

VICTORIA TERRASSE

MULIGHETSSTUDIE - ANALYSEDEL

VEDLEGG TIL KORTVERSJON, 30.05.2025

Statsbygg



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Statsbygg
Tittel på rapport: "Mulighetsstudie Victoria terrasse"
Oppdragsnavn: Victoria terrasse
Oppdragsnummer: 638991-06
Utarbeidet av: Lars Oskar Ylvisåker, Anette Hansen, Jon Harald Røvik, Jo Ulltveit-Moe og Bård Helland
Oppdragsleder: Jo Ulltveit-Moe
Tilgjengelighet: ~~Umtatt Offentlighet~~

"Mulighetsstudie - Kortversjon" er utdrag fra hele mulighetsstudien, dette vedlegget viser de 4 første kapitlene i den komplette mulighetsstudien.

*Forsidebildet viser Nordkvartalet slik det var før bombingene i 1944. Fotografert av Anders Beer Wilse i 1938. Kilde: Digitalt Museum

0.4	02.05.2024	Endelig rapport oversendt Statsbygg	X	X
0.3	29.04.2024	Oppdatering av arealer og innganger jf. avtale	LOY, JHR	AH 29.04.2024
0.2	03.04.2024	Justert rapport iht. tilbakemeldinger fra Statsbygg	AH, JUM, JHR, LOY	AH 03.04.2024
0.1	20.12.2023	Rapport levert Statsbygg	AH, JUM, JHR, LOY	AH 13.12.23 JUM 14.12.23
0.0	28.11.2023	Utkast rapport 80%	AH, JUM, JHR, LOY	JUM
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	KS



INNHALDSFORTEGNELSE

Forord og kort sammendrag	4-5		
DEL I - DATAINNHENTING OG ANALYSE	7	DEL III - ALTERNATIVSVURDERING	123
1. Formål og innledning	8-9	11. Vurderinger	124-125
2. Fakta om eiendommen	11-13	12. Alternativ 1	126-129
3. Historisk utvikling	14-17	13. Alternativ 2	130-133
4. Bysituasjon, planstatus og føringer	18-41	14. Alternativ 3	134-137
5. Kulturminnevern	42-49	15. Alternativ 4	138-141
6. Bygningskomplekset	50-77		
OPPSUMMERING DEL I	78-79	KONKLUSJON	142-143
DEL II - PROGRAMDRØFTING	81	Kilder	144
7. Temaer	82-97		
8. Programmessige variasjoner	98-112		
9. Målevernige arealer - eksisterende og potensielle	113-115		
10. Mulighetsmatrise	116-119		
OPPSUMMERING DEL II	120-121		





FORORD OG KORT SAMMENDRAG

Denne rapporten er en Mulighetsstudie for Victoria terrasse utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag for Statsbygg. Bakgrunnen for studien er at Victoria terrasse skal selges og Statsbygg ønsker at mulighetsstudien viser alternativ fremtidig bruk av eiendommen.

Oppgaven har vært svært spesiell av to årsaker. For det første er anlegget gradert etter Sikkerhetsloven i og med at Utenriksdepartementet i dag er bruker av anlegget. Dette betyr at tilgjengelig materiale og grunnlag har vært noe begrenset. Materialet vi har hatt tilgjengelig har også vært en miks av ulike typer tegninger og det har vært noe usikkerhet rundt hvor oppdaterte de har vært. Vi valgte derfor å etablere en egen 3D modell der ulike funksjoner er illustrert, og arealtall er hentet ut fra. Gitt overnevnte er det viktig å presisere at det er knyttet noe usikkerhet til alle arealtall i mulighetsstudien.

Det andre er Victoria terrasse sin helt spesielle arkitektur og verdi som kulturminne. Dette gir både begrensninger og muligheter. Det er spesielt dette mulighetsrommet denne mulighetsstudien har søkt å undersøke. Det har vært dialog med antikvariske myndigheter underveis, men naturlig nok får man ikke eksakte svar på hva som tillates og hva som ikke tillates før man har en konkret utvikler og et konkret forslag til plan for anlegget. I mulighetsstudien har vi derfor valgt å utdype dagens vernestatus sammen med den pågående fredningsprosessen i kapittel 5 og i kapittel 7 har vi en relativt grundig beskrivelse av bygningskomplekset. Gitt usikkerhet om mulighetsrommet tror vi dette kan være nyttig informasjon for en potensiell ny eier og utvikler.

Oslo kommune, ved Plan- og Bygningsetaten, har også høsten 2023 et pågående arbeid med å rullere kommuneplanens arealdel (KPA). I denne studien har vi pekt på både gjeldende plangrunnlag og mulige endringer i KPA. Hva som blir endelig plangrunnlag er altså ikke klart, men det antas at en bruksendring vil føre til krav om en privat detaljregulering.

Victoria terrasse kan nås av over 480.000 personer innen 30 minutter fra sitt bosted og er sammen med Oslo S det



best tilgjengelige området i hele Oslo. I tillegg har det allerede vært en del enkeltvise utbygginger som tyder på at hele Vika området er inne i en positiv utvikling. En transformasjon av Victoria terrasse fra dagens noe lukkede funksjon i Utenriksdepartementet, vil i stor grad kunne bidra til en positiv og ønsket byutvikling. Beliggenheten og arkitekturen gir helt klart svært store muligheter, og i dialog med planmyndigheter og antikvariske myndigheter tror vi dette mulighetsrommet for ulike funksjoner er relativt stort.

Samlet sett er det imidlertid per i dag ikke åpenbart hva som er den «rette og beste» funksjonen eller funksjonsblanding for et kommende Victoria terrasse anlegg. I vår mulighetsstudie har vi derfor valgt å fokusere på og drøfte flere ulike alternative funksjoner fremfor å peke på en eller annen form for visjon for anlegget eller en tydelig anbefaling. Vi tror det er tre suksesskriterier for en potensiell ny eier og utvikler:

- ha hjerte for de de arkitektoniske og antikvariske kvalitetene i bygningskomplekset
- ha et ønske om å bidra til en positiv byutvikling i Vika
- være villig til å ha tett dialog med plan- og antikvariske myndigheter i prosjektutviklingen

Gitt at disse tre kriteriene oppfylles, tror vi det er store og mange utviklingsmuligheter for Victoria terrasse.





asplan
viak

asplan
viak



DEL I - DATAINNHEENTING OG ANALYSE

Christiania, 30/12. Tak for det gamle og Victoria Terrasse.
Godt nyttår ønsker Lantti Maria og onkel H.
Eneberettiget 1904. H. Abel, Christiania. No. 261.

Victoria terrasse sett fra Abelhaugen (navn fra 1908) i 1904. Kilde: Digitalt Museum / Abel H.

Mulighetsstudie – Victoria terrasse

1. FORMÅL OG INNLEDNING

Bakgrunn

Utenriksdepartementet skal etter planen flytte fra Victoria terrasse i 2025. Det medfører at eiendommen skal selges. På oppdrag fra kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har Statsbygg startet med forberedende salgsarbeid, som ledd i dette skal det utarbeides en mulighetsstudie. Statsbygg skal gjennomføre et salg av Victoria terrasse på den måten som gir best mulig økonomisk resultat for staten og i henhold til Avhendingsinstruksen.

Statsbygg ønsker å sammenstille relevant informasjon og føringer som gjelder for tomten i forbindelse med avhending av denne, og har bedt Asplan Viak om bistand. Statsbyggs premiss for mulighetsstudien, som har vært retningsgivende for arbeidet, er at den viser alternativer som:

- utforsker formål (min. kontor, bolig hotell) og utbyggingspotensial (min. mulig bruk av bakgårder, p-kjeller, «ovalen»).
- viser hvordan allmennheten, etter salg, kan sikres tilgang til lbsens leilighet og de to gestapocellene.
- være tilpasset dagens bystruktur og fremtidig byutvikling i området ivaretar vernehensyn

Mulighetsstudien er inndelt i følgende tre deler:

- Del I – Datainnhenting og analyse
- Del II – Programdrøfting
- Del III – Alternativsvurdering

Del I utgjør kunnskapsgrunnlaget i mulighetsstudien, og gir en oversikt over eksisterende forhold på eiendommen, overordnete og kommunale mål og føringer, samt aktuell planstatus og pågående planarbeider i nærområdet. Videre redegjøres det for Riksantikvarens forslag til fredning og bygningskompleksets bygningsmessige muligheter og begrensninger, samt om markedspotensialet.

I Del II brukes kunnskapen fra Del I til å teste ut ulike varianter av fremtidige program- og funksjonsløsninger. Dette gjøres ved hjelp av en mulighetsmatrise, ulike tiltak sett opp mot vernehensyn og ved å se på programmatisk variasjoner der 14 prinsipper presenteres.

Utprøvingen i Del II danner grunnlaget for utvelgelsen av fire alternativer som blir grundigere vurdert i Del III.

Befaring

Asplan Viak gjennomførte befaring sammen med Statsbyggs representanter 28.08.2023 og 10.11.2023.

Usikkerhetsfaktorer

Mulighetsstudien er gjennomført på overordnet nivå. Det betyr at det for ethvert program må utarbeides mer detaljert underlag for prosjektering. Brann- og rømningsforhold og oppfyllelse av krav til lydforhold vil være avhengig av program og dette må derfor ligge til grunn for videre prosjektering.

