



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg
BU-SAK 06/2011
BUK-SAK 04/2011
Side 1 - 25

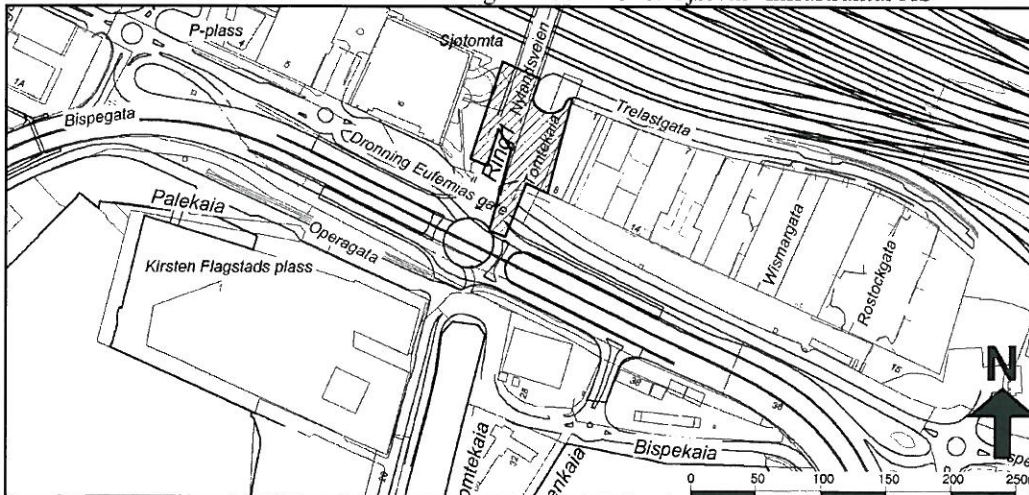
Akerselvallmenningens nordre del, Bjørvika Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Planområdet på 4 478 m² ligger i Bjørvika ved og under den eksisterende broen i Nylandsveien nord for Bispelokket og Akerselvas nåværende kulvertutløp i fjorden. Det fremmes to alternativer. I alternativ 1 etableres et vannspeil nær gateplan sør fra sporområdet på Oslo S frem til Akerselvallmenningens 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 Akerselvallmenningens søndre del og videre ut i fjorden. Dronning Eufemias gate utformes som en bro med en 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 elvens østbrekke som binder sammen allmenningens nordre og søndre del. Planområdet reguleres til gangareal, kjøreveg og grønnstruktur. 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 bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 2.

Utarbeidet av: SLA Landskapsarkitekter A/S og Rambøll AS for Bjørvika Infrastruktur AS



Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: Gnr./Bnr.: 207/76, 396, 417,
234/16, 48, 250/11

Saksnummer: 200802047
Dokumentnummer: 36

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	9
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Forminsket plankart – Alternativ 1 med vannspeil	side	21
Forminsket plankart – Alternativ 2 med åpent elveløp	side	22
Planbestemmelser – Alternativ 1 med vannspeil	side	23
Planbestemmelser – Alternativ 1B med vannspeil	side	28
Planbestemmelser – Alternativ 2 med åpent elveløp	side	33
Planbestemmelser – Alternativ 2B med åpent elveløp	side	39
Vedtak om offentlig ettersyn	side	45

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for Akerselvallmenningens nordre del
6. Vitalisering av nedre del av Akerselva – en mulighetsstudie utarbeidet for Oslo Elveforum
7. Vannspeilsberegning

Utrykte vedlegg

1. Plankart alternativ 1 med vannspeil i målestokk 1:500.
2. Plankart alternativ 2 med åpent elveløp i målestokk 1:500.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Bjørvika Infrastruktur AS
 Paulsenkaia 0150 OSLO
 Tlf: 22 17 66 70
 Mail: sverre.narvestad@civitas.no

Konsulent: SLA
 Carl Jacobsens vej 29 A
 DK – 2500 Valby
 KØBENHAVN
 Tlf: +45 33 91 13 16
 Mail: hbm@SLA.dk

Underkonsulent: Rambøll Norge AS
 Postboks 427 Skøyen
 0213 OSLO
 Tlf: 99 60 18 36
 Mail: hanne.mo.oestgren@ramboll.no

Eieropplysninger

Gnr. 207 bnr. 76, Jernbaneverket, pb 4350, 2308 Hamar
 Gnr. 207 bnr. 396 Oslo kommune v/ eiendoms- og byfornyelsesetaten
 Gnr. 207 bnr. 417 NSB AS, Prinsens gt 7-9, 0152 Oslo
 Gnr. 234 bnr. 16 Jernbaneverket, pb 4350, 2308 Hamar
 Gnr. 234 bnr. 48 Oslo kommune v/ eiendoms- og byfornyelsesetaten
 Gnr. 250 bnr. 11 Staten vegvesen, Region øst, pb 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:

Alternativ 1: Vannspeil 4478 m²
 Alternativ 2: Elveløp 4478 m²

Alternativ 1: Vannspeil

Areal for hvert formål:

Gangareal / Kjøreveg, B25d	198 m ²
Gangareal, B25a, B25b	1200 m ²
Park/gangareal, B25c, A32a, A32b	3080 m ²

Alternativ 2: Elveløp

Areal for hvert formål:

Gangareal/kjøreveg, B25d	198 m ²
Gangareal, B25a, B25b	1208 m ²
Park/gangareal, B25c, A32a, A32b	1701 m ²
Friluftsområde i sjø og vassdrag, E4a	1098 m ²
Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal, E4b	273 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=00 m²

Under terreng: BRA=00 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA=00 m²

Prosent bebygd areal: % - BYA=00 %,

Bruksareal bolig BRA=00 m²

Bruksareal næring BRA=00 m²

Prosent bruksareal: % - BRA=00 %

Antatt antall boligenheter: 0 stk.

