om fotavtrykk på bygg varierer i alternativene, er det ikke grunnlag til å differensiere måloppnåelse for alternativene.	Funksjoner	0-alt.	1off.e	1rev	Trinn 1	0	5 p	5 p	Trinn 2	0	2 p	2 p	Trinn 3	1	1 p	1 p	Sum poeng	1 p	8 p	8 p
Funksjoner	0-alt.	1off.e	1rev																		
Trinn 1	0	5 p	5 p																		
Trinn 2	0	2 p	2 p																		
Trinn 3	1	1 p	1 p																		
Sum poeng	1 p	8 p	8 p																		
Gjenbruk av bygninger – 9B	- Samlet resultat viser at det for planalternativ 1rev. oppnås middels god til god arealeffektivitet ved rehabilitering og gjenbruk av bygninger, mens det for planalternativ 1off.e. oppnås god til middels god arealeffektivitet totalt, med de valgte funksjoner i ny situasjon. Primært er ulikhetene knyttet til bygg A, da det generelt er enklere å oppnå god arealeffektivitet ved nybygg. - Endret tomteutnyttelse ved nybygg er ikke hensyntatt i sammenligningen av arealeffektivitet for alternativene. Det ressursmessige aspektet ved riving er ikke vurdert i notatet, men mål for bl.a. ombruk og materialgjenvinning er beskrevet i Kvalitetsprogram for Energi og Miljø.																				
Energiforbruk og -løsninger – 9C	- Planalternativ 1rev. vil få et mindre samlet areal enn planalternativ 1off.e. Dette planalternativet vil dermed medføre et lavere samlet energibehov for området enn planalternativ 1off.e. Bygningsmassen i begge planalternativ har en god differensiering mellom bygningskategorier, noe som gir mulighet for utveksling av energi mellom bygg ved samtidig kjøle- og varmebehov. - Det spesifikke netto energibehovet er noe høyere i planalternativ 1rev. (88 kWh/m²) enn i 1off.e. (85 kWh/m²) som skyldes mindre andel nybygg med passivhusstandard. Planalternativ 1rev. har mindre tilgjengelig areal for solceller enn planalternativ 1off.e. I begge tilfeller er det aktuelt med lokal energisentral med energibrønner og varmepumper.																				

Klimagassutslipp – 9D	- Planalternativ 1rev., har i likhet med planalternativ 1off.e., stort potensial for reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med en referanse ved å regne med både regneregler benyttet i temanotat 09D og regneregler for FutureBuilt. Størst reduksjon kommer fra redusert energibruk knyttet til drift av byggene og noe fra redusert transport og materialutslipp. - For planalternativ 1rev. er reduksjonen over en 60-årsperiode beregnet til 59 000 tonn CO₂-ekv., mens for planalternativ 1off.e. er reduksjonen beregnet til 79 000 tonn CO₂-ekv. (sammenlignet med referansescenariot).
Sol- og skyggeforhold – 9E	SAMLET VURDERING AV PLANALTERNATIVENE PR TEMA
Vurdering av boligandel	Planalternativ 1rev. har i likhet med planalternativ 1off.e. høy boligandel, illustrert med henholdsvis 40 og 39 %. I både planalternativ 1rev. og 1off.e. kan boligandelen i E-bygget økes over nordre del av bygget og boligandel i F1 kan økes, med boliger fra 2. etasje uten at dette går på bekostning av solforholdene. Boligandelen i F2 kan vurderes økt i planalternativ 1rev. ved å etablere boliger fra 2. etasje (dagslysforhold må studeres nærmere), mens for planalternativ 1off.e. anbefales i mindre grad justering av boligandel i F2.
Vurdering av barnehage	- Planalternativ 1rev. er illustrert med mulighet for barnehage i bygg E, alternativt i bygg H5. Barnehagens plassering høyere opp i bygg E i planalternativ 1off.e. vil kunne gi svært gode dagslysforhold. - I planalternativ 1 rev. får barnehagen gjennomsnitt solekspontert uteareal innenfor barnehagens åpningstid på 300 m², ca. 30 % av totalt uteareal. Til sammenligning får planalternativ 1off.e. samlet gjennomsnitt m² solekspontert uteareal på 397 m², ca. 39 % av totalt uteareal. Dette alternativet har takareal med bedre solforhold sammenlignet med areal på bakken, slik at det samlet sett gir utearealer med sol gjennom store deler av dagen.

Sammenstilling av tema som konsekvensutredes for Planalternativ 1 rev. til politisk behandling

Konsekvenser, endringer og måloppnåelse

Konsekvenser handler om endring og påvirkning. Hvorvidt endringer i og av byer anses som positive eller negative, og store eller små, beror både på preferanser og grad av aksept for endring. Hva endringer måles opp mot og hvilket handlingsrom for endring som ligger i vedtatte overordnede planer, føringer og andre politiske beslutninger har stor betydning.

Overordnede planer, føringer og andre politiske beslutninger er ikke statiske, og endres også – jevnlig og over tid, i tråd med byens endringer og nye behov. I byutviklingssammenheng er det både relevant og nødvendig å vurdere og avveie konsekvenser og endringer tilknyttet et tema opp mot behov og grad av måloppnåelse for dette tema, men også tilsvarende avveie mot behov og grad av måloppnåelse for andre tema.

Både i undersøkelsene og konsekvensutredningene som utføres for planalternativene drøftes og vektlegges vurdering av måloppnåelse for de ulike temaene. Konsekvenser av hvert planalternativ for de enkelte utredningstema må ses i sammenheng med og avveies mot samlet måloppnåelse for andre tema.

Grad av konsekvens, endring og måloppnåelse for hvert tema angis ut fra følgende poengskala fra 0 til 4.

4,0 Ingen/ubetydelig konsekvens – meget høy måloppnåelse på kriterier
3,5 Ingen/ubetydelig til liten konsekvens – høy til meget høy måloppnåelse på kriterier
3,0 Liten konsekvens – høy måloppnåelse på kriterier
2,5 Liten til middels konsekvens – middels til høy måloppnåelse på kriterier
2,0 Middels konsekvens – middels måloppnåelse på kriterier
1,5 Middels til stor konsekvens – lav til middels måloppnåelse på kriterier
1,0 Stor konsekvens – lav måloppnåelse på kriterier
0,5 Stor til meget stor konsekvens – ingen/ubetydelig til lav måloppnåelse på kriterier
0 Meget stor konsekvens – ingen/ubetydelig måloppnåelse på kriterier

For tema 06.2 Kulturminner og kulturmiljø benyttes skalaen med følgende betegnelser, relatert til betegnelser brukt i konsekvensutredningen for tema.

4,0 Ingen/ubetydelig konsekvens
3,5 Ingen/ubetydelig til liten negativ konsekvens
3,0 Liten negativ konsekvens
2,5 Liten til middels negativ konsekvens
2,0 Middels negativ konsekvens
1,5 Middels til stor negativ konsekvens
1,0 Stor negativ konsekvens
0,5 Stor til meget stor negativ konsekvens
0 Meget stor negativ konsekvens

Nedenstående tabell er hentet fra rapporten «Sammenstilling av utredninger av Planalternativ 1 rev. (planalternativ 1 revidert til politisk behandling)», og viser en sammenstilling av konsekvenser av Planalternativ 1 rev. for alle *utredningstema*, og forskjeller og endringer av konsekvenser sammenlignet med Planalternativ 1 off.e.

Tabell 3: Sammenstilling av konsekvenser av planalternativene pr. utredningstema

TEMA / alternativ	0-alternativet	Planalt. 1 rev.	Planalt. 1 off.e
Høyder og fjernvirkning – 05.2	Ref.	2,2=2,0	1,1=1,0
Kulturminner/kulturmiljø – 06.2	Ref.	3,4=3,5	2,7=2,5
Trafikal situasjon – 07A.2	1,0	1,5	2,2=2,0
Sol- og skyggeforhold – 09E.2	Ref.	1,7=1,5	1,2=1,0
Lokalklima/vindforhold – 09F	Ref.	2,3=2,5	1,8=2,0
Støy – 09G	3,5	3,5	3,5
Geotekniske forhold – 10	0,5	2,0	3,0
For noen tema er planalternativ 1 rev. og 1 off.e. vurdert opp mot 0-alternativet som ikke medfører endringer, og dermed ingen konsekvens. 0-alternativet poengsettes ikke når det kun er en referanse.			

Det er ikke foretatt en samlet summering av poeng for alle tema pr. planalternativ. Kriterier og premisser som ligger til grunn er så vidt forskjellige, og en samlet summering fordrer en vekting av de ulike temaene som er komplisert å fastsette i en så vidt kompleks plansak.

Sammenstillingen gir imidlertid en indikasjon på samlede konsekvenser av og måloppnåelse for de ulike planalternativene, hvor:

- **Planalternativ 1 rev. har høyest måloppnåelse/minst negativ konsekvens for:**
 - Høyder og fjernvirkning – 05.2
 - Kulturminner og kulturmiljø – 06.2
 - Sol- og skyggeforhold – 09E.2
 - Lokalklima/vindforhold – 09F
- **Planalternativ 1 off.e. har hhv. høyest måloppnåelse/minst negativ konsekvens for:**
 - Trafikal situasjon – 07A.2
 - Geoteknikk – 10

For **Støy 09G** vurderes **planalternativ 1 rev. og 1 off.e. likt** (tilsvarende 0-alternativet).

Planalternativ 1 rev. har lavest måloppnåelse for **geoteknikk** fordi A-bygget (med den mest kompliserte fundamenteringssituasjonen) bevares.

Planalternativ 1 rev. (som utredet) har lavest måloppnåelse for **trafikal situasjon** fordi alternativet ble utredet med maks bilparkering (277 bilplasser) iht. gjeldende norm, for å belyse maksimale trafikale konsekvenser.

Planforslaget som fremmes til politisk behandling har 3,2 snittpoeng for trafikal situasjon, og dermed høyest måloppnåelse sammenlignet med både planalternativ off.e. (2,2 snittpoeng)

og planalternativ 1 rev. som utredet (**1,5** snittpoeng). Årsaken er primært at planforslaget som fremmes for politisk behandling har maks 98 bilplasser. Redusert parkering anslås til å øke personturene med miljøvennlig transport fra 84 % til 91 %, og redusere antall bilturer (ÅDT) tilsvarende.