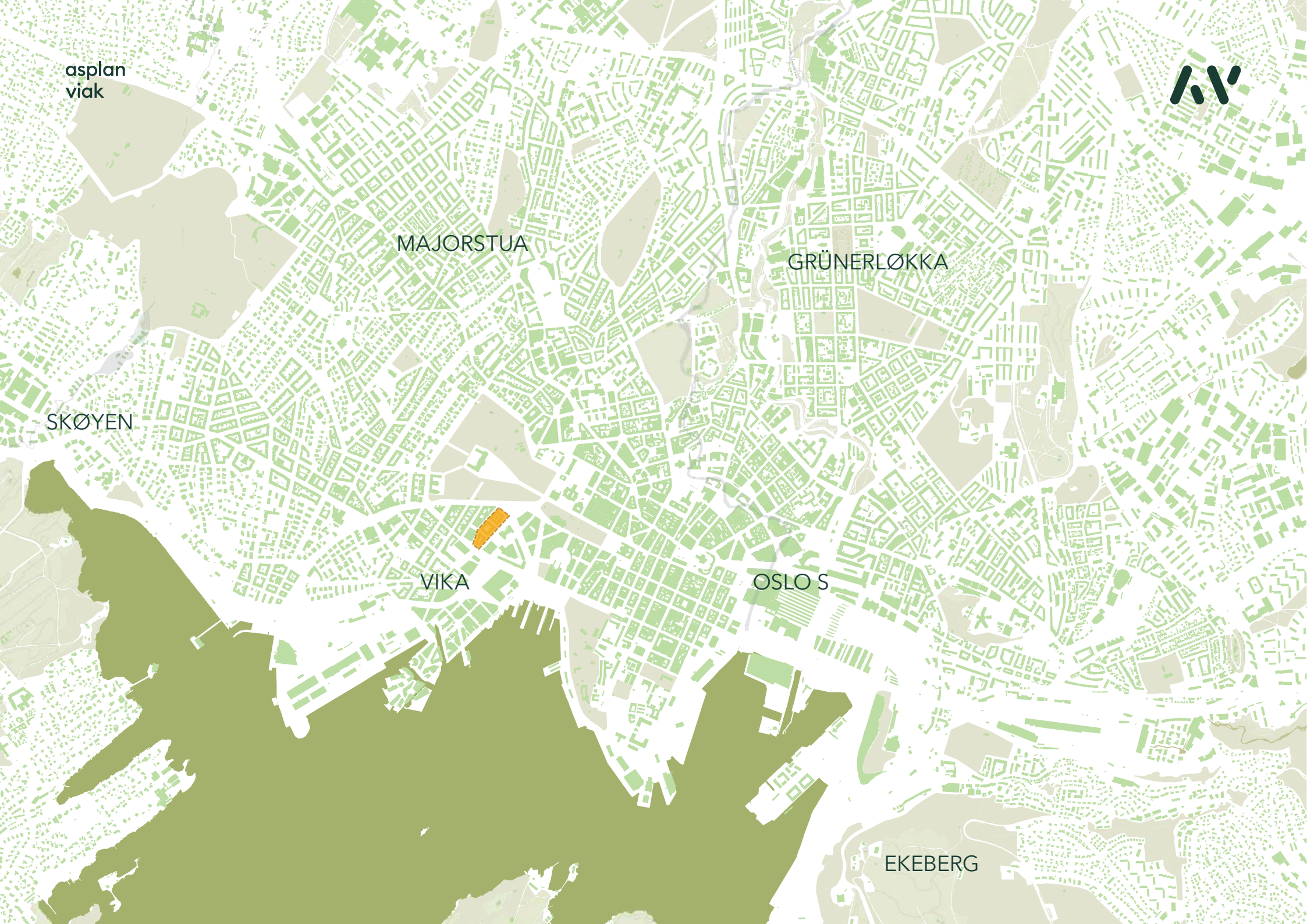
Tegningsunderlag, modellering og arealer

Arealoppsettene i mulighetsstudien er utregnet som BTA. I henhold til NS 3940 utregnes BTA fra utside yttervegger inkludert utvendig avsluttende overflate.

Mottatte planer i DWG er lagt til grunn for 3D-modellen vi har etablert med de tilpasninger som vi mener er nødvendige. Dette betyr at BTA er generert av disse tegningene og tallene er da basert på denne metoden med våre skjønnsmessige tilpasninger. BTA vil derfor nødvendigvis ikke være et 100% presist tall, men de vil være så nær man kan komme med det materialet som er tilgjengeliggjort. Dette betyr at for eksempel loftsarealene vil ha en usikkerhet knyttet til hva som er måleverdige arealer. Dette er forsøkt undersøkt ved å måle enkelte utvalgte punkter på loftene for slik å redusere usikkerheten noe.

Antatt krypkjeller under bakgård i Sydkvartalet er ikke medregnet. Kjeller under Ovalen er medregnet som en etasje.

Antatt antall originale innganger er vurdert med underlag i originaltegninger mottatt fra Plan- og Bygningsetaten, Enerhaugen arkitektkontors plantegninger, tilgjengelige historiske fotografier, materiale fra Trond Indahl, samt registreringer på stedet.



2. FAKTA OM EIENDOMMEN

BELIGGENHET

Victoria terrasse ligger i Vika sentralt i Oslo by, og grenser i nordøst til Henrik Ibsens gate og Slottet, i sørøst til Nationaltheatret, og i sør til Vikaterrassen, Oslo konserthus og Oslo Rådhus. I vest ligger nye Ruseløkka skole, Nasjonalmuseet og Aker brygge. I retning nord ligger Solli plass.

Det aktuelle området er på rundt 9,7 daa, fordelt på adressene 7. juni plassen 1, Victoria terrasse 1, 5 og 11, (gbnr. 209/367, 404,402 og 407) i Bydel Sentrum, på grensen til Bydel Frogner.

Victoria terrasse er godt dekket med kollektivtilbud, med kun 2-5 minutters gange fra Nationaltheatrets T-banestasjonen, et av landets største kollektivknutepunkt.

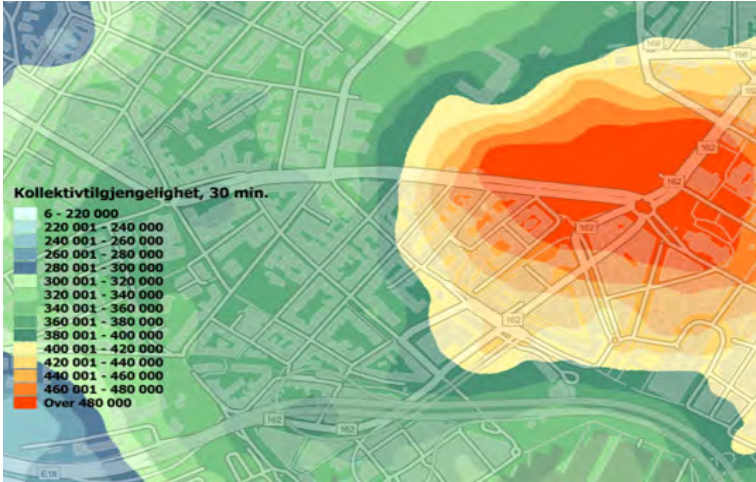
Trikkelinje nr. 11 mellom Kjelsås og Majorstuen og nr. 13 mellom Lilleaker og Ljabru passerer vis a vis 7.juni plass, i Henrik Ibsens gate. Det samme gjør buss nr. 30 mot Bygdøy, nr. 31 til Snarøya og Fornebu, og buss nr. 81 mot Filipstad. Ved Rådhusbrygga, ca. 10 minutters gange, går det ferge til øyene i Indre Oslofjord.



Kart som viser området som ligger innen en radius på 5-minutter gange fra planområdet. Kilde. Asplan Viak

AVSTANDER

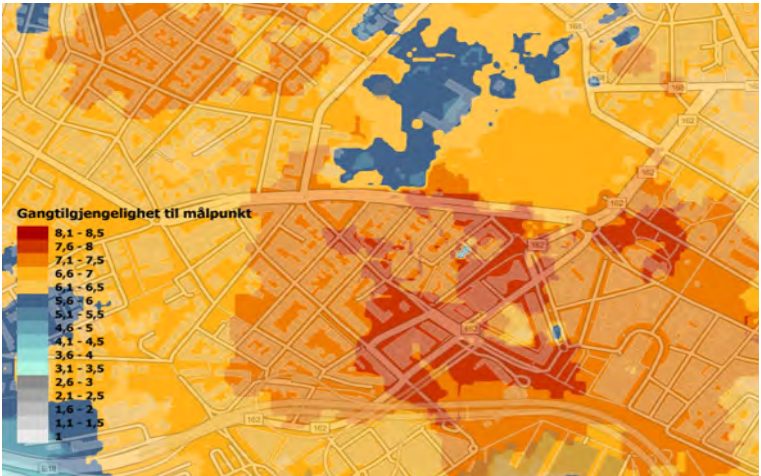
- Nationaltheatret: ca. 250 meter
- Nasjonalmuseet: ca. 350 meter
- Aker brygge: ca. 500 meter
- Majorstuen: 10 min.
- Oslo S/ Jernbanetorget: 10 min.



Kart som viser kollektivtilgjengelighet. Kilde: Asplan Viak

Kollektivtilgjengelighet

En kartlegging av kollektivtilgjengeligheten beskriver hvor mange personer som kan reise fra sitt bosted til et område innenfor en gitt tidsavgrensning, her satt til 30 minutter. Reisetiden består av gangtid fra bosted til stoppested, ventetid, ombordtid og gange fra stoppestedet. For at et område skal ha høy tilgjengelighet med kollektivtransport, er det avhengig av høy frekvens på kollektivlinjene i området, mange ulike kollektivlinjer, høy befolkningstetthet i områdene det er mulig å reise fra, eller en kombinasjon av disse. Victoria terrasse kan nås av over 480.000 personer innen 30 minutter fra sitt bosted og er sammen med Oslo S det mest tilgjengelige området i Oslo.



Kart som viser gangtilgjengelighet. Kilde: Asplan Viak

Gangtilgjengelighet til målpunkt

Gangtilgjengelighet til målpunkt beskriver hvor mange og hvilke typer målpunkt som finnes innenfor gangavstand i ulike deler av Oslo. Målpunkter er steder og tjenester som er viktige i dagliglivet, som for eksempel butikker, kollektivtransport, barnehager, skoler og fritidsaktiviteter. En slik kartlegging gir derfor et bilde av hvor komplett 15-minuttersbyen er. Det var professor og forsker Carlos Moreno ved Sorbonne-universitetet i Paris som lanserte ideen om 15 minuttersbyen i 2016. Ideelt sett skal alle nødvendige gjøremål i hverdagen kunne løses i gang- eller sykkelavstand til boligen. Store deler av Oslos indre by får høye

verdier i kartleggingen, mens områdene Majorstua, Vika og Sofienberg har særlig høye verdier. I motsatt ende av skalaen finner man småhusområder i ytre by, hvor det er lengre avstander til dagliglivets målpunkter. Gangtilgjengeligheten er uttrykt på en skala fra svært lav (0 poeng) til svært høy (9 poeng). Victoria terrasse har høyeste gangtilgjengelighet i Oslo til målpunkter, det vil si steder og tjenester som er viktige i dagliglivet.