Parkering

Parkering reguleres ikke.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrifts

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.10.2008 i Aftenposten og Dagsavisen

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 22.10.2008, ettersendt 29.10.2008

(tilleggsadressat).

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 06.05.2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Arbeidet med utvikling av Bjørvika har pågått i over 20 år. Høsten 2004 ble det avholdt en arkitektkonkurranse om Bjørvikas byrom i regi av Plan- og bygningsetaten og Bjørvika Infrastruktur. Konkurransen omhandlet en designstrategi for byrommene i hele Bjørvikaområdet inklusive havnepromenaden som binder hele området sammen. Konkurransen ble vunnet av SLA Landskabsarkitekter og Gehl architects. Vinnerutkastet hadde tittelen Nytt Byliv og det er dette forslaget som ligger til grunn for den foreliggende detaljreguleringsplanen.

15.06.2004 ble reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099) stadfestet av Miljøverndepartementet. Planens intensjon er å transformere sentrale havne- og trafikkområder til et nytt sentrumsnært byområde hvor nærheten og kontakten til fjorden utnyttes og foredles. Reguleringsplanen har bl a krav til bebyggelsesplan (detaljregulering ift. gjeldende lov), utforming og bevaring samt henviser til retningsgivende føringer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DH) med tilhørende byromsprogrammer og temahefter. Temaheftene omhandler utforming av byrom, bygninger, byrom og gaterom, byromsmøbler og utstyr, belysning og kunst. Reguleringsplanen forutsetter at Akerselvas løp skal gjenåpnes innenfor planområdet. Det skal videre være mulighet til å etablere gangforbindelse gjennom kulvert under Oslo S og det skal være en minste seilingshøyde på 2,0 meter under Dronning Eufemias gate.

Akerselvallmenningen krysser Dronning Eufemias gate og planområdet må sees i sammenheng med Akerselvallmenningens søndre del og den del av Dronning Eufemias gate som krysser allmenningen. Bebyggelsesplan for Akerselvas søndre del ble vedtatt i Byutviklingskomiteen 28.08.2007. Denne planen var opprinnelig fremmet for allmenningens hele lengde, dvs fra sporområdene i nord til utløpet i fjorden. Det ble imidlertid besluttet å dele planforslaget i to deler før oversendelse til politisk behandling, blant annet på grunn av en innsigelse fra Statens Vegvesen Region Øst som ikke var klare til å godkjenne en fotgjengerundergang langs elva under Dronning Eufemias gate. Dette var begrunnet med at de ikke hadde tilstrekkelig oversikt over konsekvenser og kostnader de selv hadde ansvaret for, snarere enn en prinsipiell avvisning av selve ideen om en undergang. Trafikkarealet i Dronning Eufemias gate behandles i byggesaken for E18 Etappe II (saksnr.: 200908923), hvor det bl a stilles vilkår om at gaten skal utformes med brede gangfelt og fartsreducerende tiltak for biltrafikk slik at allmenningens nordre og søndre del henger sammen.

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 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, Bispelokket og Nylandsveien, uten naturlig vegetasjon eller topografi.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er foreslått opparbeidet med en parkaktig karakter og en betydelig innføring av trær, plantebed og gressflater. Hensikten er å tilrettelegge for rekreasjon i tilknytning til vannet og for opphold i sammenheng med tilgrensende bebyggelse, samt for fotgjengertrafikk mellom Oslo S og Bjørvika.

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 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 å oppnå et reflekterende lys, som vil heve kvaliteten av den del av byrommet som blir overdekket. Vannet pumpes opp fra kulverten.

Alternativet 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 plantebed og sittekanter langs ramper og trapper for snarvei. Ved elvekanten etableres en trebrygge som fortløpende gangforbindelse under Dronning Eufemias gate og videre sydover. Den frie høyden for gangpassasjen under broen skal minimum være 2,1 meter og lengden blir ca 44 m.

Terrenghøyder

De på plankartet angitte kotehøydene er foreslått å kunne fravikes med inntil +/- 0,5 meter forutsatt at planens helhetsgrep ivaretas.

Belegg

Det foreslås at dominerende materialbruk på overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, tre og ulike gresstyper (stauder) Elvestein og steinblokker anvendes i overgangssoner mellom vann og land. Asfalt foreslås å kunne brukes i soner tilrettelagt for tunge kjøretøy.

Møblering

Sitteplasser foreslås plassert i forskyvninger mellom ulike flater, f.eks sittetrinn / tretrapper som dannes i overgang fra et nivå til et annet eller kanter som er forskjøvet mellom to materialer. På felt 25a langs felt B10s fasade foreslås det uteservering. I tillegg skal det tilrettelegges for oppholdssoner som ikke er tilknyttet aktiviteter i bebyggelsen. For øvrig foreslås allmenningen møblert med urbane elementer som benker, søppelkasser, sykkelstativ osv. I alternativ 1 foreslås vannspeilet med steinsatt kant der folk kan sitte. I alternativ 2 foreslås plantebedene og støttemurene langs rampene fra gateplan ned til elveløpet tilrettelagt med integrerte sitteplasser for opphold.

Beplantning

Det foreslås at den østre og mest solfylte siden av allmenningen får store grønne flater bestående av en kombinasjon av forskjellige trær og staudegress. Trærne foreslås plassert både i belegningsstein og i plantebed. De foreslås ha forskjellige karakterer med en blanding av vintergrønne trær og løvtrær slik at det blir en variasjon i farge, form og tekstur. Trærne bør velges ut fra sin egnethet til å stå i urbane miljøer, til å tåle vind og saltholdig luft samt deres form, blomstring og høstfarger. Eksempel på tretyper kan være furu, eik, sølvpil og prydpære blandet med karakteristiske trær som lønn, rogn, agnbøk og gullpil. Trærne må imidlertid begrenses slik at ikke solsides kvaliteter reduseres av treskyggene.

