



Oslo kommune  
Bydel Gamle Oslo  
Bydelsadministrasjonen

BU-SAK 06/2011  
BUK-SAK 04/2011  
RF-SAK 03/2011

Bydelsutvalget

Dato: 14.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
2008/354-

Saksbeh:

Randi Nagelhus, 23431115

Arkivkode:

512.1

## AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL, BJØRVIKA - PLANFORSLAG TIL OFF. ETTERSYN - DETALJREGULERING

Bydelsadministrasjonen mottok 23.12.2010 "Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering Akerselvallmenningens nordre del, Bjørvika". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten. Fristen for å komme med merknader til saken er satt til 7.2.2011.

Planområdet på 4478 kvm ligger i Bjørvika ved og under den eksisterende broen i Nylandsveien nord for Bispelokket og Akerselvas nåværende kulvertutløp i fjorden. Det fremmes 2 alternativer.

Hensikten med planforslaget er i følge Plan- og bygningsetaten (PBE) å sikre et parkaktig byrom av høy kvalitet som tydelig fremtrer som en del av grøntdraget langs Akerselva og som tilrettelegger for rekreasjon i tilknytning til vannet, for opphold i sammenheng med tilgrensende bebyggelse, samt for fotgjengertrafikk mellom Oslo S og Bjørvika.

Bydelen uttalte i april 2008 følgende til et planinitiativ i området:

– *Bydelsdirektøren går imot planinitiativet og mener Akerselva må åpnes opp til sporområdet i nord.*

– *Bydelsdirektøren mener at Byrådets "Tilleggsmelding om maritime kulturminner og fartøyvernet" må legge føringer for en endelig utforming av bebyggelsesplanen for Akerselvalmenningen.*

– *Bydelsdirektøren ønsker en bebyggelsesplan som sikrer maritime kulturminner fra verfts- og sjøfartshistorien ved Akerselvas munning, legger til rette for verneverdige båter og fartøyer og ivaretar det opprinnelige elveløpet. Det vises for øvrig til kommentarer fra Fortidsminneforeningen avd. Oslo og Akershus, Forbundet KYSTEN og Oslo bys vel, samt uttalelse fra Grønland beboerforening og BU-vedtak 25.04.2006 vedr. bebyggelsesplan – høring.*

*Saken er forelagt Bydelsutvalgets leder som hadde følgende kommentarer:*

*BU-leder stiller seg bak bydelsdirektørens kommentarer, og ønsker å understreke Bydelsutvalgets klare mening om at man på lengre sikt ønsker å åpne Akerselva helt, også ved at Nylandsveien fjernes og sporområdet senkes/reduseres. BU-leder går i mot kunstige arrangementer som skal illudere den egentlige Akerselva.*



Bydel Gamle Oslo  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

Telefon : 02180  
Telefaks: 23431001  
Bankkonto: 60040606079  
Org.nr.: 974778742

Internett: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bgo.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bgo.oslo.kommune.no)

## Saksopplysninger

Forslagsstiller for planforslaget er Bjørvika Infrastruktur AS. Konsulent og underkonsulent er: SLA og Rambøll Norge AS

### *Eiendomsforhold:*

Gnr. 207 bnr. 76, Jernbaneverket

Gnr. 207 bnr. 396 Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gnr. 207 bnr. 417 NSB AS

Gnr. 234 bnr. 16 Jernbaneverket

Gnr. 234 bnr. 48 Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gnr. 250 bnr. 11 Staten vegvesen, Region øst

Planforslaget omfatter primært felt A32, E4 og B25 i reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn. Planområdet avgrenses mot syd av felt A33, E5a og E5b i bebyggelsesplanen for Akerselvallmenningens søndre del, mot nord av Trelastgata og sporområdet ved Oslo S, i vest av Oslo Atrium og felt A14 og i øst av PWC-bygget i felt B10. Planområdet og arealene rundt Akerselvas utløp preges i dag primært av de menneskeskapte omgivelsene som er dannet i ulike perioder av byens utvikling, og består i dag av fylte masser som brukes til veiformål bestående av et stort trafikkanlegg i to plan, Bispeløkket og Nylandsveien, uten naturlig vegetasjon eller topografi.