Grad av konsekvens for trafikal situasjon er vurdert ut fra samlet mengde biltrafikk (ÅDT) i lokalgatene, og personturer med miljøvennlig transport (fotgjengere, syklistar og kollektivreisende), med følgende vektlegging:

- Lav biltrafikk i tilstøtende lokalgater gir høy poengsum.
- Stor økning (%) i personturer med miljøvennlig transport / økt grønn mobilitet, gir høy poengsum.
- Stor økning (antall) i personturer med miljøvennlig transport / økt grønn mobilitet, gir høy poengsum.

Tabell 4: Sammenstilling av konsekvenser for tema trafikal situasjon – planalternativene, og planforslaget som fremmes med lav parkeringsdekning

Trafikal situasjon	0- alternativet	Planalt. 1rev.	Planalt. 1off.e.	Planalt. 1rev. lav P
Samlet antall bilturer (ÅDT) i lokalgatene	3,0	1,0	1,5	3,0
Grad av økning i personturer m/ miljø-vennlig transport (%)	0	1,0	2,0	3,5
Grad av økning i personturer m/miljø-vennlig transport (antall)	0	2,5	3,0	3,0
Samlet vurdering (poengsnitt)	1,0	1,5	2,2	3,2

Tabell 3 viser at justeringene som er gjort i Planalternativ 1 rev. etter offentlig ettersyn har fungert som avbøtende tiltak for 4 av 7 tema. Planforslaget som fremmes til politisk behandling er justert ytterligere. Disse justeringene betegnes som ytterligere avbøtende tiltak. Som vist i tabell 4 forbedrer dette konsekvensene for **trafikal situasjon**.

Sammenstilling og oppsummering av alle utførte *utredninger* for planalternativ 1, 2 og 3 ved offentlig ettersyn foreligger i rapporten «*Sammenstilling av utredninger*» ved offentlig ettersyn – som vedlegg til rapporten «*Sammenstilling av utredninger av Planalternativ 1 rev. (planalternativ 1 revidert til politisk behandling)*».

Konsekvensutredningsdelen (06.2) i temanotat 06.1/06.2 «Undersøkelser og konsekvensutredning deltema kulturminner og kulturmiljø», er revidert etter offentlig ettersyn, i henhold til kommentarer fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten ved offentlig ettersyn, og i dialogmøter etter offentlig ettersyn.

I utredningen av trafikale konsekvenser (temanotat 07A.2) til offentlig ettersyn var beregning av ÅDT for bolig ved en feil satt for lavt (med omregningsfaktor tilsvarende kontor).

Poenggivning basert på revidert konsekvenstabell for kulturminner, samt korrigerte trafikkberegninger er derfor vist i justert tabell nedenfor, for planalternativ 1, 2, 3 til offentlig ettersyn, sammen med de øvrige fem konsekvensutredningstemaene som er uendret.

TEMA / alternativ	0-alternativet	Planalt. 1off.e.	Planalt. 2off.e.	Planalt. 3off.e.
Høyder og fjernvirkning – 05.2	Ref.	1,2=1,0	2,3=2,5	3,2=3,0
Kulturminner/kulturmiljø – 06.2	Ref.	2,7 = 2,5	2,7=2,5	3,4=3,5
Trafikal situasjon – 07A.2	1,0	2,2=2,0	1,2=1,0	2,0
Sol- og skyggeforhold – 09E.2	Ref.	1,2=1,0	1,8=2,0	3,0
Lokalklima/vindforhold – 09F	Ref.	1,8=2,0	2,6=2,5	2,9=3,0
Støy – 09G	3,5	3,5	2,5	3,0
Geotekniske forhold – 10	0,5	3,0	2,0	1,5
For noen tema er planalternativ 1,2,3 vurdert opp mot 0-alternativet som ikke medfører endringer, og dermed ingen konsekvens. 0-alternativet poengsettes ikke når det kun er en referanse.				

Sammenstillingen for de ulike planalternativene til offentlig ettersyn, etter justeringer av tema 06.2 og 07A.2 viser at:

- **Planalternativ 1off.e.** har **høyest måloppnåelse** for:
 - **Trafikal situasjon – 07A.2**
 - **Støy – 09G** (tilsvarende 0-alternativet)
 - **Geoteknikk – 10**
- **Planalternativ 3off.e.** har hhv. **høyest måloppnåelse/minst negativ konsekvens** for:
 - **Høyder og fjernvirkning – 05.2**
 - **Kulturminner og kulturmiljø – 06.2**
 - **Sol- og skyggeforhold – 09E.2**
 - **Lokalklima/vindforhold – 09F**

For **Kulturminner og kulturmiljø** har **planalternativ 1off.e.** og **planalternativ 2off.e** lik poengsetting, men med ulik begrunnelse.

For **Høyder og fjernvirkning, Lokalklima/vindforhold** og **Sol- og skyggeforhold** har **planalternativ 2off.e.** høyere måloppnåelse enn **planalternativ 1off.e.**

4.1.3 Anbefaling av alternativ

I 2015 avholdt forslagsstiller et parallelloppdrag for planområdet for å få frem et bredt spekter av ideer for utvikling av Landbrukskvartalet. Dette resulterte i valget om å gå videre med konseptet «*Follow the Milk*», som foreliggende planforslag er basert på.

Gjennom videreutviklingen av konseptet og utførte undersøkelser og utredninger, både til og i etterkant av offentlig ettersyn, er konsekvenser av både planforslaget til offentlig ettersyn og revidert planforslag til politisk behandling blitt grundig belyst. Forslagsstiller mener planforslaget slik det nå foreligger, er godt begrunnet som det anbefalte alternativet for utviklingen av Landbrukskvartalet, og at planforslaget bygger svært godt opp om intensjoner og målsettinger i overordnede planer og føringer, herunder Kommuneplanens arealdel og Klima- og energistrategi for Oslo, bl.a. med bakgrunn i følgende:

- En tydelig og konsistent bevarings- og utviklingsstrategi som bygger opp om formidling av produksjonsdelen av meierianlegget.
- Høy tetthet/arealutnyttelse og en balansert funksjonssammensetning.
- Gode og varierte byrom, tilrettelagt for et aktivt byliv med god tilgjengelighet for allmenheten, og nye forbindelser gjennom kvartalet som både styrker sammenhengen mellom kvartalene i nærområdet og til viktige rekreasjonsområder som Botsparken.
- Svært god tilrettelegging for grønn mobilitet, med potensial for stor andel personturer med miljøvennlig transport (både antall og prosentvis).
- Stort potensial for reduksjon av klimagassutslipp sammenliknet med en referanse med tilsvarende areal- og funksjonssammensetning.
- Potensial for gode boliger med uteareal skjermet fra støy.
- Tilrettelegging for nabolagsfunksjon som kommer lokale aktører og beboere i nærområdet til gode.

Etter offentlig ettersyn er konseptet og planforslaget bearbeidet i dialog med både Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og Riksantikvaren for å forsterke og øke de kvalitative forholdene og aspektene ved flere tema, herunder kulturminnevern, fjern- og nærvirkning, solforhold og lokalklima.

Innkomne uttalelser og innspill ved offentlig ettersyn er vurdert og avveid grundig, og i stor grad hensyntatt i foreliggende planforslag. Gjennom bearbeidingene, samt avveininger og prioriteringer tilrettelegger planforslaget fremdeles for en god balanse mellom:

- Utnyttelse og ivaretagelse av og tilrettelegging for god bokvalitet.
- Utvikling og bevaring, herunder endring av bylandskapet.
- Ulike funksjoner og aktiviteter (bolig, næring/service og tjenesteyting).
- Allmenn tilgjengelighet og privatiserte fellesareal.



Figur 4-37: Aktivt byliv på Meieriplassen



Figur 4-38: Oversiktperspektiv fra øst

Bærekraftig byutvikling og gjennomføringsrealisme

Gjennom utførte undersøkelser og utredninger er potensialet for en bærekraftig byutvikling av Landbrukskvartalet belyst, herunder i temanotat 02 By- og stedsutvikling. Planalternativene er der vurdert på bakgrunn av måloppnåelse innenfor punkt fra FutureBuilt Kvalitetsprogram for Landbrukskvartalet (31.03.17), som frembringer aspekt innen bærekraftig byutvikling, i særdeleshet miljømessige og sosiale sider. Økonomiske aspekt ved bærekraft er i mindre grad tematisert i kvalitetsprogrammet, men er belyst kort i sammenstillingsrapport for utredningene, i punkt om vurdering av gjennomføringsrealismen i planalternativene ved offentlig ettersyn, og i foreliggende planforslag til offentlig ettersyn.

En vellykket og god utvikling av Landbrukskvartalet handler om gjennomføringsrealisme i alle ledd. En forutsetning for en rekke av kvalitetene og ambisjonene som ligger i planforslaget er at løsningene også er økonomisk gjennomførbare. Dette forutsetter et tilstrekkelig antall kvadratmeter nybygg å fordele spesielt kostnadskrevende tiltak på. På grunn av bevaringshensyn og ambisjoner om både bevaring og oppgradering av mange eksisterende bygg, inkludert bygg A som bevares i foreliggende planforslag, er grunninvesteringene vesentlig større enn for en tilsvarende ubebygget tomt. Dette gjelder særlig på grunn av følgende viktige faktorer:

- Etablering av et *bilfritt kvartal med attraktive torg og oppholdsareal* forutsetter at det etableres kjeller under terreng for bilparkeringen det legges opp til, selv om denne er begrenset. Krav til et høyt antall sykkelplasser begrunner også behov for kjeller.
- Oppføring av *nybygg tett inntil eksisterende bygninger* forutsetter refundamentering (helt eller delvis) av eksisterende bygningsmasse.
- Jo større investeringer som gjøres i eksisterende bygningsmasse, jo større begrunnelse for å refundamentere, slik at *eksisterende bygningsmasse med viktige kulturminneverdier sikres lang levetid*, med minimert risiko for setningsskader.
- Bevaring av *eksisterende bærekonstruksjoner, dekker og fasader i E-bygget* er en styrke i prosjektets utviklingsstrategi, hvor bygninger og element tilknyttet produksjonslinjen bevares og tydeliggjøres, men det er også et svært kostnadskrevende premiss.