I alternativ 1 foreslås grøntarealet mellom vannspeilet og gangarealet å ha et parkaktig preg med store trær og plantebed / gressflater. Trærne plasseres i grupper i både definerte grønne felter og direkte i belegningsstein. Mellom plantebedene anlegges gangpassasjer. I alternativ 2 foreslås det etablert stiftorbindelser som tar opp høydeforskjellen mellom elveløpet og gateplan. Mellom stiene etableres det plantebed med trær og stauder av gress. Plantebedene har kanter som kan utformes som sittekanter. I begge forslagene foreslås vestsiden inn mot bebyggelsen på felt A14 å ha en mer urban karakter i en kombinasjon av gress / plantebed og trær langs Nylandsveien.

Belysning

Det foreslås at det tas utgangspunkt i tre belysningsprinsipper: allmenn belysning, romlig belysning og effektbelysning. Belysningen skal definere den romlige opplevelsen og Akerselvas spesielle karakter med variasjon i vannivåer og det skrånende terrenget. Som helhet foreslås Akerselva å ha en dempet belysning og slik at ferdsel i området føles trygt og sikker for alle. Effektbelysning kan brukes til å iscenesette sentrale elementer, f eks vannflaten. I alternativ 2 foreslås kulvertåpningen og undersiden av Dronning Eufemias gate effektbelyst.

Belysningen kan utføres i forskjellige fargetoner. Det foreslås høye master der hver mast kan ha flere prosjektører med samme eller forskjellig karakter avhengig av om det skal være effektbelysning, romlig belysning eller allmenn belysning.

Kunst

Det foreslås at det tilrettelegges for kunst i henhold til temahefte for kunst og strategi for kunst i hele Bjørvika i den grad Akerselvallmenningen inngår i denne. I tillegg til mer frittstående kunstverk mener forslagsstiller at utformingen av Akerselvallmenningens nordre del gjennom sitt arkitektoniske uttrykk vil være et kunstverk i seg selv.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Brann- og redningsetaten avventer å gi uttalelse før en mer konkret detaljreguleringsplan er utarbeidet og fremlagt.

Forsvarsbygg sin virksomhet berøres ikke av planområdet og vil ikke saksbehandle andre saker som oversendes i forbindelse med planarbeidet og det påfølgende reguleringsarbeidet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus vil ved offentlig ettersyn vurdere nærmere om det er opplysninger som krever konkret behandling. Fylkesmannen ber om at følgende nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget:

- samordnet areal- og transportplanlegging
- klima- og energihensyn
- grønnstruktur, landskap, vann- og luftforurensing
- barn og unges interesser
- støy ihht. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T – 1442
- universell utforming

- krav om utarbeiding av konkret risiko- og sårbarhetsanalyse til alle reguleringsplaner. Mangel på slik analyse kan gi grunnlag for innsigelse

Kystverket sørøst har på det nåværende tidspunktet ingen merknader til det påbegynte planarbeidet, men anbefaler at planarbeidet skjer i samråd med Oslo Havn KF.

Oslo Elveforum har som hovedoppgave å bidra til gjenåpning og rehabilitering av Osloelvedragene. Ideen om vannspeil hevet noen meter opp i forhold til dagens elvenivå tilfredsstiller ikke de krav til vassdragsrehabilitering som forventes i hovedstaden. I foreliggende sak er det mulig å realisere ønsket om at enda en del av elva kommer opp i dagen. Det forutsettes at kulverten rives på områdene E5 og E4 slik som vedtatt i reguleringsssaken og vist på reguleringskartet, og at det arbeides videre med en gjenåpning av Akerselva som vitaliserer elvemunningen og ikke unødig hindrer kontakt til Vaterland Vannpark i den andre enden av kulverten. Det minnes om reguleringsplanens pkt 16.3 der mulighet for å etablere gangforbindelse gjennom kulvert under Oslo S skal dokumenteres og legges til grunn for utforming av tiltaket. Elveforum har fått utarbeidet en mulighetsstudie "Vitalisering av nedre del av Akerselva" (Studien er vedlagt saken, Rambøll mars 2008). Grunnleggende for arbeidet har bl.a. vært:

- byrådserklæring fra 2000 og Byøkologisk program for 2002 – 2014, som programfester at Oslos elver skal renses og rørlagte strekninger gjenåpnes der det er mulig
- gjentatte erklæringer fra byens politiske ledelse om at denne målsetting står fast, senest i budsjettet for 2009
- reguleringsbestemmelsen for Bjørvika som forutsetter at Akerselva gjenåpnes opp til jernbanesporene

Samferdselsetaten (SAM) har ingen kommentarer ut fra det foreliggende materialet. SAM vil sannsynligvis overta forvaltningen av de gjeldende områdene og må i den forbindelse trekkes inn i det videre arbeidet.

Statens vegvesen Region øst (SvRø) Stor-Oslo distrikt anser at det er for lite materiale til å kunne uttale seg nå. De vil kunne komme med merknader på en senere fase i planområdet.

Undervisningsbygg krever ihht pkt. 4 i RPR å få utredet konsekvenser for barn, utdannings- og oppvekstmiljø.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill:

Fylkesmannen: Vedrørende krav om ROS-analyse og nasjonale føringer: I forbindelse med Bjørvika-arbeidene er det utarbeidet flere overordnede planer og rapporter. For dette konkrete bebyggelsesplanarbeidet er det utarbeidet en enkel ROS-analyse. Forslagsstiller vurderer arealene/foreslått arealbruk til å være tilstrekkelig utredet.

Undervisningsbygg: Allmenningen vil styrke de myke trafikanters interesser, herunder skolebarn og ungdom, da det ikke er tillatt annen kjøring enn nyttetraffic på allmenningen.

Samferdselsetaten: BI vil trekke Samferdselsetaten inn i det videre detaljplanarbeid.