Eierforhold

Tabellen under, og kartet til høyre, viser eierforholdene.

Gårds- og bruksnummer	Adresse	Eiere	Areal
Gbnr. 209/466	7.Juniplassen, pluss stripe mellom VT og Ruseløkkeveien 5 og 3.	Oslo kommune	4 117,9 m2
Gbnr. 209/367	7. Juniplassen 1	Statsbygg	986,6 m2
Gbnr. 209/402	Victoria Terrasse 1	Statsbygg	2 672,2 m2
Gbnr. 209/404	Victoria Terrasse 5	Statsbygg	3 877,2 m2
Gbnr. 209/407	Victoria Terrasse 11	Statsbygg	2 232,2 m2
Gbnr. 209/133	Haakon VIIIs gate 4	Haakon VIIIs gate 4 ANS	3 418,3 m2
Gbnr. 209/324	Ruseløkkveien 5	Ruseløkkveien 3 ANS	621,8 m2
Gbnr. 209/323	Ruseløkkveien 3	Ruseløkkveien 3 ANS	1 274,8 m2
Gbnr. 209/209	Munkedamsveien 15	Oslo kommune	1 766,4 m2
Gbnr. 209/210	Ruseløkkveien 14	Ruseløkkveien 14 ANS	2 218,5 m2
Gbnr. 209/36	Dronning Mauds gt. 11	Vestre Vika As	822,9 m2

Eiendomstabell. Kilde: Asplan Viak/Matrikkelen



Kart som viser gårds- og bruksnummer. Kilde: Asplan Viak

3. HISTORISK UTVIKLING

Ruseløkkbakken var tidlig på 1800-tallet en liten trehusforstad til Christiania by. Området var et fattigstrøk, og høydedraget hvor Victoria terrasse i dag ligger utgjorde slumkvartalene «Tunis», «Tripolis» og «Algerie» - også kalt «Røverstatene». Siden 1600-tallet hadde området vært befolket av fattige og er i skriftet «Piperviken og Ruseløkkbakken» av Eilert Sundt i 1858 omtalt som et område "med et villnis av murgårder og brakker langs småkrokete, trange gater og smug". I 1858 ble området innlemmet i Christiania by.

Ruseløkka lå nært sentrum og Slottet, og med den hensikt å gi Slottet et mer standsmessig og passende naboskap tok generalkonsul Peter Petersen i 1874 initiativet til å danne interesseselskapet «Petersborg» og kjøpe tomta til der Victoria terrasse ligger i dag (Enerhaugen arkitektkontor, 2014, s 5). Fra før forelå blant annet forslag om å bygge en kirke på høyden. Interessentselskapet engasjerte arkitekt Thrap-Meyer, en av byens ledende arkitekter på denne tiden, ellers kjent for å tegne diverse skoler og kirker. Thrap-Meyer tegnet første utkast til en reguleringsplan i 1875. Rekonstruksjon av tidlig utkast viser en økonomigate tvers gjennom bebyggelsen, og Peter Petersen forsøker å få investorer engasjert i forslaget. Thrap-

Meyer sitt utkast vekker ingen stor begeistring, og Petersen engasjerer derfor arkitekt Wilhelm von Hanno, og det var han som kom med det utkastet som ligner på Victoria terrasse i dag. Von Hanno foreslår en bebyggelse som strekker seg over tre kvartaler, med basarer under. Arkitekturen har et rikt formspråk. Rekonstruksjon av von Hannos utkast fra 1876 viser at anlegget ble oppført slik hans utkast for «Koppgården» var, en bygning som ligner veldig på hans utkast, fra 1880. Endelig reguleringsplan ble vedtatt 1877.

Realiseringen av anlegget strekker ut i tid, dels grunnet kostbar tomt hvor det måtte foretas nødvendige sprenginger. Prosjektet lar seg vanskelig å finansiere, og Peter Petersen må til slutt gjøre det selv. Arkitekt von Hanno dør i 1882. Like etterpå ordner finansieringen seg. Basaranleggene bygges opp i 1880-83, da etter tegninger fra Thrap-Meyer. Det oppstår strid i samarbeidet mellom Thrap-Meyer og Petersen, og i løpet av 1880-årene overtar Olaf Due som arkitekt. Han tegner de siste bygårdene mot Kronprinsens gate.

Som første byggetrinn ble det oppført to sokkeletasjer i tegl med basarer, badeanstalt, fiskehall og flere små butikker. Over basaranlegget ble i det i perioden 1884-1890 bygd tre herskapelige leiegårdskvartalet som fikk betegnelsen Syd-, Midt- og Nordkvartalet. Ved ferdigstillingen i 1890 var kvartalene med sin





asplan viak

sammenhengende og rikt utformede fasader en slående kontrast til resten av bebyggelsen i området.

Byggene er karakteristiske ved sin utforming, hvor dekorasjoner i fasadeliv og takform med spir og kupler gir bygningsmassen dens storslåtte og monumentale preg. Leiegårdskomplekser fikk navnet sitt etter daværende Victoria av Norge og Sverige (1862-1930), og senere dronning av Sverige (Enerhaugen arkitektkontor 2014: 5). Norsk arkitektur på denne tiden er tyskpåvirket, og det er lite norsk ved anlegget. De fleste arkitektene var enten tyske, eller utdannet i Tyskland, og i dag omtaler man gjerne Oslo som «den best bevarte tyske byen i Europa».

Arkitekturen som ble valgt i Victoria terrasse ble fort gammeldags, og det tok ikke langt tid etter at anlegget ble bygget at det ble ansett som uinteressant. Tidlig på 1900-tallet ble man mer opptatt av hjemlig arkitektur, og det var vanskelig å få solgt leilighetene. De som hadde råd til de store leilighetene (som på det meste var opptil 450 kvm store) valgte heller å bosette seg i villaer. Komplekset ble derfor tatt i bruk som kontorer tidlig på 1900-tallet, før det ble solgt til staten i 1913. Flere departementer flyttet over tid inn i anlegget etter statlig overtagelse, og UD var blant de første.

UD evakuerte Victoria terrasse 9. april i 1940.

Under 2. verdenskrig ble Midt- og Nordkvartalet brukt som hovedkvarter for Gestapo, og var åsted for forhør og tortur av medlemmer av den norske motstandsbevegelsen. Til tross for Gestapos tilholdssted, ble Riksrevisjonene værende i Sydkvartalet. I 1944 ble nordre del av Nordkvartalet og nabobygget bombet av de allierte, og den ødelagte bygningen mot 7. juni- plassen ble senere revet.

På 1960-tallet skjer det flere større endringer i nærmiljøet: Basarene var under riving i 1965, og Vikaterrassen kom til. Storebrand-bygget var kommet til. Som et resultat av bombingene av Nordkvartalet under tyskernes okkupasjon av landet, ble det utlyst en arkitektkonkurranse for komplettering av kvartalet med ny kontorfløy mot 7. juni-plassen. Den nye kontorfløyen ble tegnet av arkitektene Bernt Heiberg og Ola Mørk Sandvik, og stod ferdig i 1963. I forlengelse av arkitektkonkurransen ble det også arrangert konkurranse om basaranleggene. Resultatet av dette første til at de opprinnelige basarene i teglstein ble revet i 1965, og erstattet med Vikaterrassen – et ett- til to etasjes kontor og butikkkompleks tegnet av arkitektene E. Arnborg og R. Jensen (Enerhaugen arkitektkontor 2014: 7).

(deler av teksten er basert på foredrag holdt av Trond Indhal hos Statsbygg 13.10.2023)

4. BYSITUASJON, PLANSTATUS OG FØRINGER

BYSITUASJON

Victoria terrasse ligger svært sentralt i Oslo med naboer som Nationaltheatret stasjon, Slottet og gågaten Ruseløkkveien. De siste årene har det imidlertid foregått mye utbygging i Vika- området igjen, og det vil komme mer i de nærmeste årene. Det pågår en fredningsprosess av anlegget, og bygningskomplekset behandles deror som fredet. Dette omtales nærmere i kapittel 5.

I det nære nabolaget er det bygget både ny skole (Ruseløkka), nytt kontor og forretningsbygg med mye publikumsrettet virksomhet (Via VIKa) og det nye Nasjonalmuseet. Hotellet og utbyggingen på Sommerro bidrar også til positiv aktivitet i området. Tilsvarende vil kommende utbygging på Trekanttomta og tilgjengeliggjøringen av den tidligere Amerikanske ambassaden vil også føre til mer aktivitet i området.

På noe lenger sikt vil den store byutviklingen og transformasjonen på Filipstad, som ligger bare ca 500 meter fra Victoria terrasse, få store positive ringvirkninger for hele området.

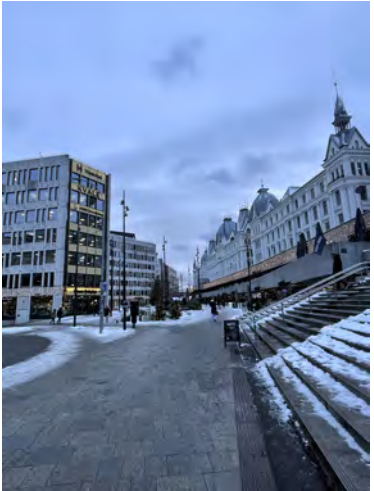
Samlet sett vil dette trolig føre til en form for

reetablering av områdets attraktivitet. Gjennom utbygging / investeringer på både Ambassaden, Trekanttomta og Via VIKa synliggjøres allerede en stor tro på dette.