Oppsummert argumenteres det her for at planforslaget har høy gjennomføringsrealisme også etter justeringer utført etter offentlig ettersyn. Planalternativ 2 og 3 til offentlig ettersyn vurderes å ha hhv. lav og svært lav gjennomføringsrealisme, dersom ovennevnte forutsetninger legges til grunn for utviklingen av Landbrukskvartalet.

4.1.4 Avbøtende tiltak

Planprogrammet angir at avbøtende tiltak skal beskrives for tema 06.2 *Kulturminner* og 09G *Støy*.

Avbøtende tiltak i planforslaget etter offentlig ettersyn

Planforslaget som fremmes til politisk behandling er justert etter offentlig ettersyn som følge av funn og konsekvenser etter utførte undersøkelser og utredninger for flere tema, og som følge av bemerkninger ved offentlig ettersyn og innsigelse fra Riksantikvaren.

Justeringer av planforslaget etter offentlig ettersyn kan i stor grad også betegnes som avbøtende tiltak og innebærer:

- Større grad av bevaring av eksisterende bygg.
- Reduksjon av høyder/volum, og endring av fotavtrykk på bakken for enkelte bygg.
- Redusert utnyttelse og endret funksjonssammensetning.

De vesentligste justeringene i planforslaget til politisk behandling er som følger:

- A-bygget bevares, men en mindre del i øst rives.
- C-bygget har endret fotavtrykk og volum.
- Påbygg på E-bygget i syd er redusert fra 30 etasjer til totalt 20 etasjer pluss takoppbygg, og har redusert grunnflate/volum.
- Ny bebyggelse mot gatene varierer fra 6-8 etasjer (C-bygget redusert fra 10 etasjer til maks 6 etasjer pluss inntrukket toppetasje, men etasjehøydene er økt noe).
- Samlet regulert utnyttelse over terreng, er redusert fra 66.990 m² til 51.730 m² BRA (i revidert planforslag regnes areal under terreng (ekskl. parkering, lager, boder og tekniske anlegg) inn i maks BRA og gir 55.730 m² BRA).
- Minimumskrav til bruksareal for bolig er redusert fra 22.000 til 17.500 m² BRA. Dette innebærer likevel en økning i boligandel fra ca. 35 % til 37 % av samlet bruksareal BRA over terreng (ekskl. H5).

I det følgende redegjøres det for endrede/ reduserte konsekvenser av planforslaget for KU-tema kulturminner på grunn av Riksantikvarens innsigelse ved offentlig ettersyn. Videre redegjøres det for endrede/ reduserte konsekvenser for lokalklima, sol-/skyggevirksomheter og bylandskap, da dette også er tema som særlig påvirkes av høyden på ny bebyggelse. Det skal presiseres at høydene på bebyggelsen i revidert planforslag til politisk behandling er lik høydene som er undersøkt og utredet i Planalternativ 1 rev. i konsekvensutredningen.

Kulturminner

Planforslaget er justert for å imøtekomme Riksantikvarens seks innsigelsespunkt.

Høyde på høyhus – bygg E

Redusert høyde til 20 etasjer pluss takoppbygg vurderes å medføre liten negativ konsekvens for Grønland kirke, mens 30 etasjer ble vurdert til middels til stor negativ konsekvens. Dette innebærer en vesentlig positiv endring i konsekvens.

Høyde på randbebyggelse utover kommuneplanens retningslinjer

Etter offentlig ettersyn er det gjort tilpasninger til dominerende gesims for eksisterende bebyggelse langs gateløpene, både gjennom reduserte etasjetall og inntrukne etasjer på toppen for ny bebyggelse.

- Både bygg F1 og F2 er redusert med en etasje, og har to inntrukne etasjer mot hhv. Platous gate og Hollendergata.
- Bygg C er redusert fra 10 etasjer til 6 etasjer pluss inntrukket toppetasje mot Schweigaards gate, og med ytterligere nedtrapping mot Hollendergata.
- Randbebyggelsen mot Platous gate og Hollendergata har i sin helhet gesimshøyder under 30 meter, og bygg C har gesimshøyde 30 meter fra terreng mot Schweigaards gate, i tråd med kommuneplanens retningslinjer.

Bygg A bevares

- Bygg A, som var vist revet til offentlig ettersyn, bevares i all hovedsak i justert planforslag.
- Det tillates å kutte en mindre del av bygget i øst, for å etablere en tydelig åpning og inngang til kvartalet.
- Endringer av bygget, inkl. fasadene, tillates for å tilpasse det for ny bruk og for byliv.

Vernebestemmelser for hensynssonene som ikke sikrer reelt vern

Bestemmelsene er bearbeidet og presisert i dialog med Byantikvaren og Riksantikvaren.

Utgangspunkt:

- Eksteriør og bærekonstruksjoner bevares. Det samme gjelder lett-tak, trapper, ramper, murer mv. i tilknytning til bygningen.
- Omfundamentering tillates. Innpassing av nye kommunikasjonskjerner, nye utvendige trapper, ramper, endring av eksisterende utvendige trapper/ramper, samt mindre endring av fasade/tak/bærekonstruksjoner/dekker kan tillates etter søknad, forutsatt at det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdi / estetiske verdier.
- Presiseringer er beskrevet for hvert bygg (A, B, D og E).
- Søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal fremlegges for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Presisering bygg A-B-D:

- En mindre del av bygg A i øst tillates revet, og detaljert rivesnitt skal belyses ved søknad om tiltak. Utforming og bruk av materialer som kontrasterer eksisterende uttrykk og materialer i bygg A tillates.
- Det tillates ny ark på sydfasade og to nye arker mot nord på bygg A, samt nye takopploft/takarker mot øst på bygg A og B. Det stilles krav til plassering, størrelser og proporsjoner.
- Inngrep/utsparinger/utvekslinger i dekker og bærekonstruksjoner tillates mellom 1. et. og kjeller mot Schweigaards gate, og ved behov for innpassing av ny heis.
- Nye vindusfelt og inngangsdører mot Schweigaards gate tillates i begrenset omfang, etter gitte kriterier, av hensyn til byliv og universell tilgjengelighet.
- Nye vindus- og døråpninger og glassfelt i fasader på bygg B og D tillates i begrenset omfang, etter gitte kriterier.
- Eldre hovedtrapperom i bygg A (2 stk.) + B (1 stk.) bevares. Andre trapperom og eksisterende heis kan fjernes. Nye elementer i takflaten for å etablere overlys tilknyttet trappekjerner kan tillates i begrenset omfang i felt A, B og D.
- Tekniske installasjoner på bygg A, B og D skal i størst mulig utstrekning etableres inne i bygningskroppen. Nødvendige tiltak på tak (bygg B og D, og bygg A i nord) tillates etter gitte kriterier.
- Takterrasse tillates på bygg B i nordøst.

Presisering bygg E:

- Bebyggelse over fjerde etasje tillates revet og erstattet med påbygg.
- Eksisterende bærekonstruksjoner tillates forsterket, inngrep i eksisterende bærekonstruksjoner inkl. dekker tillates, og nye bærekonstruksjoner og kommunikasjonskjerner tillates innpasset.
- Ombygging av fasader tillates i første etasje og kjelleretasje, innenfor bygningens proporsjoner og hoveduttrykk.
- Ved ombygging og påbygg tillates nødvendige endringer av elementer tilknyttet produksjonslinjen i/på eksisterende bebyggelse, herunder for å åpne mellom etasjer, tilgjengeliggjøre og gi dagslys til kjelleretasjer, samt for å ivareta universell tilgjengelighet.

Sikringssone på 5 meter til «Middelalderbyen Oslo»

- Sikringssone er innarbeidet i plankartet, i tråd med Riksantikvarens krav.

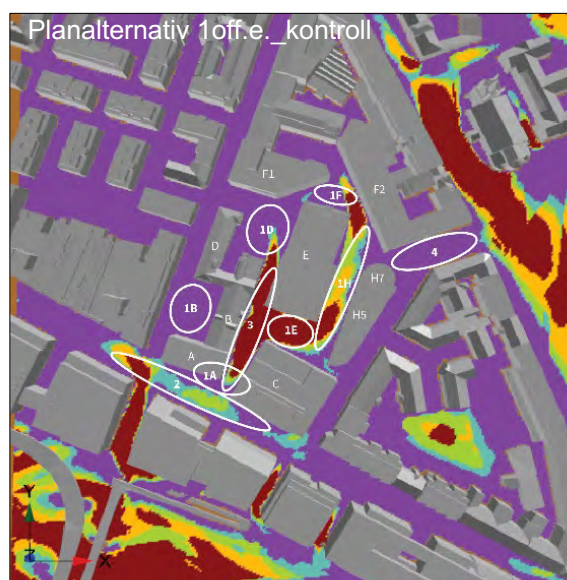
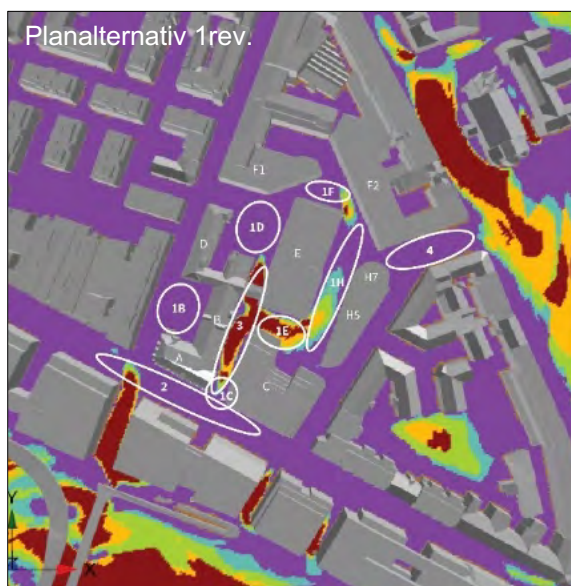
Bestemmelsen til hensynssone 730

- Riksantikvarens bestemmelse for hensynssonen er innarbeidet.