Oslo Elveforum: Oslo Elveforums innspill er imøtekommet på den måten at det fremlegges to alternativer for utvikling av området, hvor alternativ 2 er i tråd med Oslo Elveforums ønsker. For begge alternativene vil det være mulig for småbåter å komme videre opp elva gjennom kulvertåpninger.

Vedrørende Byantikvaren

Plan- og bygningsetaten opplyser om at Byantikvaren (BYA) ikke har kommet med forhåndsuttalelse, men har uttalt seg med følgende samrådsinnspill i forbindelse planinitiativ som omfattet både Akerselvallmenningens søndre og nordre del. BYA stilte seg kritisk til forslaget utforming av elveløpet mellom sporområdet og Operagata. Gjenåpning av elva i dette området bør ta utgangspunkt i det historiske elveløpet og gis en utforming som gir referanser til Akerselva som identitetsskapende element i Oslo. De vil dermed på det sterkeste fraråde forslaget med de to bassengene i området (*Etatens bemerkning: BYA uttalte seg om planinitiativet, som i denne fasen inkluderte felt E5 i allmenningens søndre del delvis utformet som vannspeil*).

Vedrørende Rådet for byarkitektur

Planforslaget ble lagt frem for Rådet for byarkitektur 15.06.2010 med følgende konklusjon:

- Rådet mener at ut fra Oslos overordnede politikk for styrking/reetablering av byens blågrønne struktur, må planforslagets alternativ 2 med gjenåpnet elveløp legges til grunn i utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen.
- Det er vesentlig at høydeforskjellen mellom elveløpet og vrimelearealet i nord mot Trelastgata bearbeides på en god måte, og at utformingen av denne vies spesiell oppmerksomhet. Bruken og kontakten med byen må vektlegges i den videre bearbeidningen. Det anbefales at den foreslåtte ca 4 meter høye kaikanten mot nord istedet utformes etter de samme prinsippene som for den østre elvebredden.
- Det må fokuseres på kaikanter, den eksponerte kulvertveggen langs Nylandsveien og passasjen under Dronning Eufemias gate, slik at de utformes i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk, god detaljering og materialvalg.
- Sikkerheshensyn må ivaretas, men bruk av rekkverk bør minimaliseres, slik at Akerselvas utløp fremstår som et landskapeleg byrom med tett kontakt med vannet.
- Elvekulverten og passasjen under Dronning Eufemias gate må utformes slik at disse byrommene blir trygge, attraktive og innbydende.
- Rådet støtter at det etableres en raus og skulpturalt utformet trapp som snarvei fra Nylandsveien ned til allmenningen. Trappen bør utformes som en integrert del av allmenningens helhetlige formspråk.
- En forskjell mellom elv og vannspeil under Nylandsveien må illustreres.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Etaten er enig i de uttalelser som henviser til reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og de overordnede planer som forutsetter en gjenåpning av elveløpet. Med hensyn til at en gjenåpning av opprinnelig elveløp ville krevd alternativt fundamentering for Nylandsbroen og nytt veiløp for Nylandsveien, tolker etaten uttalelsene fra [Byantikvaren](#) og [Oslo Elverforum](#) dit hen at alternativ 2, hvor elveløpet gjenåpnes øst for det opprinnelige elveløpet og den eksisterende kulverten, anbefales.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål, landskap, bevaring og verneinteresser

Etablering av åpen elva eller vannspeil

Etaten anbefaler sterkt planalternativ 2 med åpent elveløp i felt E4a. Reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og føringer i alle overordnede planer (K2008, Byøkologisk program, Grøntplan) samt Oslos overordnede politikk for styrking og reetablering av byens blågrønne struktur forutsetter 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. For å danne forutsetninger for et elve- og parklandskap som bygger opp under Akerselvallmenningens spesifikke karakter er det helt vesentlig at elva reelt åpnes i hele allmenningens lengde. Justeringen av elvekantens nordre og østre linjeføring i forhold til Bjørvikaplanen skaper forutsetning for en nivåmessig bedre overgang mellom elva og gangarealet i gateplan. I alternativ 2 med åpent elveløp er terrenget på elvas nord- og østbredder ned til elvekanten bearbeidet med trapper og

ramper samt beplantning og gressflater i forskjellige nivåer. Dette bidrar til å utvikle byens blågrønne struktur og forbinder vannet med byrommet rundt, samt forsterker uttrykket av Akerselvas utløp som elv. Videre fungerer Akerselva som et viktig bånd mellom marka, byen og fjorden og har stor symbolsk og identitetsskapende betydning. Det skyldes i stor grad den sentrale posisjonen elva fikk etter som Christiania vokste østover og utviklet seg til en industriby. Nyere tids trafikkanlegg og overdekning av elva har ført til at området syd for sporområdet på Oslo S har vært nærmest utilgjengelig. Med utviklingen av Bjørvika vil dette stedet igjen få stor betydning og et reetablert elveløp øst for elvekulverten som vist i alternativ 2 vil bidra til å skape historisk forankring i et nytt byrom. Videre er etablering av et åpent elveløp viktig for å kunne opprettholde vannregnskap i Bjørvika. Byantikvaren fraråder på det sterkeste alternativ 1 med vannspeil. Ut fra mange aspekter synes det derfor uheldig at Akerselva på fjordsiden av Oslo S på en liten strekning skulle ha form av et vannspeil hevet noen meter over sjøvannsnivå som vist i planalternativ 1.

Området har vært en del av indre havn til tidlig 1800-tall og i nærområdet er det funnet rester av båter. Det er sannsynlig at det kan inneholde uregistrerte funn som omfattes av kulturminneloven § 14, skipsfunn. Avdekning/registrering av kulturminner skal håndteres i henhold til reguleringsbestemmelser og kulturminneloven.