Det fremmes to hovedalternativer for Akerselvallmenningens nordre del. Hovedforskjellen mellom alternativene er hvordan vanninnslaget er utformet. Vannarealets nordre og østre linjeføring er justert noe i begge alternativene i forhold til reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika - Lohavn. Alternativ 1 med vannspeil avviker fra gjeldende reguleringsplan og er forslagsstillers anbefaling, mens alternativ 2 med gjenåpnet elveløp er utarbeidet på bakgrunn av reguleringsplanens føringer og skal sees som Plan- og bygningsetatens alternativ.

En grunnleggende premiss for begge alternativene er at dagens elvekulvert beholdes vannførende frem til kulvertavslutning i felt E5 og at de syd for Dronning Eufemias gate dermed er tilnærmet identiske. Kulverten gir iflg. PBE sikkerhet mot flom og tjener som fundament for Nylandsveien. Videre etableres det i begge alternativene et grunt vannspeil nær gateplan inn under Nylandsveiens planlagte rampe. Håpet er i følge PBE å oppnå et reflekterende lys, som vil heve kvaliteten av den del av byrommet som blir overdekket. Vannet pumpes opp fra kulverten.

### *Alternativ 1:*

I alternativ 1 føres vannspeilet videre parallelt med Nylandsveien frem til sørsiden av Dronning Eufemias gate, som utformes som en lav bro med uthengende fortau, hvor det etableres et vannfall ned til sjøvannsnivå. Det vil ikke være mulig å føre småbåter videre inn under broen og videre nordover.

### *Alternativ 2:*

I alternativ 2 åpnes den eksisterende elvekulvertens østre vegg og Akerselva gjenåpnes med et supplerende elveløp på sjøvannsnivå parallelt med kulverten ca 4 meter under gateplan. Kulvertåpningen skjules av sildrende vann fra vannspeilet under Nylandsveiens rampe. Det vil være mulig å føre inn småbåter inn under Dronning Eufemias gate som utformes som en bro, gjennom kulvertåpningen og videre opp i Akerselva. Høydeforskjellen mellom elvekanten og gangarealet i gateplan på elvas nord- og østside er løst ved at terrenget gradvis trappes opp til gateplan i form av plantebed og sittekanter langs ramper og trapper for snarvei. Ved elvekanten

etableres en trebrygge som fortløpende gangforbindelse under Dronning Eufemias gate og videre sydoover. Den frie høyden for gangpassasjen under broen skal minimum være 2,1 meter og lengden blir ca 44 m. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 2. Se Plan- og bygningsetatens saksfremlegg s. 6 og 7 for en mer detaljert beskrivelse av de to ulike alternativene.

I følge Plan- og bygningsetaten legger reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og alle overordnede planer (K2008, Byøkologisk program, Grøntplan) føringer for en gjenåpning av Akerselva. Oslos overordnede politikk for styrking og reetablering av byens blågrønne struktur forutsetter også en gjenåpning av elveløpet. Det har i årevis pågått et arbeid og hvor resultatet snart er en elv i åpent løp helt fra Maridalsvannet og ned til fjorden. Hvordan elvemunningen og elverommet utformes på sydsiden av sporområdene på Oslo S danner et viktig grunnlag for opplevelsen av elvas rolle og er et sentralt tema i Bjørvika.

### *Lokalklima*

Lokalklimaet vil iflg. PBE være påvirket av omkringliggende bebyggelse. I øst grenser planområdet til PWC-bygget med 12 etasjer på felt B10, og i vest til felt A14 med opp til kote +16 i gjeldende regulering. For felt A14 foreligger et planforslag med opp til 7 etasjer som ble lagt ut til offentlig ettersyn 26.06.2009. Imidlertid har etaten foreløpig konkludert med at gjeldende regulering for felt A14 ligger fast vedrørende byggeformål i forhold til byggegrenser/-linjer. Av hensyn til mulig fremtidig utvikling i planområdets umiddelbare nærhet, vurderer PBE det som viktig å sikre ubebygde arealer i gjeldende regulering som et handlingsrom for fremtidige planer i området, dvs. at ny bebyggelse må avgrenses til eksisterende byggeområde. I forhold til økt fokus som elverommet har fått i områdeprogrammet for Oslo S og forannevnte forslag til redusert fotavtrykk, mener PBE også at høydene bør revurderes.