Isolert sett oppleves imidlertid Victoria terrasse i dag som en lukket enklave og et relativt stengt område. Dette på grunn av nivåforskjell mellom Ruseløkkveien og Victoria terrasse, samt perimetersikring og sperretrinn rundt UD. Parkeringsanlegget mellom Syd- og Midtkvartalet hindrer også både visuell sikt og fysisk bevegelse.

I dag er det mulig å gå rundt bygningene, men det er i stor grad anleggets funksjon (UD) over lang tid som har gjort at det oppleves som lite tilgjengelig. Det er mulig å gå en trapp mellom de to nivåene, men den er svært lite brukt. Det er også et enkelt trappeløp i gaten mellom Syd- og Midtkvartalet, men også denne er lite brukt.

Det er per i dag heller ingen publikumsrettede virksomheter i bygningskomplekset. Inngangene i nord (mot 7. juni plassen) og i sør (mot Løkkeveien) er godt eksponert i dag, men ellers er innganger lite eksponert for offentligheten.



Bilder av Victoria terrasse og nærmiljøet. Kilde: Asplan Viak

Fremtidig rolle

Mange faktorer peker mot at selve VIKa-området er i en positiv utvikling. Det har vært en del fornying og det vil også pågå ytterligere fornying med blant annet utbygging på Trekanttomta. I tillegg til dette har området særdeles høy kollektivtilgjengelighet og gangtilgjengelighet til viktige funksjoner. Det antas at attraktiviteten til området vil holde seg svært høy i tiden fremover.

Eiendommen Victoria terrasse har videre et stort potensial for en utvikling som bidrar positivt til denne byutviklingen. Det er store muligheter for å gjøre eiendommen mer fysisk tilgjengelig og integrert i bystrukturen, samtidig som en endret funksjon også vil kunne bidra positivt.

Eksisterende kommuneplan angir ikke spesifikke formål annet enn "Bebyggelse og anlegg", og forslaget til ny kommuneplan definerer det som "Konsolideringsområde". I perioden 2010-13 ble det utarbeidet en reguleringsplan for Victoria terrasse i forbindelse med at UD skulle flytte til Trekanttomten. Reguleringsplanen ble anbefalt av PBE, og saken sendt til Rådhuset for politisk behandling 15.03.2013. Statsbygg trakk imidlertid planen da det ble avklart at UD skulle flytte til det nye regjeringskvartalet, det vil si

ikke til Trekanttomten, og plansaken ble avsluttet i 2019.

PBE sin saksfremstilling (saksnr. 201005291), inkludert forhåndsuttalelser og merknader til offentlig ettersyn, gir noen antakelser om ulike aktørers utvikling av eiendommen:

Kommunen var positive til boliger. Dette var spesielt på grunn av at trekanttomten kun skulle romme UD / kontorer, mens daværende gjeldende plan for Trekanttomten var regulert til boliger. Det antas at kommunen vil være positive til innslag av boliger også for en kommende transformasjon.

Bydel Sentrum, som forvaltes av Bydel St. Hanshaugen, var positiv til omreguleringen, og spesielt til boliger. Det antas at bydelen og naboer generelt vil være positive til nye funksjoner som bidrar til økt byliv i bydelen og økt tilgjengelighet til VT.

Statens vegvesen viste til «at det i tråd med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging bør legges til rette for publikumsrettet virksomhet, kontorer, arbeidsplasser og lignende, og ikke boliger» Det antas at SVV vil anbefale at det ikke etableres virksomheter som genererer annen trafikk enn kollektivreiser.

Det var også en grundig prosess med Antikvariske

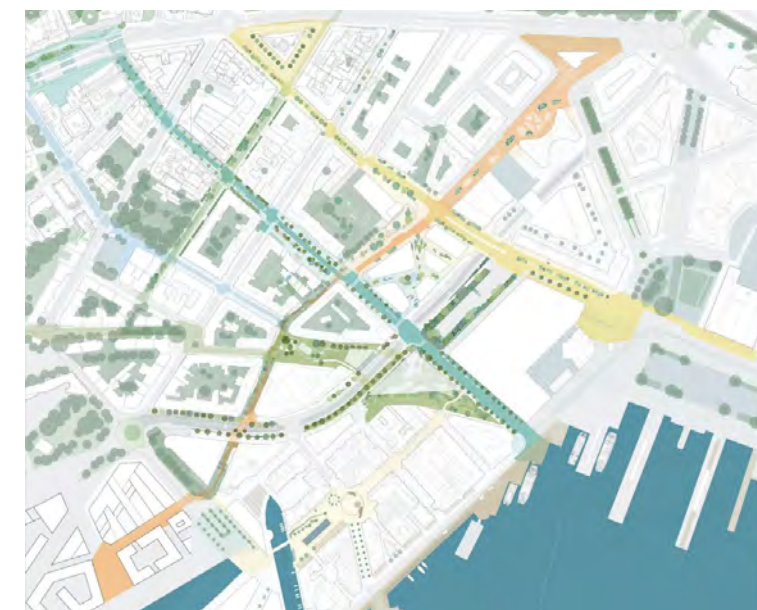
myndigheter (RA og BYA).

Victoria terrasse ligger mellom to relativt homogene områder ut fra funksjon, i all hovedsak næring og kontor nedenfor (i sør) og boliger ovenfor (i nord). Gitt beliggenheten og tilgjengeligheten antas at det vil være vanskelig å etablere funksjoner som genererer annen trafikk enn kollektivreiser, men ellers ut fra bysituasjonen antas at det vil være et stort mulighetsrom til å transformere alle tre kvartalene til ulike funksjoner etter hva en utvikler ønsker.



Illustrasjon som viser kompleksets sentrale plassering i indre by. Illustrasjon: SLA arkitekter.

Oslo Metropolitan Arena (OMA) har bidratt til at det i februar 2020 ble etablert et «Vika CBD Områdeforum». Områdeforum samler de største grunneierne med utviklingsplaner og prosjekter rundt Vika og Aker Brygge. Dette bekrefter at det er stor aktivitet og interesse i området. Områdeforumet, med bla Storebrand Eiendom, engasjerte også SLA i 2020 for å lage en skisse til en "Masterplan2".



Utsnitt av masterplanen for Vika, utarbeidet i 2020. Illustrasjon: SLA arkitekter.

Kvartalene og byrommene

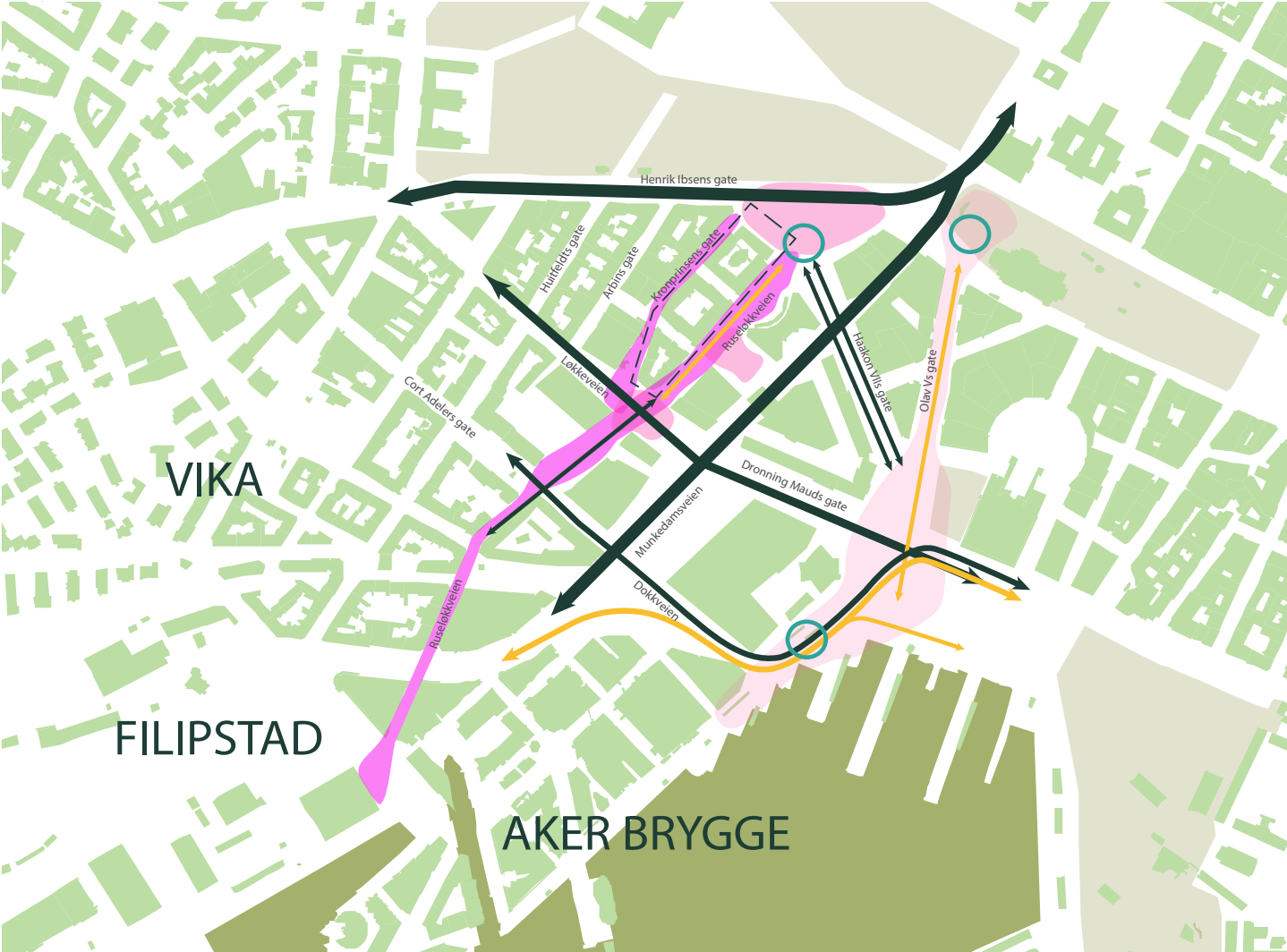
De tre kvartalene som utgjør Victoria terrasse har i ulik grad av en tilstedeværelse mot byen og byrommene som omgir anlegget. Victoria terrasse er et ikonisk anlegg som helt fra det ble bygget har inntatt en rolle som et storslått og prangende anlegg med en utstråling av rikdom og overflod. Byrommene som ligger inn mot anlegget gir også de ulike kvartalene forskjellige betydninger avhengig av hvordan disse er eksponert og hvordan silhuettene og fasadeornamentikken tegner seg i byen.