Byrom og byliv

Bjørvika skal i de nærmeste årene gjennom en betydelig utbygging og foretting, noe som også er tilfelle for et større omland rundt Oslos sentralstasjon jf. Områdeprogram for Oslo S. Det er i tråd med alle overordnede plandokumenter, samt retningslinjer gitt i bærekraftsprogrammer og tilhørende temahefter at allmenningene samlet skal tilby Bjørvikaområdet et mangfoldig byliv i kraft av sine offentlige og kulturelle funksjoner og aktiviteter. Akerselvallmenningen vil sammen med de andre allmenningene ha en stor betydning som identitetsbygger i Bjørvika. Friområdene langs Akerselva har i de senere år utviklet seg til å bli et sentralt byrom i Oslo. Byrom og byliv i Akerselvallmenningen skal baseres på de særegne blågrønne kvalitetene som en gjenåpning av elveløpet muliggjør. Allmennheten skal ha adgang frem til vannkanten. Vedtatt bebyggelsesplan for Akerselvallmenningens søndre del fastslår at "byrommet skal utformes som et parklignende landskap for rekreasjon", en bestemmelse som videreføres til allmenningens nordre del.

Det er positivt at friluftsinnteresser styrkes ved at allmenningen opparbeides som et nytt rekreasjonsområde langs elvekanten i forbindelse til sjøen. Etaten mener at de romlige kvalitetene i alternativ 2 med åpent elveløp best legger til rette for viktige funksjoner som knytter seg til bruken av elva, som rekreasjon på trebrygge ved vannkant, fiske- og småbåtinteresser, noe som innbyr til at vannlivet kan utspille seg og få være synlig i rommet. Det tilrettelegges videre for opphold i sammenheng med publikumstilbud i den tilliggende bebyggelsen. Det ligger flere viktige destinasjonspunkter tilknyttet allmenningen, og det kan påregnes at planområdet blir en vesentlig transportåre mellom Oslo S nord for planområdet og Operaen, de planlagte Deichmanske biblioteket, Munchmuseet, gondolbanen til Ekebergåsen og bystranden langs sør for Operaen.

Planavgrensning

Etaten mener at det er viktig at Akerselvallmenningens nordre del grenser inntil Akerselvallmenningens søndre del i syd og ivaretar en vesentlig sammenbinding av disse to planer. Det er i tråd med Designhåndbok og tilhørende temahefter at allmenningen grenser til bygningskanter i tilliggende felt.

Miljøfaglige forhold

Generelt om miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning. 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 ivare tatt. 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.

Vannkvalitet og overvannhåndtering

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller som på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt. Det må sikres i bestemmelsene at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Forslagsstiller mener at det er tilstrekkelig at det i bestemmelsene redegjøres for håndtering av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Etaten mener på bakgrunn av Bjørvikaplanens intensjoner om høy miljøprofil i Bjørvika at det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse og at valget skal begrunnes. Dersom det viser seg at vannet er forurenset mener etaten at vannet ikke må slippes ut i elven uten at vannet er behandlet og tilstrekkelig vannkvalitet er sikret.

For både alternativ 1 og 2 gjelder at det må sikres tilfredsstillende vannkvalitet for småbarnslek i vannspeil. I alternativ 2 med åpent elveløp vurderer etaten at vannet ikke blir stillestående på grunn av naturlige strømminger fra kulvert og at det dermed ikke vil være nødvendig med ekstra tiltak for å sikre at vannet ikke medfører gjengroing, blåskjellvekst langs kanten og i vannet eller samling av flyteavfall.

Akerselva har en stedegen bestand av fisk, i hovedsak laks og sjøørret, som flytter mellom salt- og ferskvann. Vannet i Akerselvas utløp er preget av kloakk og forurenset overvann, men forslagsstiller foreslår ingen tiltak for å bedre vannkvaliteten. Etaten er enig i at det først og fremst er tiltak utenfor planområdet som kan bidra til forbedret vannkvalitet, og en gjenåpning av elva vil i seg selv ikke påvirke vannkvaliteten. Pågående arbeid med sanering av kloakkutslipp til Akerselva gir gradvis bedre vannkvalitet og kan bidra til å øke produksjonen av fisk. Fisken vandrer i dag opp kulverten og bruker Akerselva som gyteområde opp til Nedre Foss (en strekning på 1500 meter). Et gjenåpnet elveløp med egnet bunnsbunnsstrat i felt E4a som vist i alternativ 2 vil kunne medvirke til å forbedre fiskens levekår ytterligere.

Avfall og massehåndtering

Av miljøhensyn er det ønskelig at rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal utarbeides en felles overordnet massehåndteringsplan for gjenbruk av masser innen planområdet, herunder forurensete masser og rensing av disse etter godkjenning fra Statens forurensingstilsyn (SFT). Det skal i anleggsfasen og i nye anlegg legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Grunnundersøkelser viser at gravmassene i området vil være moderat til sterkt forurenset, og det må sikres at disse massene håndteres ihht forskrifter.

Støy, vind og luftkvalitet

Det er nedfelt i Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) at det i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal redegjøres for de ulike arealenes støyeksponering. Akerselvallmenningen nordre del vil med sin plassering mellom sporene på Oslo S, Dronning Eufemias gate og Nylandsveien tidvis være utsatt i forhold til støy- og luftforurensning, men det foreslås ingen spesielle tiltak innenfor

planområdet. Forslagsstiller har vurdert at tiltak knyttet til en forbedring av støy- og luftforurensninger ligger utenfor planområdet og må sees i sammenheng med senketunnelen som fjerner store trafikkmengder fra overflaten og dermed dagens hovedkilde for støy- og luftforurensing. Støy kan reduseres med etablering av støyskjærmer, men det vurderes samtidig at disse vil bli høye og dominerende og dermed hindre utsikten og redusere fleksibiliteten i bruken av plassen, samt at nødvendig utlufting av forurenset luft hindres. Etaten mener at det ikke er hensiktsmessig å kreve avbøtende tiltak utover det som er mulig å skape med bruk av vegetasjon for å redusere støy i planområdet. I henhold til etatens interne retningslinjer om støy kan det av ulike grunner være aktuelt å fritta forslagstiller/tiltakshaver fra krav om avbøtende tiltak mot utendørs støy. Unntakene vil være knyttet til at avbøtende tiltak mot støy er uforholdsmessig kostbart, formmessig uakseptabelt, skaper uønskede barrierer, hindrer utsyn, sperrer siktlinjler eller er i konflikt med kulturminner/-miljø og naturområder (f eks biologisk mangfold). I denne saken vil det være aktuelt å fritta forslagstiller/tiltakshaver fra krav om avbøtende tiltak mot utendørs støy fordi det vurderes at avbøtende tiltak vil være formmessig uakseptabelt og vil skape uønskede barrierer for myke trafikanter, for bruk av plassen og for utlufting, samt hindre utsyn.