Planområdet ligger i nord-sørlig retning som er tilnærmet samme retning som de fremherskende vindene på stedet. Planområdet domineres av vind fra sør om sommeren og vind fra nord om vinteren. PBE mener det er viktig at Akerselva sikres som korridor for kaldluftdrenasjen. Men samtidig som en etablering av allmenningen vil bidra til å drenere ut forurenset luft fra bakenforliggende byområder, vil elvas retning mot fjorden kunne gi et potensielt vindfylt byrom.

Når det gjelder solforhold, vil allmenningens vestside generelt ha formiddagssol mens østsiden vil være solfylt på ettermiddags- og kveldstid, noe som PBE mener må legges til grunn for detaljutforming av soner for opphold og aktiviteter. Etablering av allmenningen vil ikke påvirke forholdene i seg selv, de er betinget av høyden på PWC-bygget i øst og den endelige bebyggelseshøyden på felt A14. Det sistnevnte vil, iflg PBE kunne ha betydning for allmenningens solforhold på ettermiddags- og kveldstid. Under vinterhalvåret vil også byggeområdene A9 og B1 i syd ha innvirkning på solforholdene. Arealet under Nylandsbroen vil også i fremtiden bli liggende skyggefullt.

### *Miljø*

Planforslaget er vedlagt et eget miljøoppfølgingsprogram (MOP) som angir miljømål, -krav og tiltak for følgende områder: stasjonær energibruk, transport, kulturminner, luftkvalitet, vann, jord, sedimenter, støy, avfall og gjenvinning, arealeffektivitet og fleksibilitet, materialbruk, lokalklima og vegetasjon. Miljøoppfølgingsprogram skal vedlegges søknad om rammetillatelse og i bestemmelsene skal det sikres at det ved rammesøknad foreligger

dokumentasjon på hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) og lokalt miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt. Dette skal inneholde dokumentasjon for alle relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket samt hvilke myndighetskrav som gjelder. Videre skal det redegjøres for hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres.

Se Plan- og bygningsetatens hjemmesider for planforslag med alle dokumenter i farger under plankunngjøringer, uke 52, 2010:

<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/plankunngjoringer/2010/article184116-41411.html>

### **Bydelsdirektørens kommentarer:**

Bydelsdirektøren viser til Bydelens tidligere uttalelse i saken i forbindelse med planinitiativ for Akerselvallmenningen våren 2008. Bydelsdirektøren stiller seg positiv til at det er utarbeidet et alternativ der Akerselva reetableres som et åpent elveløp på sjøvannsnivå sørfra sporområdet på Oslo S frem til Akerselvallmenningens søndre del og videre ut i fjorden. Bydelsdirektøren støtter dette alternativet. Bydelsdirektøren mener det må arbeides videre med å på sikt få til en elv i åpent løp helt fra Maridalsvannet og ned til fjorden.

Bydelsdirektøren mener det er viktig å sørge for trygge, trivelige og godt opplyste gangforbindelser i planområdet. Bydelsdirektøren mener den frie høyden for gangpassasjen som skal gå under broen under Dronning Eufemias gate som er foreslått til minimum 2,1 meter er for lav og bør heves.

Bydelsdirektøren mener det er viktig at det legges vekt på lokalklimatiske forhold ved utforming av planområdet og at bebyggelsen på tilgrensende tomter utformes på en måte som gir best mulige lokalklimatiske forhold i planområdet, bl.a i forhold til høyder og plassering av bebyggelse.

Bydelsdirektøren mener det er viktig at det velges miljø- og klimavennlige løsninger og materialer i prosjektet og at det derfor er positivt at det utarbeides et eget miljøoppfølgingsprogram.

Bydelsdirektøren mener universell utforming også bør tillegges stor vekt.