Lokalklima/vindforhold

Revisjonene som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn, har i stor grad fungert som avbøtende tiltak, og viser at det reviderte planforslaget er til det bedre for lokalklima.

I Planalternativ 1 til offentlig ettersyn var vindkomforten rundt høyhuset (bygg E) begrenset. I justert planforslag til politisk behandling er vindkomforten forbedret, og vinden i Schweigaards gate er også redusert. Reduksjon av vind skyldes primært at bebyggelsen i Landbrukskvartalet er blitt merkbart lavere; bygg E er redusert til 20 etasjer pluss takoppbygg, og bygg C er redusert til 6 etasjer pluss en inntrukken toppetasje. Videre er bygg F1 og F2 redusert med én etasje og bygg A er i hovedsak bevart.



Figur 4-39: Vindkomfort for sittegrupper, stående og ved inngangspartier er bedre i revidert planforslag til politisk behandling. Hvide ringer angir viktige uterom og delområder som er vurdert. Rødt, oransje og grønt anses som soner med mye vind som dermed ligger over anbefalte kriterier. Lilla viser soner med lite vind og akseptable verdier for vindkomfort. Blått viser soner akseptable for inngangspartier og stående.

Sol-/skyggeforhold

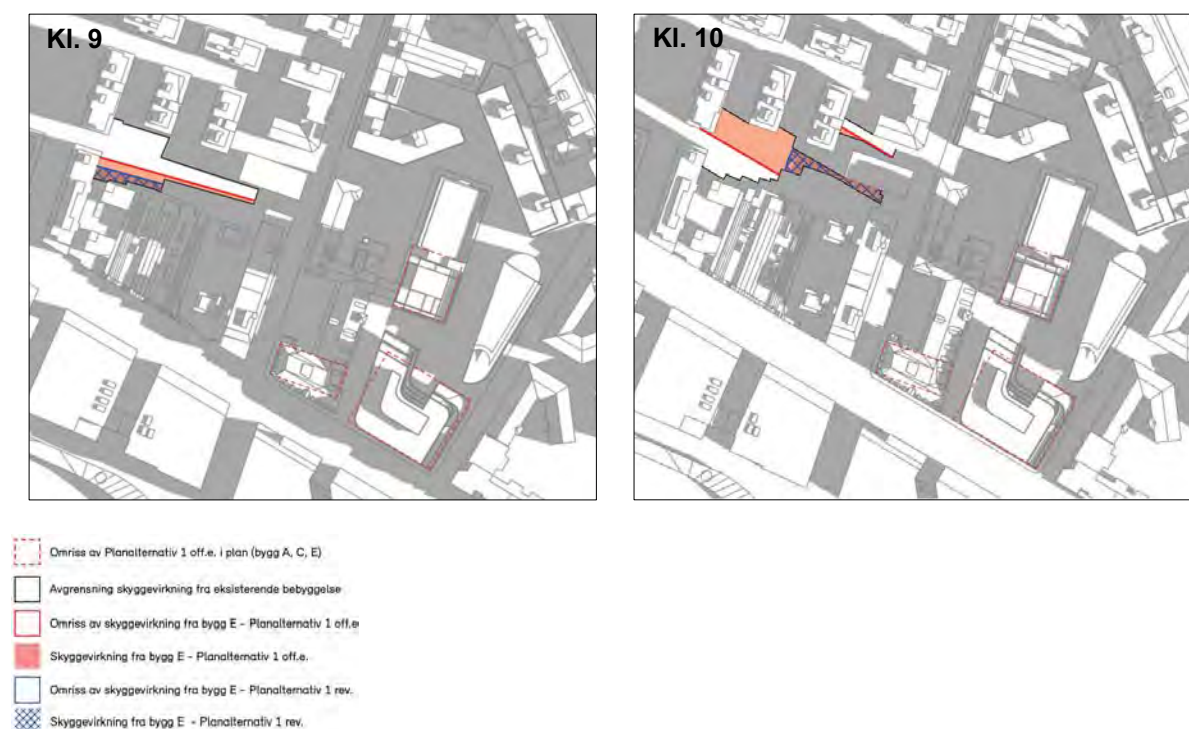
Revisjonene som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn, har i stor grad fungert som avbøtende tiltak, og viser at solforholdene er vesentlig bedret, både for omkringliggende byrom og tilgrensende bebyggelse, tilgrensende gater og internt i kvartalet. Endret situasjon etter offentlig ettersyn vises for følgende områder:

- Høvlergangen i Stiklestadkvartalet (1. mai, kl. 9 og 10)
- Botsparken (1. mai, kl. 17 og 19)
- Takterrasse i Hollenderkvartalet (1. mai og 23. juni kl. 17 og 19)
- Schweigaards gate (1. mai, kl. 15 og 23. juni kl. 19)
- Torg og uteoppholdsareal i Landbrukskvartalet (23. juni, kl. 12 og 15)

For utdypende sol-/skyggestudier henvises det til temanotat «09E KU» og «09E Undersøkelser».

Sol-/skyggeforhold, 1. mai, kl. 9 og 10, Høvlergangen i Stiklestadkvartalet

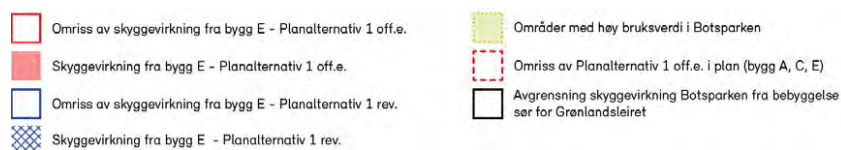
- Solforholdene på utearealer i Stiklestadkvartalet ble påvirket om morgenen av høyhuset på 30 etasjer i planforslaget til offentlig ettersyn.
- Redusert høyde til 20 etasjer og en mindre grunnflate og smalere bygningskropp på høyhuset i det reviderte planforslaget gir liten skyggevirkning på utearealene, og viser stor forbedring sammenlignet med planforslaget til offentlig ettersyn.
- I revidert planforslag med 20 etasjer (blå linje og skravur) mister Høvlergangen sol på deler av uteoppholdsarealene om morgenen i tidsrommet fra ca. kl. 8:45-10:30. Virkningen av et høyhus på 30 etasjer (rød linje og flate) er vist som sammenligning, hvor større deler av uteoppholdsarealene mister sol i tidsrommet fra ca. kl. 8:40-10:35.



Figur 4-40: Sol-/skyggeforhold, 1. mai, Høvlergangen. Blå skravur (20 et.) og rød flater (30 et.) angir skygge på områder som ikke allerede er skyggelagt av eksisterende bebyggelse.

Sol-/skyggeforhold, 1. mai, kl. 17 og 19, Botsparken

- Studier av sol- og skyggevirkning for Botsparken viser at eksisterende bebyggelse langs Grønlandsleiret i syd skyggelegger store deler av parken.
- Revidert planforslag med 20 etasjer (blå skravur) forringer i liten grad solforholdene på områder med høy bruksverdi.
- Virkningen av et høyhus på 30 etasjer (rød linje og flate) er vist som sammenligning, og synliggjør at høydereduksjonen i planforslaget til politisk behandling gir en vesentlig forbedring av solforholdene i Botsparken.



Figur 4-41: Sol-/skyggeforhold, 1. mai, kl. 17 og 19, Botsparken. Blå skravur (20 et.) og rød flate (30 et.) angir skygge på områder som ikke allerede er skyggelagt av eksisterende bebyggelse.

Sol-/skyggeforhold, Hollenderkvartalet

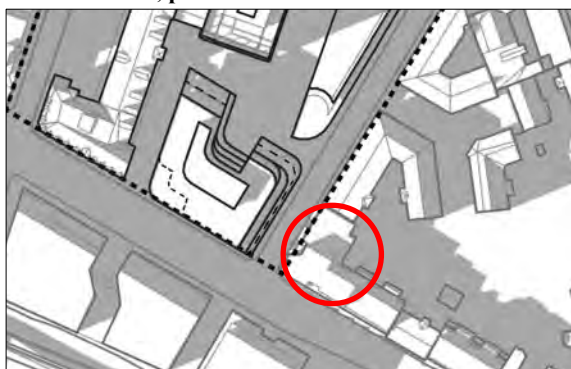
1. mai kl. 17

- Hjørnebygget mot Schweigaards gate i Hollenderkvartalet kaster selv noe egenskygge på sin takterrasse i dagens situasjon.
- Verken nytt C-bygg i revidert planforslag, i planforslaget til offentlig ettersyn eller dagens C-bygg, kaster skygge på takterrassen.

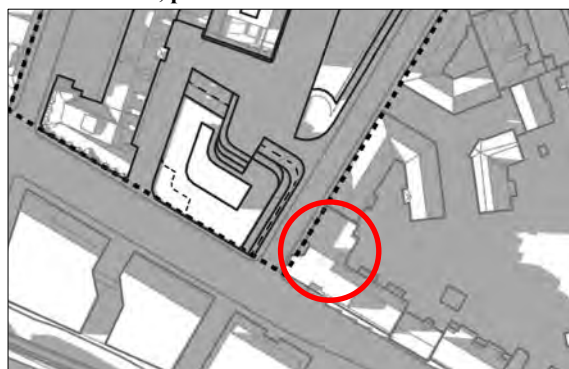
1. mai kl. 19

- Hjørnebygget mot Schweigaards gate i Hollenderkvartalet kaster selv noe egenskygge på sin takterrasse i dagens situasjon, men mindre enn kl. 17.
- I revidert planforslag skyggelegges del av takterrassen, sammenlignet med dagens situasjon, men det er fremdeles et større solbelyst areal på takterrassen.
- Studiene viser en forbedring av solforholdene på takterrassen i revidert planforslag, sammenlignet med planforslaget til offentlig ettersyn.