Lokalklimaet vil 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, vurderes det som viktig å sikre ubebygde arealer i gjeldende regulering som et handlingsrom for fremtidige planer i området, dvs. at ny bebyggelse må avgrensnes til eksisterende byggeområde. I tillegg bes høydene vurdert på nytt. I forhold til økt fokus som elverommet har fått i områdeprogrammet for Oslo S og forannevnte forslag til redusert fotavtrykk, bør også høydene 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. Det er viktig at Akerselva sikres som korridor for kaldluftdrenasjen. Det fremkommer i områdeprogrammet for Oslo S at korridoren for kaldluftdrenasjen nord for Vaterlandsparken har en bredde på ca 85 meter. Etaten mener at korridoren sør for sporområdene ikke bør underlegges et krav om 85 meters bredde, men det anses som en fordel at korridoren er bredest mulig i størst mulig del av elverommet med tanke på lokalklimatiske forhold. Dette er således også et argument for å beholde byggeområdets utstrekning for A14, og ikke utvide det nordover som foreslått. Etaten bemerker at områdeprogrammet ikke er en juridisk bindende plan etter Plan- og bygningslovens bestemmelser. 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. Vindhastigheten kan reduseres med etablering av vindskjærmer, men det vurderes at disse vil bli høye og dominerende og dermed hindre utsikten og redusere fleksibiliteten i bruken av plassen, samt at nødvendig utlufting av forurenset luft hindres. Etaten mener at det ikke er hensiktsmessig å kreve avbøtende tiltak utover det som er mulig å skape med bruk av vegetasjon for å redusere vind i planområdet. Den foreslåtte vegetasjonen vil være med på å minske de turbulente vindene som vil oppstå. Vinddemping er spesielt viktig ved sitteplasser.

Sol- og skyggeforhold

Det er utført sol- og skyggediagrammer for 21. juni og for jevndøgn. Generelt vil allmenningens vestsida ha formiddagssol mens østsida vil være solfylt på ettermiddags- og kveldstid, noe som må legges til grunn for detaljutføring 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 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.

Biologisk mangfold

Friluftsetaten har ikke bedt om registrering av biologisk mangfold i området, og forslagsstiller har ikke utført noen utredninger i saken. Fremtidig vegetasjon vil bestå av et stort antall trær, busker og staudegressarter, med mange sorter innenfor hver art. Ved å velge mange forskjellige trær sikres en stor biodiversitet. Det må dokumenteres at ny beplantning ikke innebærer spredningsfare av frø til tiliggende områder.

Trafikkforhold

Biltrafikk

Området er i utgangspunktet fritt for biltrafikk og funksjonen som allmenning kan i seg ikke anses ha betydning for trafikksituasjonen. Planforslaget innordner seg fremtidens trafikksituasjon i forhold til Dronning Eufemias gate, Trelastgata samt Nylandsveien. Det er regulert atkomstvei fra Trelastgata til eiendommen på felt A14 vest for Akerselva. Nødvendig atkomst for utrykkingskjøretøy og drifts- og vedlikeholdskjøretøy skal være fra Trelastgata.

Fotgjenger- og sykkeltrafikk

Akerselvallmenningens nordre del er et bystrøk som ventelig vil få en del fotgjengertrafikk. Det vil fungere som snarvei til Oslo S og som transportåre til Akerselvallmenningens søndre del. Det er videre planlagt for holdeplass for buss og trikk i Dronning Eufemias gate, umiddelbart øst for allmenningen. Det er derfor positivt at planforslaget prioriterer fotgjengertrafikk i form av vrimleflater og sammenhengende ruter som sikrer god fremkommelighet for myke trafikanter. I alternativ 2 er det positivt at det langs den nordre og østre elvekanten etableres en trebrygge med minimum bredde 3,0 meter som kobler sammen Akerselvallmenningens nordre del og søndre del under Dronning Eufemias gate. Dette gir en alternativ gangforbindelse med snarveier og passasjer i form av ramper, brygger og trapper med mulighet for et friere og mer aktivt fritidsliv langs elvekanten. Passasjen under Dronning Eufemias gate skal ha en fri høyde på minimum 2,1 meter. Etaten mener at en fri høyde burde være minimum 2,6 meter slik at det er mulig å oppnå en komfortable passasje i forhold til passasjens lengde på 40 meter. Det er viktig at passasjen utformes slik at den bidrar til trygg og innbydende ferdsel. Veggene mot øst skal være skråstilt minimum 1/5 slik at størst passasjebredde oppnås øverst. Elvebredden skal anlegges slik at den kan oversvømmes ved flom. Videre er det viktig at det legges til rette for ilandstigning fra småbåter og fra vannet, for eksempel med trapper eller stiger. Det skal være en minste fri seilingshøyde på 3,0 meter ved normal vannstand.