Sydkvartalet har sin mest prominente fasade mot Løkkeveien i vest og Ruseløkka skole. Her er fasaden symmetrisk bygget opp med midtstilt tårn og en rikt utsmykket fasade med stor dybde.

Midtkvartalet har en beliggenhet som ikke gir hovedfasaden direkte kontakt med bygulvet langs Vikaterrassen. Med sitt midtstilte tårn og den tydelige spiraltrappen som er den eneste vertikale bevegelsesmuligheten mellom gågaten og Victoria Terrasse, har Midtkvartalet en klar kobling mot forplassen til Konserthuset. Selv om det ikke er en klar symmetri i denne akse gis likevel Midtkvartalet en rolle som en klar og tydelig vegg i dette byrommet med en monumental virkning.

Nordkvartalet henvender seg på sin side mot 7. juni plassen med 1963-delen med sin klare fasade med et strengt og rasjonelt oppbygget rastermønster og kobberkleddede takhatt og sin tydelige, men assymetrisk plasserte inngangsbaldakin som markerer inngangen til kvartalet. På hver sin måte henvender disse tre kvartalene seg til byen på ulike sider.

Det er viktig å ta med vurderingen av hvordan disse koblingene mot byrommene kan være med på å gi ulike muligheter for et variert programmatisk innhold som har relevans opp mot omgivelsene, slik at anlegget som helhet får en fornyet mening etter at Utenriksdepartementet flytter ut.



GJELDENDE REGULERING

Victoria terrasse omfattes av to reguleringsplaner:

- S-3099, Endret reguleringsplan med bestemmelser for Victoria Terrasse og Kronprinsens gate.
- S-3550, Forslag til endret detaljreguleringsplan Nationaltheatret stasjon - 7. Juni plassen m.m. (til jernbane og T-bane i tunnel).

Reguleringsplanene er delvis opphevet som følge av KPA2015, men formålene spesialområde bevaring, offentlig trafikkområde og felles avkjørsel gjelder fortsatt. Bestemmelse i pkt. 15.3. angir at reguleringsplaner med formål spesialområde bevaring, friområder, offentlige trafikkområder, fellesområder for flere eiendommer og spesialområde grav- og urnelunder ikke er opphevet. Dette betyr at bestemmelsene knyttet til de oppgitte formålene går foran kommuneplanen, og er fortsatt gjeldende.



Oversiktskart som viser gjeldende regulering der rosa skravur er formålet «spesialområde bevaring – offentlig» (Planinnsyn, 2023).

S-3550, Nationaltheatret - 7. Juni plassen med mer - til jernbane og T-bane i tunnel

Grunnen under Victoria terrasse er delvis regulert til reguleringsformålet «OT1 – offentlig trafikkområde (jernbane/T-bane i tunnel)».

S-3099 Endret reguleringsplan med bestemmelser for Victoria Terrasse og Kronprinsens gate

Reguleringsplanen ble fastsatt i 1989, og under gjengis reguleringsbestemmelsen for formålet «spesialområde bevaring».

«§ 3:

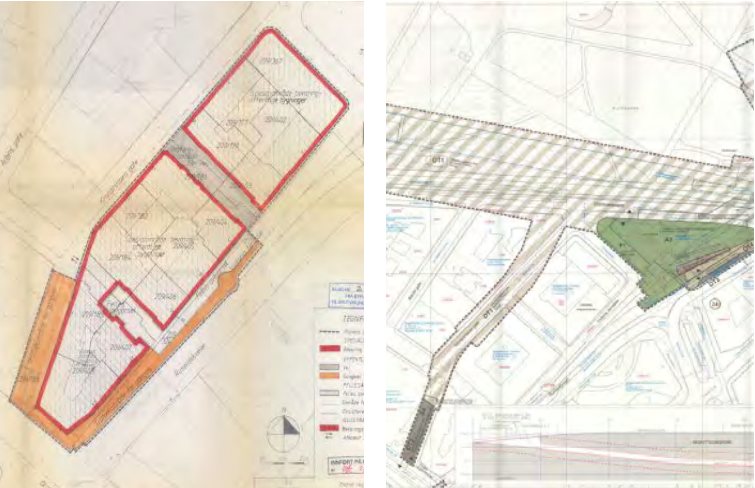
“a. Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

b. Bygningenes fasader mot gårdsrommene tillates ombygd eller erstattet dersom dette ikke berører antikvariske hensyn. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

c. Dersom deler av bygningene pga. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal de nye bygningenes fasader i samråd med byantikvaren utformes som kopier av fasadene de erstatter.

d. Skilt og reklameinnretninger skal i den utstrekning de berøres av paragraf 107 i plan- og bygningslov med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse. Etter begrunnet krav fra byantikvaren kan bygningsrådet gi pålegg om å fjerne slike innretninger.

e. Veitrafikkstøy må ikke overstige de laveste støygrenser gitt i miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Ved ombygging og nybygging etter brann skal anlegg og tiltak for støyskjerming helst være ferdig ved innflytting og senest når ferdigattest gis.»



Plankartet til reguleringsplan S-3099 (t.v.) og S-3550 (t.h.). Kilde: Planinnsyn/PBE

KOMMUNALE PLANER

Kommuneplan for Oslo 2018, Vår by vår framtid - Samfunnsdel med byutviklingsstrategi

Samfunnsdelen (KPS2018) med byutviklingsstrategi ble vedtatt med 55 vedtakspunkter og kun et fåtall endringer av Byrådets forslag til samfunnsdel som ble avgitt juni 2018. Samfunnsdelen viderefører hensyn og strategier fra kommuneplanen 2015, men retter i større grad fokus på tydeligere ambisjoner og økt vektlegging av visse temaer:

- Økt vektlegging av hensyntagen til omgivelser, lokale stedskvaliteter og medvirkning
- Sterkere satsing på kommunal områdeplanlegging - områderegulering som hovedregel
- Økt vektlegging av variasjon i boligstruktur
- Økte ambisjoner i å tilrettelegge for et variert næringsliv
- Innstramming på lemping av støykrav i avvikssoner
- Byutvikling innenfra og ut - stedsutvikling med kvalitet. Høy tetthet med arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsnett, grønnsstruktur og funksjonsblanding. Ny utvikling må balanseres mot viktige bevaringshensyn.
- Nullutslippsbyen. Byen er tilnærmet uten klimagassutslipp og helsefarlig luftforurensning. Utslipp for bygge- og anleggssektoren må reduseres.

Gange, sykling og bykvalitet skal prioriteres foran personbiltransport.

- Nabolagsverdier. Attraktiv bykjerne med tilbud til hele befolkningen. Gode offentlige byrom, kunst, parker og grøntarealer. Den blågrønne byen skal styrkes fordi den er viktig for det biologiske mangfoldet, klimatilpasning, rekreasjon, folkehelse og luftkvalitet. Potensial å utnytte tak, vegger og restarealer.
- Smart byutvikling gjennom sambruk. Utnytte knappe byarealer effektivt og få plass til både nødvendige funksjoner og merverdi i området.

Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 (KPA2015)

Bygningskomplekset er i gjeldende kommuneplan avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og omfattet av hensynssone H190_2, andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), samt underlagt et område med nasjonale kulturminneinteresser.

Rullering av kommuneplanens arealdel: Oslo fram mot 2040: Variert boligbygging og styrking av det grønne, arealdel (KPA2023)

Forslag til ny kommuneplanens arealdel (KPA) ble lagt ut til offentlig ettersyn 22.06.2023. Planen viderefører KPS2018 sin visjon «En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle». Høringsforslaget viderefører byutviklingsprinsippene for hvordan byen skal vokse, der fortetting skal skje innenfor fra ut, konsentrert utbygging ved knutepunkter og viktige stasjonsområder langs banenettet. Høringsfristen går ut 22.12.2023, og det må forventes at det vil skje endringer innen vedtatt plan foreligger.

I KPA2023 er Victoria terrasse foreslått avsatt til fremtidig sentrumsformål innenfor «konsolideringsområde K1».

Konsolideringsområder er et nytt begrep i planen. Det brukes for områder der arealbruken i hovedsak skal videreføres, der byromsstrukturen er etablert, og der

det kan åpnes for videre fortetting som skal tilpasses det som allerede er bygget. Konsolideringsområde K1 ligger i den tette byen, hvor utviklingen skal skje på den historiske byens premisser. I konsolideringsområder foreslås det at eksisterende bebyggelse beholdes, og nye tiltak skal tilpasses det som er der i dag. Den største veksten for boliger og næringsbygg vil skje innenfor utviklingsområdene og prioriterte stasjonsnære områder der det er potensiale for høyere og noe tettere utnyttning.



Utklipp fra kommuneplanens arealdel, KPA15 (gjeldende) til venstre og KPA23 (forslag til ny) til høyre. Victoria terrasse er vist med rød stiplet linje. Kilde: Oslo kommune /Planinnsyn.no

RELEVANTE PÅGÅENDE PLAN- OG BYGGESAKER

Plansak 202204885 Trekanttomten

Trekanttomten Utvikling AS ønsker å omregulere Trekanttomten i Vika for å kunne etablere kontor og næring med utadrettet virksomhet. Det er sendt inn forslag til planprogram den 07.06.2023. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et attraktivt næringsbygg med hovedformål kontor og et aktivt og mangfoldig bygulv med tjenesteyting/utadrettet næring.

Planforslaget legger opp til et bygg på 12 etasjer, endelig forslag til høyde og utnyttelse avklares og vurderes underveis i planprosessen. Intensjonen er å realisere et bygg som skiller seg ut i mengden med gjennomgående høye sosiale, kulturelle og miljømessige ambisjoner. Prosjektet ønsker å bidra til målsetningen om en grønnere by, med mangfoldige byrom og utadrettet program for bygulvet samt knytte seg til omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.