1. mai kl. 17:00, planalternativ 1rev.



1. mai kl. 19:00, planalternativ 1rev.



1. mai kl. 17:00, planalternativ 1off.e.



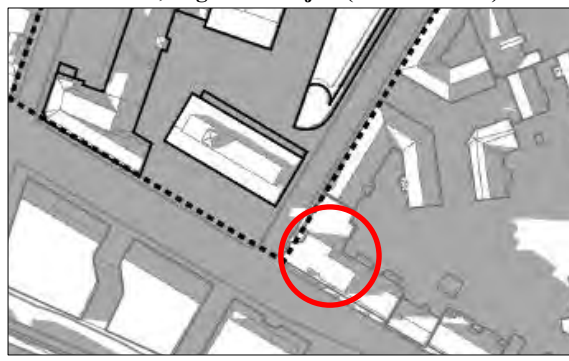
1. mai kl. 19:00, planalternativ 1off.e.



1. mai kl. 17:00, dagens situasjon (0-alternativet)



1. mai kl. 19:00, dagens situasjon (0-alternativet)



Figur 4-42: Solforhold i Hollenderkvartalet 1. mai

23. juni kl. 17

- Hjørnebygget mot Schweigaards gate i Hollenderkvartalet kaster selv noe egenskygge på sin takterrasse i dagens situasjon.
- Verken nytt C-bygg i revidert planforslag, i planforslaget til offentlig ettersyn eller dagens C-bygg, kaster skygge på takterrassen.

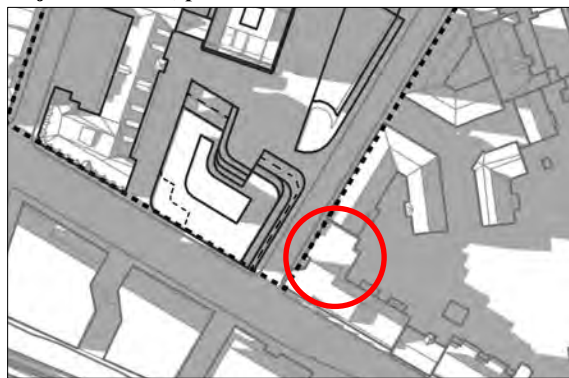
23. juni kl. 19

- Hjørnebygget mot Schweigaards gate i Hollenderkvartalet kaster selv noe egenskygge på sin takterrasse, men mindre enn kl. 17.
- Nytt C-bygg i revidert planforslag kaster kun en liten skygge på takterrassen, og gir tilnærmet like gode solforhold som i dagens situasjon.
- Studiene viser at nytt bygg C i revidert planforslag påvirker solforholdene på takterrassen minimalt. Dette er en klar forbedring sammenlignet med planforslaget til offentlig ettersyn

23. juni kl. 17:00, planalternativ 1rev.



23. juni kl. 19:00, planalternativ 1rev.



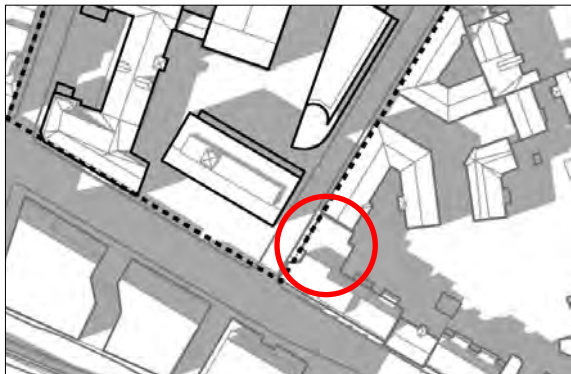
23. juni kl. 17:00, planalternativ 1off.e.



23. juni kl. 19:00, planalternativ 1off.e.



23. juni kl. 17:00, dagens situasjon (0-alternativet)



23. juni kl. 19:00, dagens situasjon (0-alternativet)



Figur 4-43: Solforhold i Hollenderkvartalet 23. juni

Sol-/skyggeforhold, 1. mai, kl. 15 og 23. juni kl. 19, Schweigaards gate

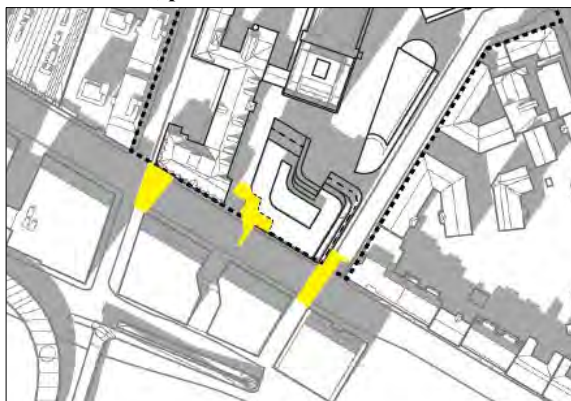
1. mai kl. 15

- Ny forplass ved nytt bygg C i revidert planforslag har gode solforhold, i motsetning til forplass foran nytt bygg A i planforslaget til offentlig ettersyn.
- Forplassen syd for det eksisterende C-bygget har gode solforhold.

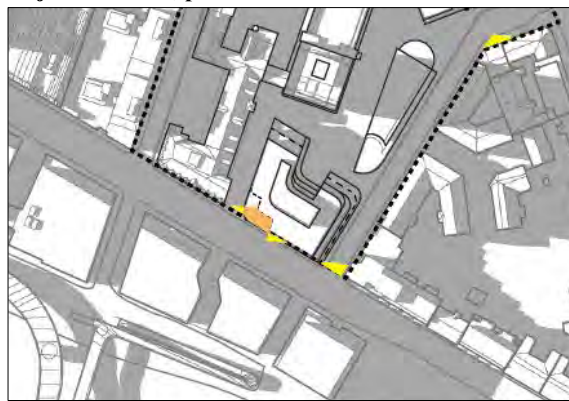
23. juni kl. 19

- Ny forplass ved nytt bygg C i revidert planforslag har relativt gode solforhold, i likhet med forplass foran nytt bygg A i planforslaget til offentlig ettersyn.
- Store deler av forplassen syd for det eksisterende C-bygget har gode solforhold.

1. mai kl. 15:00, planalternativ 1rev.



23. juni kl. 19:00, planalternativ 1rev.



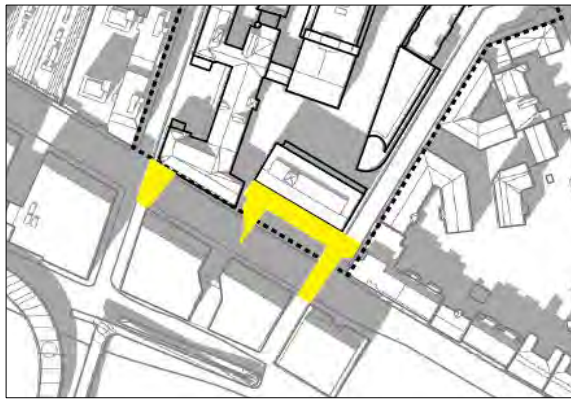
1. mai kl. 15:00, planalternativ 1off.e.



23. juni kl. 19:00, planalternativ 1off.e.



1. mai kl. 15:00, dagens situasjon (0-alternativet)



23. juni kl. 19:00, dagens situasjon (0-alternativet)



Figur 4-44: Solforhold i Schweigaards gate

Sol-/skyggeforhold, 23. juni kl. 12 og 15, torg og uteoppholdsareal i Landbrukskvartalet

23. juni kl. 12

- Høyhuset (E) i revidert planforslag og i planforslaget til offentlig ettersyn har tilnærmet samme skyggevirkninger på Meieriplassen, og mer enn i dagens situasjon. Eksisterende E-bygg kaster selv noe egenskygge på Meieriplassen i dagens situasjon.
- Uteoppholdsareal på takterrasse i bygg F1 har bedre solforhold i revidert planforslag enn i planforslaget til offentlig ettersyn.

23. juni kl. 15

- Uteoppholdsarealer på terreng for boliger internt i planområdet har bedre solforhold på ettermiddagen i revidert planforslag enn i planforslaget til offentlig ettersyn.
- Uteoppholdsareal på takterrasse i bygg F2 har bedre solforhold i revidert planforslag enn i planforslaget til offentlig ettersyn.

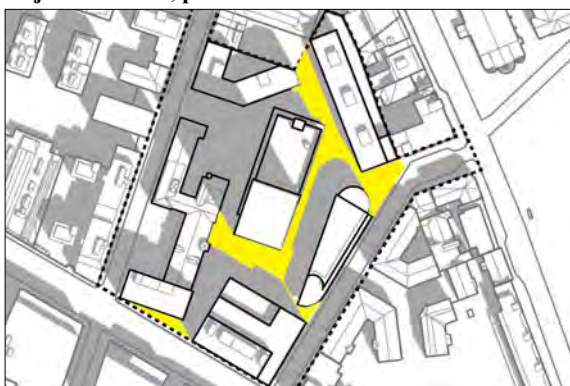
23. juni kl. 12:00, planalternativ 1rev.



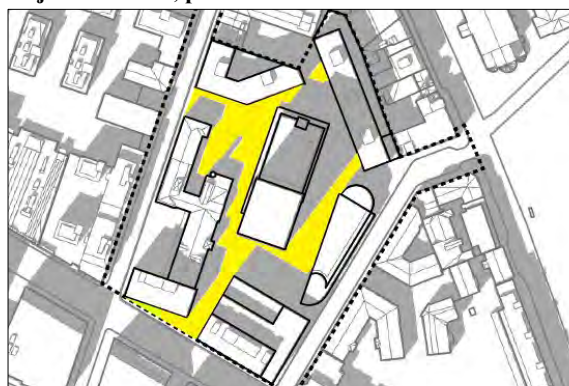
23. juni kl. 15:00, planalternativ 1rev.