Det er viktig at det tilrettelegges for en trapp som som snarvei fra Nylandsveiens bro direkte ned til allmenningens nordre del. Det skal sikres at trappen kan få en raus og skulptural utforming som en integrert del av allmenningens formspråk. I det videre planarbeidet skal det også sikres at det er mulig å etablere en trygg og innbydende fotgjengerbindelse gjennom elvekulverten under Oslo S. Det må redegjøres for tilrettelegging for trapp og forgjengerforbindelsen i søknad om rammetillatelse.

Primære hovedsykkelruter vil krysse planområdet og være langs Dronning Eufemias gate. Innenfor planområdet, langs elvebredden, vil det kun være aktuelt med rekreative sykkelruter.

Fotgjengerkryssning i Dronning Eufemias gate

Etaten behandler de deler av Dronning Eufemias gate som krysser Bjørvikas allmenninger i byggesaken for E18 Fase II, Bjørvika. Det er gitt rammetillatelse for E18 Fase II (saksnr.: 200908923) 13.10.2009. Allmenningene innenfor området omfattet av byggesaken er ikke direkte behandlet i rammesøknaden.

Følgende er sagt i rammetillatelsen vedrørende allmenningene: *”Ved Akerselva skal det anlegges et åtte meter bredt gangfelt. Løsning for utforming av nordre del av allmenningen er ennå ikke behandlet, verken i Plan- og bygningsetaten eller politisk. Det vil fremmes to alternative forslag for politisk behandling, ett med vannspeil nord for gaten, og ett hvor Akerselva åpnes og Dronning Eufemias gate går i bro over elven. Endelig løsning for rekkverk, konstruksjoner etc må tilpasses valgt løsning for allmenningens utforming.”*

I tillegg er det godkjent et gangfelt over Dronning Eufemias gate vest for Akerselva og Nylandsveien.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget er vedlagt en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse. Følgende tema er vurdert som aktuelle: flo, flom, forurensning, ras/setning/utglidning, skipsstøt, atkomstmuligheter for uttrykkingskjøretøyer, drukningsulykker, eksplosjonsfare, terrorfare. Analysen konkluderer med at det ikke foreligger fare for skipsstøt, eksplosjonsfare eller terrorfare. De øvrige tema er utdypende beskrevet med en tilhørende beskrivelse av tiltak. Vedrørende flo beskrives det at allmenningene ligger på nivå med øvrige høyder i området. Konsekvenser av oversvømmelse på allmenningen vil bli relativt små. Bare steder som trapper seg ned til vannet vil oversvømmes. Det er fare for flom fra Akerselva. Alternative 2 med åpent elveløp medfører økt kapasitet i forhold til dagens situasjon, mens alternativ 1 med vannspeil ikke gjør det. Det er fare for forurensning til sjøvann ved utgraving av masser, forutsatt at det foreligger forurensede masser. Det er viktig å minimere kontakt med sjøvann under utgraving av elveløp, for eksempel ved etablering av siltgardin. Planforslaget innebærer, som overalt der vann møter land, risiko for drukningsulykker. Der det ikke er oppført rekkverk, er det viktig at kaikant etableres med stiger langs kanten eller med lave kanter som strekker seg helt ned til vannet. Bassengbunn kan bearbeides med skråkant. Det er hensiktsmessig med lederlinjer for blinde og svaksynte. Overnevnte risikomomenter gjelder de fleste gater, plasser og allmenninger i Bjørvika. Det henvises videre til fem utdypende notater som ligger til grunn for analysen og tiltakene. Disse er Hovedplan for teknisk Infrastruktur Bjørvika av juni 2004, Forenklet teknisk forprosjekt (Norconsult) datert 25.11.2008, Teknisk notat Akerselvallmenningen (Rambøll) datert 03.10.2005, Vandspejlsberegning på Akerselva (Rambøll) datert 02.09.2005 og Miljøoppfølgingsprogram (MOP). Etaten bemerker at utover dette byr grunnforholdene på utfordringer. Området er setningsutsatt, og dette vil det måtte bli tatt hensyn til i det videre prosjekterings- og anleggsarbeidet.

Teknisk infrastruktur

Fremtidig teknisk infrastruktur i form av kabler og ledninger er på nåværende tidspunkt ikke ferdig planlagt, og det henvises til ”Hovedplan for teknisk infrastruktur i Bjørvika” rev. februar 2009 som beskriver nye tekniske anlegg. Det må sikres i bestemmelsene at teknisk infrastruktur innenfor planområdet ikke er til hindring for allmenningens utforming, bl.a. med en gjenåpning av elveløpet og et bearbeidet terreng ned til elvekanten på elvas nord- og østbredder.

Framkommelighet for brann- og redningsmateriell

Brann- og redningsetaten har krav til tilgjengelighet for slukke- og redningsmateriell og underliggende bærekonstruksjon i Akerselvallmenningen skal dimensjoneres for utrykningskjøretøyer. Det må sikres i bestemmelsene at framkommelighet for brann- og redningsmateriell ivaretas i den videre detaljprosjekteringen.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig område sammen med Akerselvallmenningens søndre del og den del av Dronning Eufemias gate som krysser allmenningen slik at allmenningens kryssning over gaten henger sammen med resten av allmenningen.

Designhåndbok ligger som en føring for detaljutformingen av Akerselvallmenningen og de øvrige byrommene i Bjørvika. Designhåndbok sier blant annet at de offentlige byrommene og tilliggende bebyggelse skal utformes slik at de bidrar til et spennende møte mellom fjorden, havnepromenaden og delområdet byromsstruktur. Felles materialvalg og bruk av vann var et avgjørende arkitektonisk og byplanmessig grep i det vinnende forslaget Nytt byliv for designstrategi for byrommene i hele Bjørvika. Siden de sju byrommene har ulik karakter og program gitt av sin bymessige sammenheng skal de utformes slik at de ulike karakterene kommer klart til uttrykk og slik at rommene samspiller med den omkringliggende bebyggelsen. For Akerselvallmenningen gjelder at den skal gis et grønt preg og en klar form slik at det tydelig fremtrer som Akerselvas utløp og del av grøntdraget langs Akerselva. Ved detaljprosjektering og opparbeidelse av allmenningen er en videreføring av disse føringene vesentlig og det må sikres i bestemmelsene at planområdet skal opparbeides med parkstandard med innslag av myke, grønne flater og trær. Det skal i bestemmelsene sikres at overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr samt kunst får en høy estetisk standard og materialkvalitet.