### **Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget viser til Bydelens tidligere uttalelse i saken i forbindelse med planinitiativ for Akerselvallmenningen våren 2008. Bydelsutvalget stiller seg positiv til at det er utarbeidet et alternativ der Akerselva reetableres som et åpent elveløp på sjøvannsnivå sørfra sporområdet på Oslo S frem til Akerselvallmenningens søndre del og videre ut i fjorden. Bydelsutvalget støtter dette alternativet. Bydelsutvalget mener det må arbeides videre med å på sikt få til en elv i åpent løp helt fra Maridalsvannet og ned til fjorden.
2. Bydelsutvalget mener det er viktig å sørge for trygge, trivelige og godt opplyste gangforbindelser i planområdet. Bydelsutvalget mener den frie høyden for

gangpassasjen som skal gå under broen under Dronning Eufemias gate som er foreslått til minimum 2,1 meter er for lav og bør heves.

3. Bydelsutvalget mener det er viktig at det legges vekt på lokalklimatiske forhold ved utforming av planområdet og at bebyggelsen på tilgrensende tomter utformes på en måte som gir best mulige lokalklimatiske forhold i planområdet, bl.a i forhold til høyder og plassering av bebyggelse.
4. Bydelsutvalget mener det er viktig at det velges miljø- og klimavennlige løsninger og materialer i prosjektet og at det derfor er positivt at det utarbeides et eget miljøoppfølgingsprogram.
5. Bydelsutvalget mener universell utforming også bør tillegges stor vekt.

**Bydel Gamle Oslo**

  
Lasse Østmark  
bydelsdirektør

  
Randi Nagelhus  
avdelingssjef

**Vedlegg:** Planbeskrivelse med plankart og bestemmelser, 45 sider  
Forslagsstillers planbeskrivelse, S. 49 – 54 (illustrasjoner, 6 sider)



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo  
v/bydelsadministrasjonen  
Pb. 9406 Grønland  
0135 Oslo  
INTERNPOST

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	08/354		
Dato	23 DES 2010		
Saksbeh	SIGI		
Arkivnr.	512.1	Dok.nr.	4
Avskr.måte		Sign.	

Dato: 23.12.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200802047-49  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anders Gustafsson

Arkivkode: 512.1

## PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING, AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL, BJØRVIKA

Plan- og bygningssetaten har **16.12.2010**, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Planområdet på 4478 kvm ligger i Bjørvika ved og under den eksisterende broen i Nylandsveien nord for Bispelokket og Akerselvas nåværende kulvertutløp i fjorden. Det fremmes 2 alternativer.

I alternativ 1 etableres et vannspeil nær gateplan sør fra sporområdet på Oslo S frem til Akerselvalmenningens søndre del hvor det etableres et vannfall ned til sjøvannsnivå. Dronning Eufemias gate utformes som en lav bro over vannspeilet. I alternativ 2 reetableres Akerselva som et åpent elveløp på sjøvannsnivå sør fra sporområdet på Oslo S frem til Akerselvalmenningens søndre del og videre ut i fjorden. Dronning Eufemias gate utformes som en bro med fri seilingshøyde på 3,0 meter ved normal vannstand. Småbåter kan føres inn i planområdet og videre opp i Akerselva gjennom elvekulverten under Oslo S. Det etableres en gangforbindelse som en trebrygge under broen langs elvas østbredde som binder sammen almenningens nordre og søndre del. Planområdet reguleres til gangareal, kjøreveg, og grønstruktur. I tillegg reguleres alternativ 2 til friluftsområde i sjø og vassdrag.

Hensikten med planforslaget er å sikre et parkaktig byrom av høy kvalitet som tydelig fremtrer som en del av grøntdraget langs Akerselva og som tilrettelegger for rekreasjon i tilknytning til vannet, for opphold i sammenheng med tilgrensende bebyggelse, samt for fotgjengertrafikk mellom Oslo S og Bjørvika. Plan- og bygningssetaten anbefaler planforslagets alternativ 2.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningssetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningssetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Gamle Oslo, Platous gate 16



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

### **Høringsfrist**

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 07.02.2011. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen.** Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret  
Thor Øivind Løvås  
Si<sub>g</sub>n.

Kundekonsulent

Vedlegg