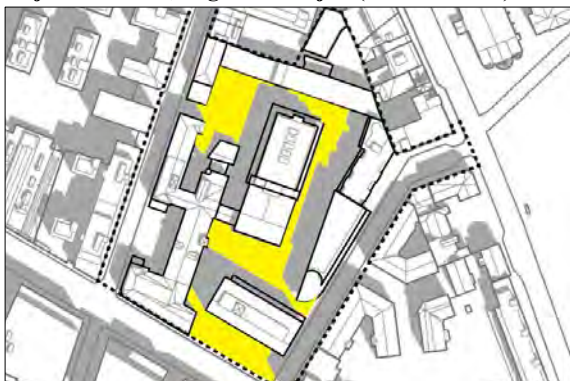
23. juni kl. 12:00, planalternativ 1off.e.



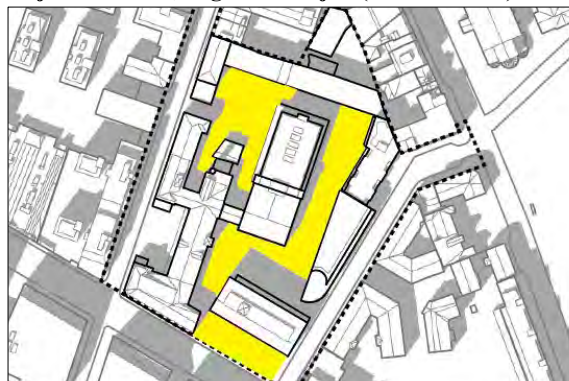
23. juni kl. 15:00, planalternativ 1off.e.



23. juni kl. 12:00, dagens situasjon (0-alternativet)



23. juni kl. 15:00, dagens situasjon (0-alternativet)



Figur 4-45: Solforhold internt i Landbrukskvartalet

Bylandskap

Revisjonene som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn viser at bebyggelsen i det reviderte planforslaget er vesentlig mindre synlig i bylandskapet enn i planforslaget til offentlig ettersyn, både hva gjelder fjernvirkning og nærvirkning. Høyhusets fotavtrykk er redusert, bl.a. for å få bedre proporsjoner som følge av høydereduksjonen.

Utvalgte illustrasjoner av fjernvirkning, nærvirkning og snitt hentet fra temanotat «05 Bylandskap KU» er vist nedenfor. For flere standpunkt, snitt og oppriss henvises det til temanotatet.

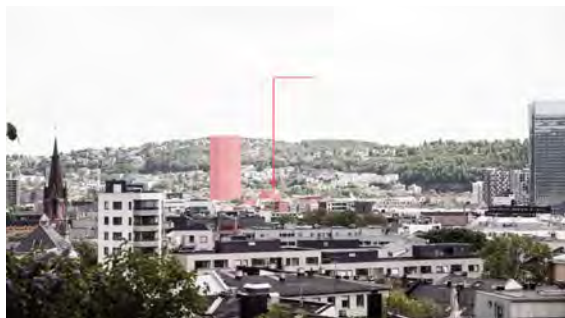
Fjernvirkning fra Egebergløkka

- Reduksjonen fra 30 til 20 etasjer (pluss takoppbygg) i revidert planforslag etter offentlig ettersyn gir vesentlige endringer i hvordan bebyggelsen og særlig høyhuset fremtrer i nær- og fjernvirkning.
- Høyhuset på 20 etasjer underordner seg annen høyhusbebyggelse rundt Oslo S, og berører i mindre grad åslandskapet og det store landskapsrommet rundt Oslo sentrum.
- En bygning på 20 etasjer bryter ikke åslandskapets silhuett fra mange ståsteder (bl.a. Egebergløkka), og det ligger under eller i flukt med den mer tettbygde sonen i byen.
- Øvrig bebyggelse er ikke synlig kvartalet er ikke synlig i revidert planforslag, mens i planforslaget til offentlig ettersyn var nytt C-bygg noe høyere enn den generelle bygningshøyden rundt planområdet.

Planalternativ 1rev.



Planalternativ 1off.e.



Figur 4-46: Fra Egebergløkka

Nærvirkning fra Schweigaards gate øst

- I nærvirkningen, sett fra gatene, er høyhusets synlighet vesentlig redusert og i flere av standpunktene er bygningen ikke synlig.
- C-byggets er synlig i revidert planforslag, men i langt mindre grad enn i planforslaget til offentlig ettersyn.
- C-bygget i revidert planforslag innordner seg gateløpets høydetypologi.

Planalternativ 1rev.



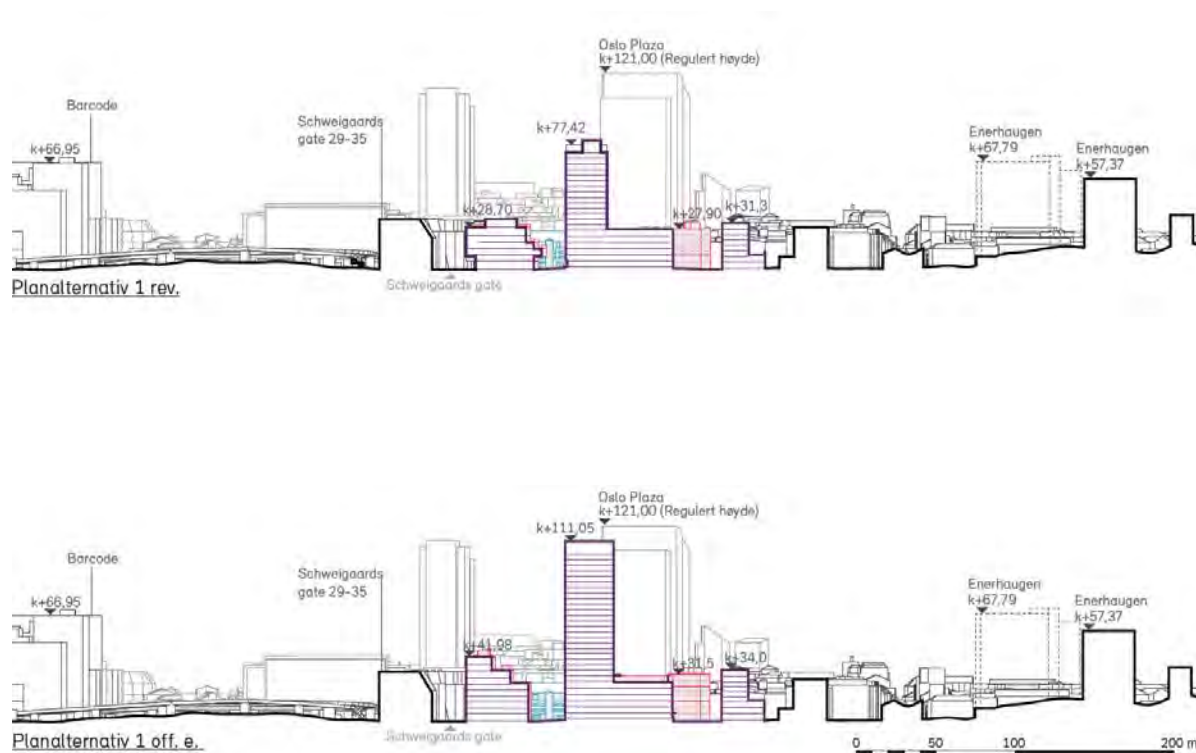
Planalternativ 1off.e.



Figur 4-47: Fra Schweigaards gate, sett mot vest

Langsnitt gjennom kvartalet syd–nord, sett mot vest

- I det reviderte planforslaget fremstår det nye Landbrukskvartalet som en integrert del av Oslos bysilhuett, hvor det nye høyhuset (E-bygget) relaterer seg til høyden på nærliggende høyhus på Enerhaugen og Tøyen i nord, og Barcode-rekken i syd.
- Øvrige nye bygg i kvartalet fremstår som en integrert del av omkringliggende byvev, og relaterer seg til og viderefører det generelle høydenivået i bysilhuetten i nærområdet, opptil 8 etasjer.
- I planforslaget til offentlig ettersyn relaterte høyhuset seg i større grad til høyhusene nær Oslo S med Plaza og Postgirobygget, og C-bygget med 10 etasjer oversteg det generelle høydenivået i bysilhuetten i nærområdet.



Figur 4-48: Langsnitt gjennom kvartalet syd–nord, sett mot vest – revidert planforslag til politisk behandling øverst, og planforslaget til offentlig ettersyn nederst

Avbøtende tiltak i utviklings- og detaljprosjekteringsfasen

I det følgende angis også mulige avbøtende tiltak som vil bli nærmere vurdert i utviklings- og detaljprosjekteringsfasen av prosjektet, bl.a. basert på funn og vurderinger i temanotat 06.2 *Kulturminner*, 08 *Naturmangfold*, 09A *Overvann*, 09F *Lokalklima*, 09G *Støy*, samt for *Trafikk* og *Miljø og Energi*.

Kulturminner

For kulturminner er avbøtende tiltak beskrevet i temanotat «06 *Kulturminner KU*» og «06 *Kulturminner Undersøkelser*» for Planalternativ 1 rev.

I *konsekvensutredningen* for Planalternativ 1 til offentlig ettersyn angis avbøtende tiltak. I det følgende angis avbøtende tiltak som også er relevante for planforslaget til politisk behandling.

C-bygget

Bygning C rives: Når eksisterende bygning rives, frigjøres arealer for nye bygninger tilpasset nye funksjoner og krav. Ved at nye funksjoner hovedsakelig legges i nybygg, kan bygningene som blir stående bevares og med god styring kan tiltaket med riving av bygg C bidra til mindre behov for ombygging.

E-bygget

Inngrep i bygning E: Nytt høyt hus bygges på i søndre del av eksisterende bygning E. Dette vil få innvirkning på byrommet, opplevelsen av bygningene og arbeidsgårdsrommet. Avbøtende tiltak vil være å etablere utearealer i og på nybygget og eksisterende bygg, samt ta hensyn til skyggevirksomhet av høyhus ved etablering av funksjoner på bakkeplan.