RELEVANTE NORMER OG VEILEDERE

Følgende er et utdrag av enkelte relevante normer og veiledere i Oslo kommune. Listen er ikke uttømmende.

Leilighetsfordeling i indre by, evaluering og forslag til ny norm - 2013

Leilighetsnormen gjelder i utgangspunktet ikke for Victoria terrasse, da den kun gjelder for disse fire indre bydelene: Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen. Normen brukes likevel med skjønn i resten av byen, for å sikre en variert boligsammensetning. Normen gjelder bare for privatboliger, ikke for omsorgs- og studentboliger.

- Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
- Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjons bolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Kriterier for vurdering av avvik fra norm:

- I større byutviklingsområder vurderer Plan- og bygningsetaten leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut fra ønske om variasjon i boligstørrelsene.
- Krav til andel store leiligheter kan avvikes for boligprosjekter på tomter med begrenset arealstørrelse (infillprosjekter).
- Rehabilitering av bygninger hvor kulturminneverdier kan gå tapt.

- Konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn (f.eks. bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter eller bevaring av fasader).

Plan for sykkelveinettet i Oslo - 2016

Plan for sykkelveinettet i Oslo ble vedtatt i Bystyret i mai 2017. Planen er forankret i Sykkelstrategi for Oslo 2015-2025. Strategien angir en rekke mål for Oslo som sykkelby og konkrete tiltak for å nå målene.

Løkkeveien, Huitfeldts gate og Henrik Ibsens gate er planlagt for sykling i eget anlegg. Henrik Ibsens gate og Huitfeldts gate er opparbeidet med sykkelfelt, mens Løkkeveien ikke er tilrettelagt.

Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum - 2018

Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum ble vedtatt av bystyret 5. september 2018. Handlingsprogrammet foreslår strategier og tiltak som skal gjøre bylivet i Oslo sentrum mer mangfoldig og variert. De tre overordnede strategiene fremhever både det som allerede fungerer, og peker på områder hvor forbedringspotensialet er stort. Følgende tre overordnede strategier anbefales for å fremme økt byliv i Oslo sentrum:

1. Forbedre forbindelsene til og gjennom sentrum
2. Øke samspill og synergieffekter mellom målpunkter
3. Framheve og aktivere skjulte byrom

Victoria terrasse ligger innenfor delområde 2 i Oslo sentrum, der den strategiske retning er «Kulturtorg, grønne diagonaler og ungdomstilbud». De viktigste strategiene for utvikling av byliv i dette delområdet er knyttet til å styrke området med byromsaktiviteter og framheve forbindelser og å redusere utfordringene og barrierevirkningene som ligger i områdets nivåforskjeller.

Handlingsprogrammet oppgir følgende konkrete strategier:

- 2.1 Reprogrammere fra bil- til fotgjengerområder
- 2.2 Etablere blågrønn kobling Slottsparken-fjorden
- 2.3 Styrke Johan Svendsens plass som kulturtorg
- 2.4 Integrere kunst i byrommene
- 2.5 Utvikle Munkedamsveien som en grønn bygate

Veileder for bymessig utforming - 2019

Veilederen har som mål at Oslo by skal utvikles som en kompakt, flerfunksjonell by med god bymessig utforming, og det angis retningslinjer som kan bidra til å sikre en styrket bymessighet, med kvaliteter som legger til rette for ønsket byliv. Veilederen gir retningslinjer

for bla. blandet bruk, fleksibel bruk, flerbruk gjennom døgnet og sammensatt boligtilbud.

Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune - 2022

Ved påbygg/tilbygg og rehabilitering legges bygningens totale m² BRA til grunn for beregning av maksimum antall bilparkeringsplasser (eksisterende bygningsmasse + påbygg/tilbygg).

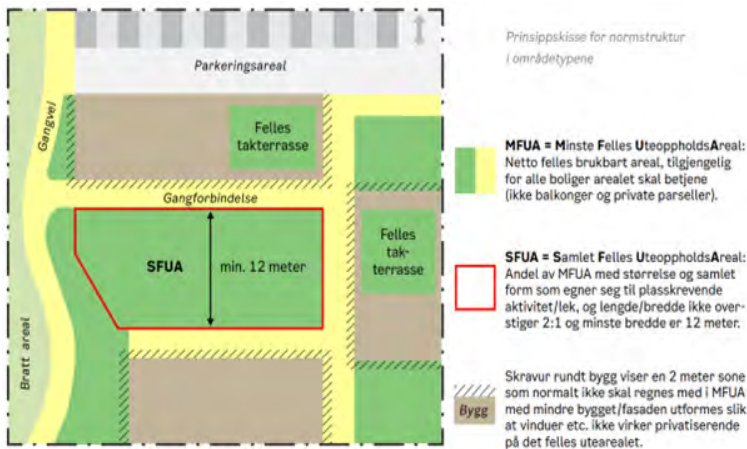
Dersom antall eksisterende bilparkeringsplasser ligger under beregnet maksimumstall, kan det etableres flere bilparkeringsplasser. Dersom antall eksisterende bilparkeringsplasser overstiger beregnet maksimumstall, kan det ikke etableres flere bilparkeringsplasser. Eksisterende bilparkeringsplasser kan beholdes. Minimumsnorm for sykkelparkering gjelder for påbygg/tilbygg.

I sentrum er det et maksimumkrav til 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA for større boligbygg, 0,1 plasser for kategoriene kontor, handel og service, samt hotell/overnatting. For sykkelparkering er det et minimumskrav til 3 plasser per 100 m² BRA for store boligbygg, 2,5 plasser for kontor, 3 for handel og service, samt 1 for hotell/overnatting.

Felles leke- og uteoppholdsarealet - 2022

Normen stiller kun krav til felles leke- og uteoppholdsarealer, det vil si at det ikke er krav til noe privat per boenhet. Normen opererer med fire områdetyper. Victoria terrasse er definert som «Områdetype 1: tettest», men grenser mot Områdetype 2 (andre siden av Kronprinsens gate). Arealnormen for Områdetype 1 er minste felles uteoppholdsareal (MFUA) 12% av m² BRA bolig. Det er ikke krav om at noe av dette skal være på bakkeplan/lokk/gateplan.

Det er videre krav til samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) minst 150 m², som kan være plassert på tak, terreng eller lokk på/ over gateplan.



Illustrasjon som viser prinsippkisse for normstruktur i områdetypene. Kilde: Oslo kommune

Det er også angitt en rommelighetsnorm (avstand mellom bygningen) men den er ikke relevant i eksisterende situasjon. I Områdetype 1 er det imidlertid krav om at 20 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00. I tillegg skal utearealet på tak kunne være solbelyst 1. mars. Det er også gitt krav til utforming som går på type møblering og brukstilpasning.

En viktig presisering som vil gjelde Victoria terrasse:

*“Overordnede bebyggelsesstrukturer som skal beholdes
Avvik kan vurderes der eksisterende gateløp, bebyggelsesstrukturer og historiske hensyn tilsier at videreføring av overordnede bebyggelsesstrukturer må prioriteres foran etablering av tilfredsstillende utearealer.”*

I forslag til ny kommuneplanen er Victoria terrasse definert som «Sentrumsformål» og utearealsnormen videreføres i stor grad. Det er en unntaksbestemmelse som antas vil gjelde for VT og krav til uteoppholdsareal vil trolig derfor bli et tema som må drøftes med kommunen i en eventuell omregulering:

Unntak kan gis dersom samtlige vilkår nedenfor er oppfylt:

“a. Utearealnormens krav til MFUA og SFUA er særlig vanskelig å oppnå uten å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur.

b. Mangelfull størrelse på uteareal kompenseres i form av særlig høy kvalitet på møblering, dekker og vegetasjon.

c. Det finnes nærområdetilbud av torg, møteplasser og parker innenfor en trafikktrygg gangavstand på 250 meter.

Avvik kan vurderes der viktige bevaringsinteresser etter etatens skjønn må prioriteres foran etablering av tilfredsstillende utearealer.”

Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) - 2023

Normen gjelder ikke for bevaringsverdige anlegg med tilhørende uteområder, europa- og riksveier, infrastruktur knyttet til jernbane, T-bane og separat sporvognstrasé eller for grønnstrukturen (naturområder, turdrag, friområder og park). Normen er derfor ikke relevant.

Krav til lyd, støy og vibrasjoner

Bruksendring av Victoria terrasse til ikke-støyfølsomme bruksformål er relativt kurant i forhold til krav i TEK17 og i forhold til krav til eksterne støyforhold i T-1442/2021.

Kontorer, overnattingssted, kultur- og samfunnsbygg

samt næring har ikke krav til utvendige støyforhold og innvendige krav i TEK17 og NS 8175:2012 er ikke teknisk vanskelige å løse.

Dersom det blir krav til å bibeholde innvendig arkitektur og detaljer ut fra antikvariske føringer så kan dette sette noen begrensinger på hva som kan oppnås med hensyn til lydisolasjon og etterklangsforhold i TEK17.

For støyfølsom bebyggelse, slik som boliger, sykehjem og visse skolefunksjoner, er det eksterne støykrav både i KPA2024, TEK17 og T-1442/2021 som slår inn. Legger man til grunn boliger så vil det også være krav til vibrasjonsforhold fra veg og bane i henhold til NS 8176:2017. Bane/trikk er ganske aktuelt her, men er mulig å måle i dagens situasjon. I tillegg er det strengere indre krav til lydisolasjon mellom leiligheter og mellom leiligheter og næringsarealer.

Utfordringen med boliger er oppsummert:

- Krav til en stille side i boenheten – stille uten skjermingstiltak. (< Lden 55 dB)
- Krav gjelder i alle etasjehøyder. (ikke bare i støysoners høyde som er 4 m)
- Kan løses mot indre gårdsrom eller mot stille gater dersom nok antall oppholdsrom/soverom kan plasseres mot «Stille side».

- Et mindre antall «hjørne-leiligheter» med dempet fasade tillates.
- Dersom ny EU-beregningsmetode innføres (CNOSSOS, -høringsrunden i sommer), vil metoden gjøre at støy ved lave hastigheter beregnes rundt 3 – 4 dB høyere enn i dag.

