

MULTICONSULT ASA
Postboks 265
Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-23/01496-8

Saksbehandler
Bodil Ruud
+47 90128425

Dato
08.05.2024

Varsel om stopp av planinitiativ for Strandgata 5, 7 og 9

Vi viser til planinitiativ mottatt 12. mars 2024.

I planinitiativet er det beskrevet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nærings- og forretningskvarter, inkludert en mulighet for å etablere inntil 100 boenheter og/eller hotell. Planen skal omfatte alle eiendommene innenfor kvartalet og tilstøtende gate- og kaianlegg. Det er ikke foreslått nøyaktig planavgrensning. Kvartalet ligger langs kaia mellom Nerstranda senter og det tidligere Mack bryggeri.



Flyfoto der det aktuelle kvartalet er markert. Det er ikke foreslått en plangrense.

Eksisterende bygningsmasse har i dag et bruksareal på drøye 8000 m² i 3 og 4 etasjers høyde. Bebyggelsen brukes til forretning, tjenesteyting og kontorer. Langs fasadene, foruten mot Strandgata, er det parkering og varelevering.

Planen forutsetter riving av hele bygningsmassen. Ny bebyggelse, med bruksareal på 22 500 m², skal inneholde forretning, kontor, boliger og/eller hotell. Bygningsmassen skal struktureres med en base på 4

etasjer og tre tårn i ulike høyder oppå basen. Tårnene har høyder mellom kote +43 og +53 (13-16 etasjer).



Illustrasjon av prosjektet sett fra sør-øst. Volumet i venstre billedkant angir regulert volum i Mack øst.

Overordnede planer

Kvartalet er regulert til sentrumsformål (Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2008). Boliger tillates over plan 3 fra gateplan, men maksimalt 20 % av BRA kan være bolig. Boligandelen i forslaget er angitt å være 30-35%. Forslag til revidert sentrumsplan fungerer per i dag retningsgivende for ønsket utvikling i sentrum. I revidert sentrumsplan begrenses ikke boligbyggingen av maksimal BRA. Det tillates bolig over plan 2 fra gateplan i denne delen av sentrum. Det er per i dag ikke foreslått andre begrensninger som gjelder formålet.

I gjeldende kommunedelplan for sentrum står det i bestemmelsene kap. 2 at ny bebyggelse ikke tillates å skyggelegge viktige offentlige byrom. Det er ikke vedlagt sol-skygge-diagram i planinitiativet, men det forutsettes at Strandtorget ikke får skygge. I forslag til revidert sentrumsplan defineres høyhus som all bebyggelse over 8 etasjer fra gateplan. Det skal kun vurderes nye høyhus i sørbyen og fylkeskvartalet. Når det gjelder høydeutvikling utover disse bestemmelsene er «kontekst og tilpasning til etablert bystruktur» retningsgivende. For Strandgata 5, 7 og 9 vil det si at høydene for Nerstranda senter er utgangspunkt for en trapping opp mot sør (jf. retningslinjene til *kap. 5.4 Nye tiltak i kontekst*). De foreslåtte høydene i planinitiativet går langt utenfor angitte rammer i sentrumsplanen.

Tilgrensende reguleringsplaner

Kvartalet Strandgata 5, 7 og 9 ligger mellom følgende reguleringsplaner:

- Plan 1325 Nerstranda (vedtatt 1996)
- Plan 1813 Storgata 25 (vedtatt 2016)
- Plan 1911 Universitetsmuseum og Mack øst (vedtatt 2022)

Alle disse planene innebærer varelevering via Strandgata med hyppige og store leveranser. Både plan 1325 og 1911 innebærer parkeringsanlegg med innkjøring fra Strandgata. Det er tre rutebusser med hyppige avganger som har trasé gjennom Strandgata, og fotgjengeraktiviteten med kryssing av gata er høy. Kapasitetsutfordringen i gatenettet vurderer vi som kritisk. Planinitiativet som foreligger legger til rette for en ytterligere stor belastning i form av varelevering, avfallshåndtering, busser, taxi til hotell og privatbilverking. Et planinitiativ som kan lede frem til oppstart må vise hvordan utviklingen av kvartalet kan skje forsvarlig og bærekraftig i denne situasjonen.

Oppsummert må et planinitiativ

- forholde seg til høydestrategien i forslag til revidert sentrumsplan
- vise løsninger for å minimere ytterligere press på gatenettet, f.eks. ved å samordne løsninger med tilgrensende kvartaler og alternativ programmering
- vise hvordan egne arealer kan bidra til romsligere byrom og et aktivt bygulv

Byutvikling viser til plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd og varsler om stopp av planinitiativ for detaljregulering for Strandgata 5, 7 og 9. Med bakgrunn i gjeldende planer og forslag til revidert sentrumsplan vurderer vi at planinitiativet ikke bør føre frem.

Med hilsen

Ragni Løkholm Ramberg
Seksjonsleder
Seksjon for byutvikling

Rigmor Tonstad
enhetsleder byplan
Seksjon for byutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
PELLERIN AS