Det er undersøkt hvorvidt det kan tas utsparinger i dekkene for å gi plass til ny bæring/søyler for høyhuset. Slik bevaring av dekkene vil bidra til at et viktig funksjonelt trekk, de store produksjonsgulvene inne, kan bevares. Større inngrep i dekker kan gjøres i den søndre delen av bygning E, så fremt byggets avstivning ivaretas. Opprinnelige produksjonsgulv ville da være mindre synlig, men byggets horisontale utstrekning og fasader vil kunne bevares.

F-bygget

Bygning F rives: Det vurderes ikke å være behov for avbøtende tiltak som følge av at bygget rives. Når bygningen går tapt anses det ikke som avgjørende for kvartalets verneverdi å erstatte den med tilsvarende. Bygningen var opprinnelig del av anleggets støttefunksjoner med staller og garasje, ikke en produksjonsbygning. Bygningens fasader er ombygget.

Hele kvartalet

I plangrepet åpnes kvartalet for å skape bedre kontakt mellom gårdsrommet i kvartalet og omgivelsene, og for å etablere en tverrforbindelse gjennom nordre del av kvartalet for å gi denne delen av bydelen rom for ny aktivitet. Bygningene som i planforslaget erstatter bygningene F og H7 orienteres på en ny måte for å etablere denne tverrforbindelsen, og for å gi best mulig solforhold i de nye bygningene som oppføres. Forslagsstillers ønske om å åpne opp kvartalet mot omgivelsene er positivt for å øke tilgjengeligheten til kvartalet, og gi bedre mulighet for opplevelse av kulturmiljøet. Åpninger mot syd kan bearbeides slik at kvartalet blir tilgjengelig fra en framtidig mindre trafikkert Schweigaards gate. Et slikt tiltak vil styrke ønsket som er uttrykt i planforslaget om å etablere forbindelse mot syd og mot Nordenga bro.

Ved ny bruk av det tidligere arbeidsdekket i arbeidsgårdsrommet kan man søke å opprettholde inntrykket av et i hovedsak plant og hardt dekke. Nye elementer for nye aktiviteter kan tilføres som elementer oppå opprinnelig dekke eller som hull ned mot underliggende arealer, men slik at

opplevelsen av et tidligere arbeidsdekke opprettholdes. En studie av hvordan dette kan utformes kan inngå som tydelig del av oppdraget i prosjekteringen.

I undersøkelsene angis følgende:

- I videre arbeider etter vedtatt plan, kan møtet mellom gårdsplass og bygninger konkretiseres i ulike mulige utforminger tilpasset ulik bruk i de ulike områdene. Tiltak for tilkomst til rampene rundt bygningene A, B og E kan dels ha fleksibel karakter/de kan være reversible, dels kan de ha mer permanent karakter.
- Tillegg og landskapselementer på arbeidsgårdsplassen kan utformes med sikte på at arbeidsgulvet fortsatt skal kunne oppfattes. Dette kan blant annet skje ved at nye elementer settes tydelig på gulvet og tydelig griper inn i gulvet andre steder, men hele tiden slik at det i hovedsak sammenhengende arbeidsgulvet består. Det kan søkes å opprettholde visuell kontakt mellom ulike deler av gårdsrommene. Nye funksjoner og krav i utearealene med vegetasjon og vann kan tilpasses samme prinsipper.
- Nye bygninger kan ha et eget visuelt uttrykk. De kan enten tilpasse seg eksisterende bebyggelse mht. materialbruk og rytme i fasader eller de kan formes som nye selvstendige arkitektoniske uttrykk i nye materialer, men tilpasset høyder som vist i det reviderte planforslag som fremmes for politisk behandling.

Lokalklima/vindforhold

Generelle avbøtende tiltak

Generelle avbøtende tiltak for bedret vindkomfort som gir god leskjerming er:

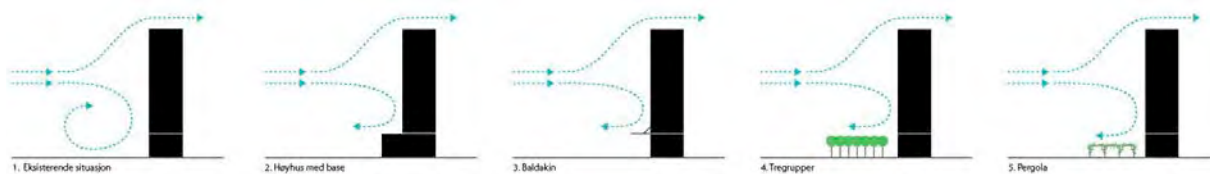
- Vegetasjonsgrupper
- Spilevegger
- Takutspring



Figur 4-49: Aktuelle avbøtende tiltak – planforslaget

Aktuelle avbøtende tiltak for å bedre vindforhold ved inngangsparti til bygg E (høyhus):

- Base
- Baldakin
- Tregrupper
- Pergola



Figur 4-50: Aktuelle avbøtende tiltak – bygg E

Anbefalinger i videre utviklings- og detaljprosjekteringsarbeid

De mest følsomme delområdene for endring i *bakgrunnsvind* og *ruhetslengde*, vil være 1E, 1H, 2 og 3, mens det mest utslagsgivende ift. *vindkomfort* vil være delområde 2 og 1H. Takflaten på den lave delen av E-bygget vil være mer følsom ift. vindkomfort enn takflaten på den høye delen ved endring i både bakgrunnsvind og ruhetslengde.

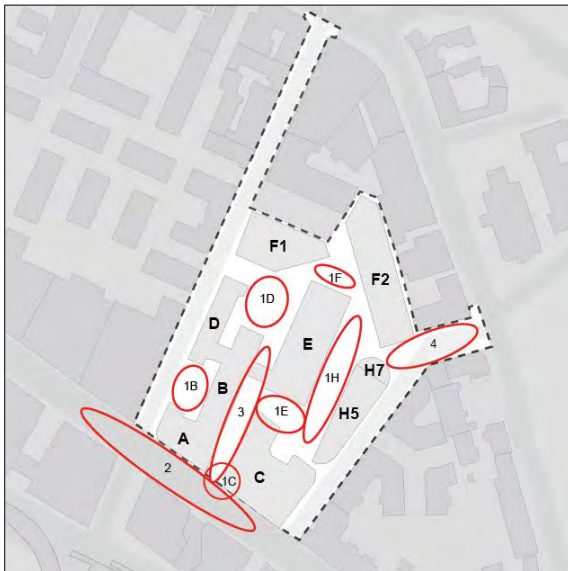
Følgende anbefalinger er angitt spesifikt for forslagsstillers planforslag til politisk behandling i videre utviklings- og detaljprosjekteringsarbeid:

Anbefalinger uteopphold bakkeplan:

- Delområde 1E og 3 er ikke egnet for uteservering eller stasjonær aktivitet. Dersom det likevel er ønskelig bør det etableres flere lokale skjermingstiltak som f.eks. levegger, takutspring og vegetasjonsgrupper om mulig. Innføring av pergola og tregrupper kan dempe nedadgående vinder. Selv om alle disse tiltakene blir implementert, er det fortsatt en moderat sannsynlighet for at vindkomforten ikke blir god nok for etablering av uteservering og sittegrupper i denne sonen.
- I lilla og blå soner kan det innføres inngangspartier uten avbøtende tiltak. I områder med øvrige farger må det innføres avbøtende tiltak. Eksempler på lokale skjermingstiltak kan være lokale takutspring, pergola, spilevegger og vegetasjon.
- Sittegrupper og inngangsparti kan etableres i nordre del av 1H. Bevegelse og lett aktivitet for barna, i forbindelse med en barnehage, kan etableres i søndre del av 1H, i kombinasjon med skjermingstiltak.
- Fasadeelement som gir friksjon anbefales, dvs. røye overflater (for eksempel tegl) fremfor glassfasader. Økt friksjon oppnås også med relieff, balkonger, uttrekninger/utenpåliggende karmer og persiennier/relieff o.l.

Anbefaling takhager:

- Generelt for takene anbefales det å etablere mindre avgrensede og skjermede områder med levegger og vegetasjon. Spredt plassering av mindre objekter som vegetasjon, boder etc. vil bremse opp vinden.
- Store deler av den lave takflaten på E-bygget er egnet for sittede og opphold.
- Takflaten på den høye delen av E-bygget er mindre egnet for sittede og opphold, men vest- og nordsiden av takoppbygget er mer egnet enn syd- og østsiden. I syd og øst anbefales det å tilrettelegge for mer aktiv bruk og bevegelse. Beplantning i hvert av de fire hjørnene på takarealet kan være effektivt for å dempe vind, spesielt vil dette tiltaket kunne dempe den høye vinden på østsiden av taket.



Figur 4-51: Røde ringer angir viktige uterom og delområder som er vurdert

Støy

Støyvurderingen for det reviderte planforslaget angir følgende:

Kommuneplanen (2015) angir en rekke bestemmelser vedrørende avbøtende tiltak for å kunne etablere boliger i gul og rød støysone, som listet nedenfor:

- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side (i praksis gjennomgående boenheter).
- Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
- Boligene har tilgang til felles private uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grense.

Det presiseres at stille side er en anbefaling i retningslinjen i T-1442/16 (2016), mens det er en bestemmelse i kommuneplan 2015. Jf. formulering i T-1442/16: «Det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold».

Samtlige bygg planlagt for bolig med fasader i gul sone, vil ha tilgang til felles private uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grense. På grunn av den **marginale overskridelsen**, både for høyblokken E, og for øvrige bygg planlagt for bolig med fasadenivåer som overskrider grenseverdien (ingen mer enn ca. 2 dB), bør også andre avbøtende tiltak, samt mulige tekniske løsninger for å oppnå bedre bokvalitet innendørs, kunne innarbeides i prosjektet. Slik kan intensjonen med Kommuneplanens bestemmelser vurderes som ivaretatt:

- I leiligheter med ensidige henvendelse mot side der grenseverdi er overskredet, bør samtlige boliger ha balansert ventilasjon (behov for å lufte med åpent vindu bortfaller), eller annen kompenserende løsning.
- Fasadene skal dimensjoneres med lydisolerende vinduer slik at grenseverdi til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er tilfredsstillt.
- Grenseverdi for lydnivå på utendørs oppholdsareal er tilfredsstillt for størsteparten av arealene på bakkeplan i gårdsrommet.
- Grenseverdi for lydnivå på utendørs oppholdsareal på tak er tilfredsstillt.