Det skal beregnes sumstøy: Sum av støy fra trikk/bane og vegtrafikkstøy. De støysonekartene som foreligger, er såkalte «støyvarselkart» og er svært grove. Støyvarselkart er beregnet i 4 m. Kravene til utendørs støy gjelder i alle etasjehøyder.

I bygater vil støysonekart «pakke seg» rundt bygninger og viser den reelle utstrekningen eller virkningen oppover i etasjene. Refleksjoner fra andre bygninger er ikke med i disse beregningene. I åpent terreng vil en fordobling/halvering av trafikken bety en økning/reduksjon på 3 dB og støysone vil strekke seg dobbelt så langt fra kilden når støyen øker 3 dB. Endring på 1 dB tilsvarer en endring på ca. 27 % i utstrekning.

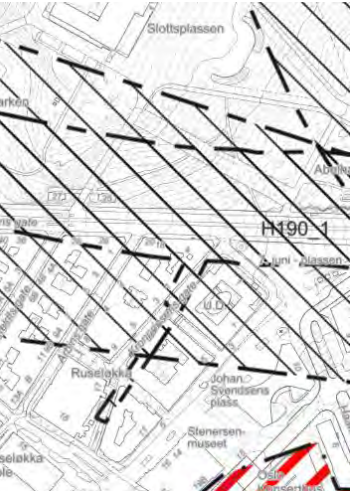
En mer detaljert støyberegning anbefales for å få oversikt over faktiske støynivåer i de forskjellige etasjer og sider på Victoria terrasse.

UTDRAG AV OVERORDNA PLANER OG FØRINGER

KPA2015



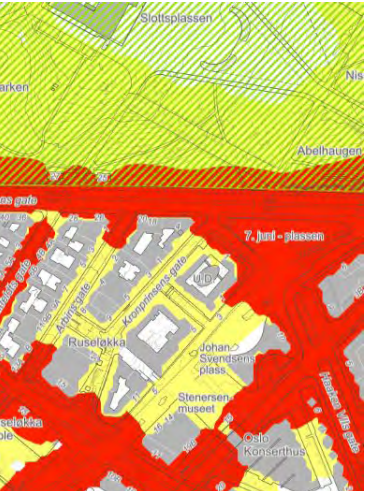
KPA2023



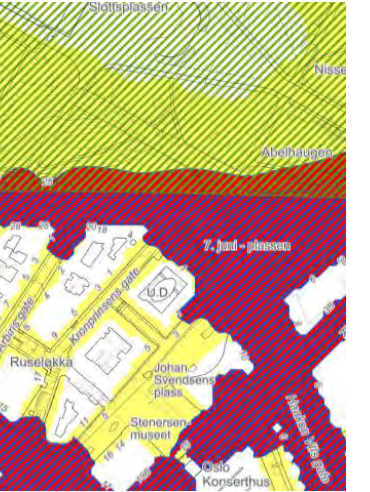
Området er omfattet av hensynssone H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen). For områder innen hensynssonen tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget, jf. KPA 2015, § 14.2.

Endring KPA23: Sikringssone H190_2 er delt opp i eksisterende og fremtidig trase for t-bane/jernbane, og grensene er justert noe.

KPA2015



KPA2023

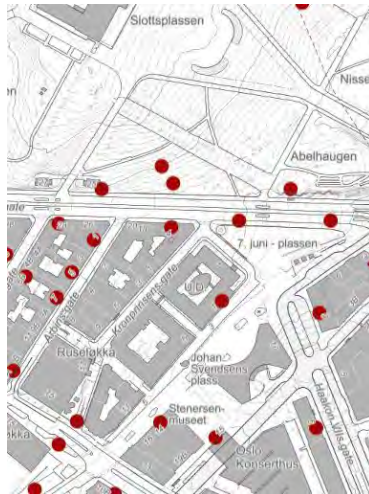


Området ligger innenfor avvikssone (område B) for støy. Innenfor avvikssonen kan støyfølsomme bruksformål etableres i gul og rød sone forutsatt at vilkårene i § 7.1.3.b ivaretas. Krav til støy er redegjort ytterligere for under «Lyd, støy og vibrasjoner» på forrige side.

Endring KPA23: Foreløpig ingen kjente endringer

Temakart T2 Luftforurensing (nitrogendioksid)

KPA2015



KPA2023

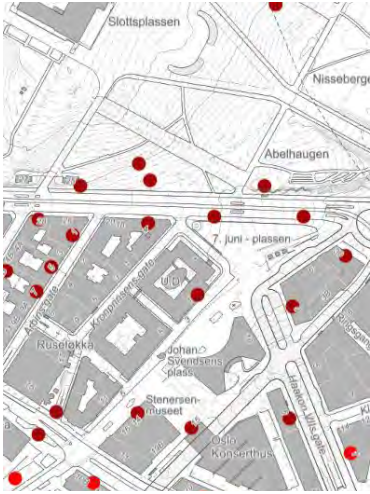


Det er registrert områder med høy konsentrasjon med nitrogendioksid langs Nordkvartalets fasade mot Vikaterrassen, samt i bakkant av Sydkvartalet, i krysset mot Løkkeveien. Verdiene ligger i kategorien rød sone, årsmiddel $\geq 45 \mu\text{g}/\text{m}^3$. T-1520 /de til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen er retningsgivende.

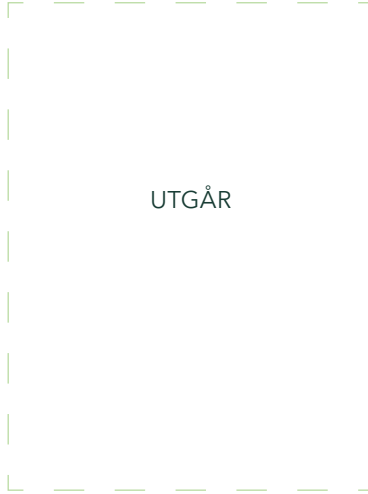
Endring KPA23: Ingen Temakart for luftforurensing i forslag til ny KPA.

Temakart T3 Luftforurensing (støv)

KPA2015



KPA2023



Svevestøv - Rød sone, $\geq 55 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Retningslinjer gitt i § 7.2 i kommuneplanen, tilsvarende som for nitrogendioksid.

Endring KPA23: Ingen Temakart for luftforurensing i forslag til ny KPA.

Temakart T4 Naturmiljø

KPA2015



KPA2023

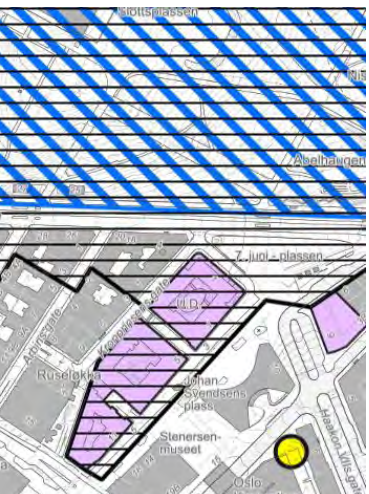


Temakart T4 Naturmiljø, viser at det ikke er registrert naturverdier som må hensyntas i og ved Victoria terrasse. Nærmeste registrerte området er Slottsparken, som er definert som et naturtype B-område.

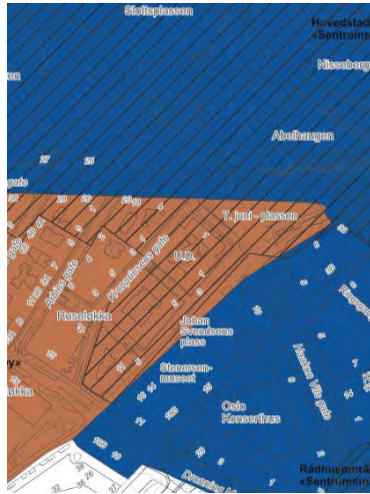
Endring KPA23:Foreløpig ingen kjente endringer

Temakart T5 Kulturminnevern

KPA2015



KPA2023



I områder avmerket med hensynssone H570 skal bevaringsverdier søkes ivarettatt. «Nye tiltak bør lokaliseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres. Bygninger med nasjonalt og regionalt viktige kulturminneverdier bør bevares»

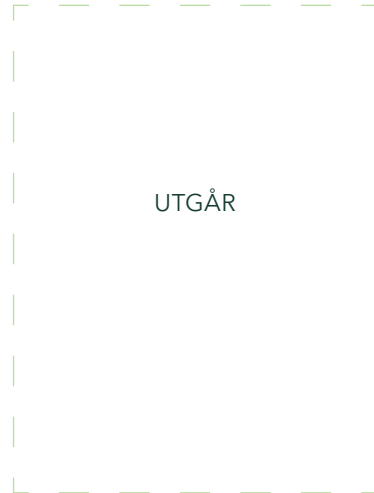
Endring KPA23: KPA2023 setter sterkere søkelys på kulturminnevern. Byantikvaren har blant annet utarbeidet oversikt over utvalgte hensynssoner med beskrivelse og begrunnelse for disse. VT ligger innenfor det som i ny plan er omtalt som «1800-tallets tette by – Ruseløkka»

Temakart T6 Storulykke

KPA2015



KPA2023



Temakartet viser områder med særlig stor brann- og eksplosjonsfare rundt storulykkebedrifter. En storulykkevirksomhet er en virksomhet hvor det arbeides med giftige og farlige kjemikalier over en viss mengde. Det er ikke registrert soner i umiddelbar nærhet til Victoria terrasse.

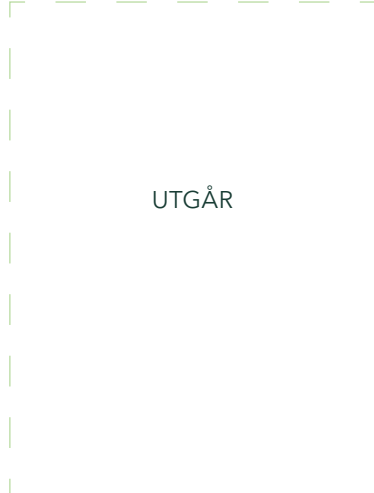
Endring KPA23:I forslag til ny kommuneplan er temakart for Storulykke tatt ut.

Temakart T7 Blågrønn struktur

KPA2015



KPA2023



Temakart T7 viser at Victoria terrasse ligger innenfor det som er definert som «tett by». I tett by er total blågrønn faktor fastsatt til minimum 0,7. Tett by sammenfaller stort sett med indre by. I tillegg grenser bygningskomplekset til Henrik Ibsens gate, som er kategorisert som en viktige kommunikasjonsåre med eksisterende og nye trær (blågrønn struktur).

Endring KPA23: I forslag til ny kommuneplan er temakart for Blågrønn struktur tatt ut.

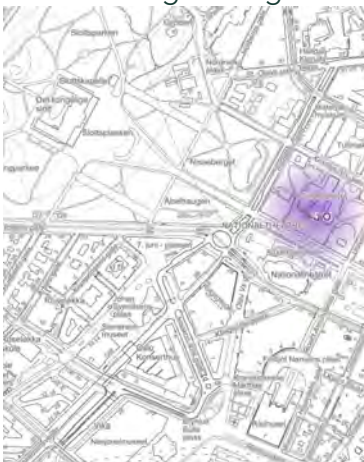
KPA2023 inneholder fire nye temakart:

T1 Byggeområder



Konsolideringsområde 1 tilsvarer den «den tette byen», hvor utviklingen skal skje på den historiske byens premisser.

T2 Handel og næringsliv



Campusområder
Ingen spesiell (negativ) betydning for VT.

T7 Plankrav



Soneplanen og tilhørende planer som er helt eller delvis opphevet i KPA2015. Plankrav vurderes opp mot punkt 3. "Plankrav til visse tiltak», i forslåtte bestemmelser.

T3 Grønnstruktur



Karter vise at VT ligger med trygg tilgang til et område (Slottsparken) som er definert som et rekreasjonsareal og nærturterreng

Andre relevante temakart- og fag:

Byantikvarens "gul liste"



Victoria terrasse står på Byantikvarens gul liste, markert som regulert til bevaring, prioriterte kulturminneinteresser og fredet kulturminne. Det sistenevnte må være en feilregistrering da det foreløpig ikke foreligger fredningsvedtak.

Forurensset grunn



Det er registrert forurensset grunn i Kronprinsens gate og Løkkeveien, to tilliggende veier til komplekset. For sone H390 skal forurensset grunn fjernes eller sikres i henhold til krav fra forurensningsmyndigheten.

Grunnforhold - NGU



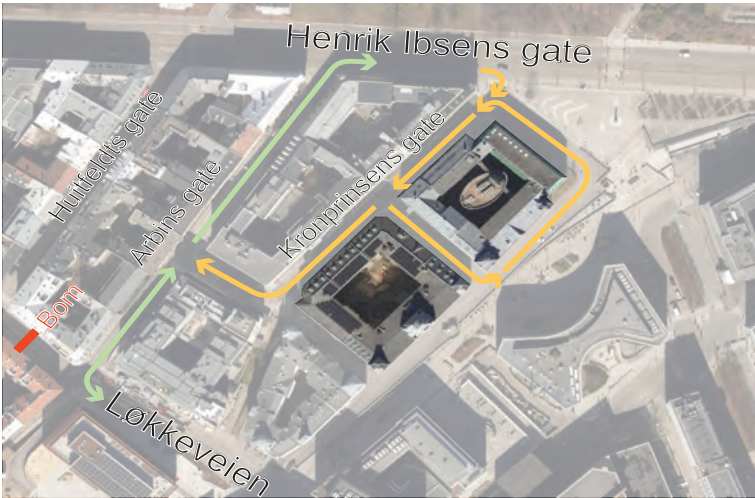
Victoria terrasse er fundamentert på fjell. I henhold til kart fra NGU er kvartalene beliggende på hhv. leirskifer/kalkstein. Skillet mellom disse ligger noe nord for en tenkt midtlinje på langs gjennom de tre kvartalene. Det er markert leirskifer på sydsiden av denne linjen. Ut fra kartet er derfor hoveddelene av de tre kvartalene i Victoria terrasse fun- damentert på leirskifer. Men dette må undersøkes nærmere.

KDP17 Torg og møteplasser



VT ligger innenfor områdeavgrensning for indre Oslo/Sentrumsområdet, markert med grønn strek og grønne prikker, og således utenfor KDP17s virkeområde. Likevel ligger VT akkurat på grensen, og føringer i KDP17 vil kunne være aktuelle ved en fremtidig utvikling.

Trafikksituasjonen



Planområdet har kjøreadkomst fra Kronprinsens gate, som forbindes til Henrik Ibsens gate og Løkkeveien via Arbins gate. Gatenettet rundt Victoria terrasse (gule linjer på kartskissen) er i dag fysisk stengt for offentlig trafikk som en del av områdesikringen for UD. Kronprinsens gate er enveisregulert mot sør, men er opparbeidet med tilstrekkelig bredde (ca. 7,5m) til å være toveiskjørt. Det er tilrettelagt for kjøring fra Kronprinsens gate i en sløyfe til fremsiden av Victoria terrasse, skiltet enveisregulert «mot klokka». Fra Arbins gate kan man kjøre mot øst på Henrik Ibsens gate, som er forbundet til Ring 1 i rundkjøring ved Nationaltheatret. Løkkeveien er stengt ved Huitfeldts gate (rød strek i kartskisse). Fra Arbins gate kan man i praksis kun kjøre til og fra sør. Løkkeveien er forbundet til E18 med ramper og til Ring 1 via Haakon V11s gate.

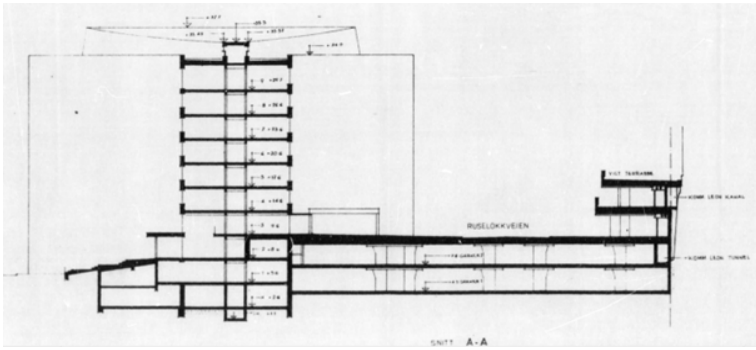
Abelhaugen tilfluktsrom og p-hus



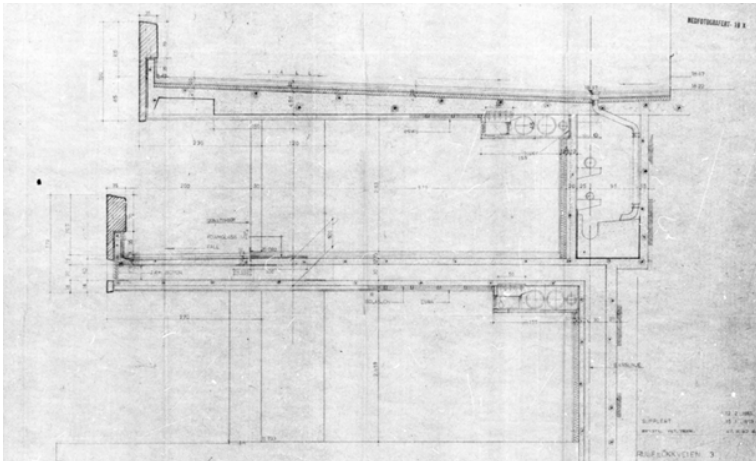
Victoria terrasse ligger delvis over Nationaltheatret jernbane- og T-banestasjon. Stasjonene er anlagt sammen med et tilfluktsrom som i dag brukes til parkering (Saga p-hus), med innkjøring fra Munkedamsveien.

Vikaterassen

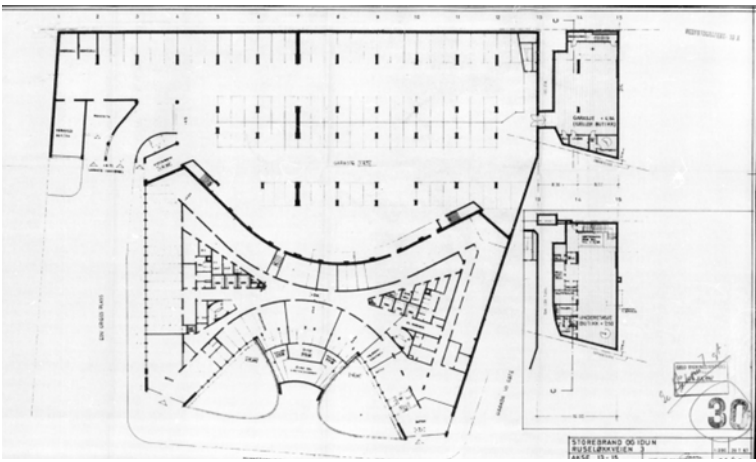
Vikaterassen ble bygget på 1960-tallet og erstattet de gamle basarhallene. Vikaterassen har to etasjer mot øst og en høyere etasje mot vest, og er utført i tidstypisk modernisme med eksponerte betongbrystninger og glassfasader. Den monumentale spiraltrappen midt på strekket langs Victoria terrasse erstattet de tre tverrforbindelsene fra Victoria terrasse og ned til Ruseløkkveien. Vikaterassen er knyttet sammen med Storebrandbygget med to parkeringsetasjer. Det finnes langsgående kulverter med VA-ledninger på plan U1 og plan 2.



Plan P-kjeller og kjellerplan Storebrands kontorbygg mm. Kilde: Saksinnsyn PBE



Detaljsnitt Vikaterassen med kulvert og dekke for gateløp syd for Victoria terrasse. Kilde: Saksinnsyn PBE



Snitt P-kjeller med Vikaterassen. Kilde: Saksinnsyn PBE





asplan viak