Det skal også bemerkes at Oslo kommune aksepterer uteareal med lydnivå opp til $L_{den} = 60$ dB som godkjente uteoppholdsarealer til lek og opphold, ref. «Utearealnormen» (2012). Dette tilfredsstilles i planforslaget.

I reguleringsbestemmelsene for planforslaget er det angitt følgende unntak fra retningslinjer for støy, tabell 3 i T-1442/16, som tilpasning og justering i forhold til kommuneplanens retningslinjer, men som anses å være i tråd med intensjonene i retningslinjen for støy:

- Det tillates etablert støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For felt F1, F2 og E skal minimum 50 % av boligene, hvor grenseverdi for støy overskrides utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk, ha minst ett soverom eller oppholdsrom vendt mot stille side.

Naturmangfold

Det undersøkt hvordan grønne tak og vegetasjon på bakkeplan i planalternativ 1 rev. kan bidra til økt biologisk mangfold innenfor planområdet. Potensialet er vurdert ut fra vegetert areal (bruttoareal) og vekstmediets tykkelse. Ved etablering av områder for opphold vil nettoarealene for grønne tak kunne bli lavere enn bruttoareal oppgitt i temanotatet. Planforslaget sikrer minimumsstørrelser av vegeterte areal med gitte jorddybder, både på bakkeplan og på takene på bygg C, F1 og F2.

For å tilrettelegge for økt biologisk mangfold i Landbrukskvartalet i videre prosjektering, anbefales følgende, jf. også vedlegg til temanotat «06 Naturmangfold»:

- Sikre lastekapasitet og konstruksjonshøyde for vekstmedier inntil 80 cm jorddybde.
- Prioritere takarealer med jorddybder over 40 cm for sikring av stabile plantesamfunn.
- Etablere flersjiktet vegetasjon i områder hvor vekstmediet er 30 cm eller tykkere.
- Utarbeide beplantingsplan basert på stedegne planter og/eller med verdi for lokalt arts mangfold (pollinerende insekter) på tak og bakkeplan, med minst 20 plantearter på tak.
- Tilrettelegge for opprettelse av nye habitat for pollinerende insekter (f.eks. for solitære bier).
- Etablere lokal variasjon i topografi på tak fra tørt til fuktig, og tilrettelegge for rikt arts mangfold.
- Styrke sammenhengen mellom eksisterende nærliggende leveområder og de nye grøntarealene som etableres i Landbrukskvartalet.

Overvann

På terreng i kvartalet

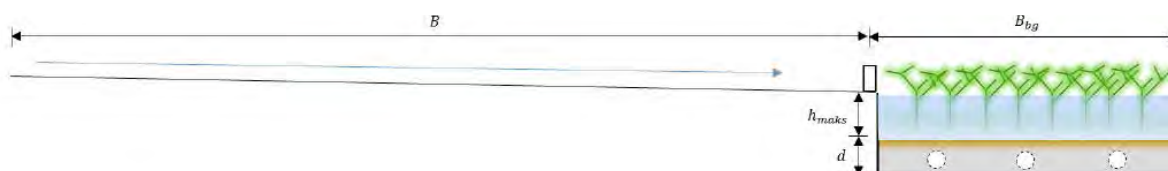
Ved videre detaljering er det nødvendig å vurdere lavpunkt og flomveier ut fra koter og avkling av terrenget. For eksempel må kritiske koter i forhold til oversvømmelse ved ev. lavpunkt vurderes. I alle tilfeller må koten vannet starter å renne bort fra lavpunktet, være lavere enn koten på inngangsparti og/eller andre sårbare bygg/infrastruktur i området.

På tak

Tilrettelegging for vannmagasinerings på grønne tak (det vil si oppbygning, kornfordeling og sammensetning av jordlag/substrater, utløp etc.), herunder tilstrekkelige, jorddybder, flater og ev. etablering av vegeterte forsenkninger.

Lokalgatene

Blågrønne areal mellom regulert sykkel-/kjørevei og fortau bør utformes som vegeterte forsenkninger med underliggende infiltrasjonsmasser. Blågrønne areal må plasseres og utformes slik at avrenning fra gate, sykkelfelt og fortau fanges opp.



Figur 4-52: Prinsipp for utforming av blågrønn gate. Det er i prinsippet ikke skilt mellom fortau, vegbane etc. Det må lages slisser/utsparring i kantstein slik at vannet føres til infiltrasjonsanlegget.

Beregninger av fordrøyningsvolum og mulige tiltak

I temanotat «09A Overvann» er det totale fordrøyningsvolumet for planalternativ 1 rev. beregnet, basert på en prinsippsskisse for uteareal med angitte størrelser og differensierte jorddybder.

Forutsetningene for beregningene er arealfordeling, et maksimalt påslipp til offentlig avløpsnett og fordrøying av 20 års gjentakintervall med en gitt klimafaktor. For å klare å fordrøye volumet foreslås flere tiltak. Tiltakene er overførbare i videre prosjektering i Landbrukskvartalet ved behov for fordrøying, og er som følger:

- Taksluk for grønne tak med løsmasselag kan strupes slik at dimensjonerende nedbør holdes midlertidig tilbake i løsmassene på taket.
- Øke andelen grønne tak med dypere løsmasselag.
- Avrenning fra tak uten vegetasjon og/eller grønne tak med tynt løsmasselag, kan ledes til grønne tak med tykkere løsmasselag som har en rest-kapasitet etter dimensjonerende nedbør.
- Avrenning fra tak uten vegetasjon og tette dekker ledes til områder med vegetasjon og redusere behovet for vanning.
- Avrenning kan ansamles på tette dekker (kontrollert oversvømmelse). Dette kan f.eks. utformes slik at vann ikke samler seg på dekke oftere enn én gang hvert 10 år.
- Avrenning fra tak uten vegetasjon og tette dekker kan ledes til nedgravde fordrøyningsløsninger. Fordrøyningsløsningene kan utformes som infiltrasjonsmagasiner som tillater at overvann infiltrerer ut i omkringliggende løsmasser eller tette magasiner hvis grunnforholdene ikke tilsier at infiltrasjon er mulig. Om det velges tette underjordiske magasiner bør i så fall overvannet først ledes via vegetasjonsfelt slik at avrenning fra normalnedbør (trinn 1) har mulighet til å avskjæres offentlig avløpsnett.

Trafikk og grønn mobilitet

Lav parkeringsdekning

Utførte trafikkberegninger for planalternativ 1 rev. i konsekvensutredningen og for planforslaget viser at regulert bilparkeringsdekning, under maksimal norm iht. midlertidig norm som i planforslaget (75 nye og 23 eksisterende plasser), i seg selv er et avbøtende tiltak som bidrar til å begrense biltrafikken til og fra kvartalet, og øke potensialet for kollektivreiser og aktiv grønn mobilitet (økt antall gående og syklende).

Reduserte kjørebredder i lokalgatene

Regulert bredde på kombinert kjørevei/sykkelvei i Platous gate og Hollendergata, i kombinasjon med lav hastighet, vurderes å bidra til mindre gjennomkjøringstrafikk og økt trafikksikkerhet i gatene.

Gode gangforbindelser og sykkeltilrettelegging

En gateregulering med reduserte kjørebredder vil også bidra til bedre forhold for myke trafikanter, med kombinert grønt-/vareleverings- og parkeringssone som en buffer for fotgjengere. Eget sykkelfelt vil gi prioritert og økt fremkommelighet for syklist i lokalgatene, og styrke forbindelsene til det øvrige sykkelveinettet.

Varelevering

Restriksjoner for varelevering inne i kvartalet vil bidra bedret trafikksikkerhet generelt, men spesielt for barn og unge som skal bruke uteoppholdsareal på bakkeplan. Videre vil redusert omfang av varelevering inne i kvartalet øke brukskvaliteten på torg og oppholdssoner.

Restriksjoner kan for eksempel være i form av skilting, hvor varelevering begrenses til visse perioder på døgnet når både bruken av uteoppholdsareal for boliger, og frekvens for henting/bringning til en eventuell barnehage er lav. Det kan samtidig tilrettelegges for at mest

mulig av vareleveringen kan skje fra stopp-lommer innenfor kombinert grønt-/vareleverings- og parkeringssone langs Platous gate og Hollendergata.

Miljø og energi

Følgende tre faktorer vurderes som vesentlige for å nå det overordnede målet om en 50 % reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med et referansenivå, basert på regnemethodikk fra Futurebuilt.

Lokal energisentral

Planforslaget tilrettelegger for en utnyttelse og funksjonssammensetning som vurderes å få et forbruk av levert termisk energi som gir et godt grunnlag for bygging av en lokal miljøvennlig energisentral med varmepumpe og energibrønner, slik reguleringsbestemmelsene åpner for.

Effektreduserende tiltak

Planforslaget tilrettelegger for en balansert funksjonssammensetning, som gir potensial for god differensiering mellom bygningskategorier. Dette gir mulighet for utveksling av energi mellom bygg ved samtidig kjøle- og varmebehov, som kan styres av en lokal energisentral som etableres.

Kvalitetsprogram for miljø og energi

En utvikling av planområdet med foreslått utnyttelse og funksjonssammensetning, og i tråd med ambisjonene i kvalitetsprogrammet, med alle delmålene innenfor de fem hovedsatsingsområdene (*Arealbruk og transport, Energi, Materialbruk, Massehåndtering, Utslipp*) og senere oppfølgingsplaner, gjør målet om redusert klimagassutslipp realistisk.

5 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering <og alternativ>

Plan- og bygningsetaten vil skrive denne delen.

6 Kart og bestemmelser

Forslagsstiller/fagkyndig sender inn forslag til plankart og reguleringsbestemmelser. Plan- og bygningsetaten vil ferdigstille denne delen, etter avklaring med forlagsstiller/fagkyndig.

6.1 Nedskalert plankart

6.2 Reguleringsbestemmelser

7 Forslag til vedtak om offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetaten vil skrive denne delen.