Temahefte for byrom og gaterom anbefaler at byrommet langs Akerselva komponeres av fragmenterte flater i forskjellige nivå som forbinder vannet og byrommene rundt. Etaten mener at høydeforskjellen mellom elveløpet og gangarealene på elvas nord- og østside kan la seg løse ved en ivaretagelse av temaheftets anbefaling snarere enn å brukes som argument mot å la elva føres åpent (alternativ 2) og heller etablere vannspeil (alternativ 1). For alternativ 2 er det vesentlig at denne høydeforskjellen overvinnes på en god måte og at utformingen av denne vies spesiell oppmerksomhet.

Byromsprogrammet for Akerselva konstaterer videre at elva renner gjennom en 400 meter lang kulvert før den møter allmenningen. Det må legges til rette for at det blir attraktivt og innbydende å benytte kulverten til småbåter. Videre må det settes fokus på at den eksponerte kulvertveggen langs Nylandsveien og passasjen under Dronning Eufemias gate utformes i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk slik at de utformes i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk med god detaljering og materialvalg. Undersiden av Dronning Eufemias gate og Nylandsveien danner viktige tak i allmenningen, og en detaljering av høy kvalitet av disse flatene vil kunne tilføre ekstra kvaliteter til byrommet. Rammetillatelsen for E18 Etappe II omfatter ikke broene i Nylandsveiens eller i Dronning Eufemias gate, som må omsøkes i separate søknader. Det må stilles spesifikke krav til utforming med høy estetisk kvalitet av disse broene der de føres over Akerselva og Akerselvallmenningen, og omfatte rekkverk, belegg og detaljering mot elva og allmenningen. Et formgrep der Akerselvas utløp skal fremstå som et landskapeleg byrom med tett kontakt med vannet gjør det videre ønskelig at bruk av rekkverk minimaliseres og at sikkerhetshensyn i størst mulig grad ivaretas med andre tiltak, for eksempel gjennom nedtrapping av elvekanten og materialbruk.

Det må redegjøres for detaljutforming av plassrommet og situasjonsplan skal forelegges ved søknad om rammetillatelse. Situasjonsplanen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomst, overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst samt sykkelparkering.

Terrenghøyder

Etaten vurderer at de på plankartet angitte kotehøyder etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep som beskrevet foran ivaretas.

Belegg

Det skal sikres at det blir en naturlig sammenheng mellom belegget i alle allmenningene i Bjørvikaområdet. Akerselvallmenningen skal utformes med en egen design for dette byrommet helt ut til allmenningens kanter og tilliggende bygninger. Det er viktig at belegget videreføres over Dronning Eufemias gate slik at allmenningens nordre og søndre del henger sammen. Bestemmelsene skal angi at

gatebelegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, tre og gress. Natursteinbelegg skal fremstå som det gjennomgående faste beleggs materialet i allmenningen. Området er setningsutsatt, og små natursteinformater bør anvendes der det påberegnes setninger. Elvestein og steinblokker kan anvendes i overgangssonen mellom land og vann. Valgte hovedmaterialer har lang levetid og de består av fornybare ressurser (treverk) og delvis ikke fornybare ressurser men som det ikke er knapphet på (stein). Valgte materialer er resirkulerbare.

Møblering

Byromsmøbler og utstyr skal utformes etter et felles program for Bjørvikas allmenninger. Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp. Det viktig å tilrettelegge for oppholdssteder ved vannkanten og etablere sittemuligheter som ikke er knyttet til aktiviteter i tilliggende bygninger. Det skal også tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i tilliggende bebyggelse. Det er positivt at det ved å innarbeide sitteplasser og oppholdsmuligheter i naturlige kantforskyvinger sikres en multianvendelse av arealene. Dette bidrar også til å minimere vedlikehold av urbane elementer. I alternativ 2 med åpent elveløp er det viktig å skråningen mot nord og øst utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser på kanter og forskyvinger mellom ulike flater og terrengnivåer. Det må sikres i bestemmelsene at nærmere detaljering og utforming av møblene dokumenteres i søknad om rammetillatelse. I temahefte for byromsmøbler og utstyr er også bysykler nevnt som et element som bør være en del av helheten. I det pågående arbeidet med en helhetsvurdering av utplassering av bysykkelstativer i Bjørvika kan dette komme til å omfatte Akerselvallmenningen.

Beplantning

Området skal transformeres slik at det oppfyller Bjørvikaplanens intensjon om vegetasjon i offentlige byrom. OMOP anbefaler at det i alle planområder bør avsettes en viss arealandel til myke, grønne flater med vegetasjon og at det ved etablering av grønne områder skal legges økologiske prinsipper til grunn. Begge alternativene gir allmennheten mulighet til å komme tett på vannet og foreslått beplantning av trær og busker i grønne soner og direkte i belegg bidrar til å utvikle byens grønnstruktur med nye grønne lunger. Det foreslås et arts mangfold av trær, busker og staudgressarter med ulike sorter innenfor hver art. Det er positivt at det sikres et raust innslag av vegetasjon og at trøbeplantning skal primært være av typen furu, eik, sølvpil og prydpære. Det må anlegges en dybde minimum 1 meter i plantekar slik at drift og fornyelse av beplantning er mulig. Plantekarets størrelse skal dimensjoneres ut fra rotsoneens omkrets. Ved søknad om rammetillatelse må vegetasjonens virkning og skyggeforhold synliggjøres og etaten vil ta endelig stilling til beplantning når dokumentasjon foreligger.

Belysning

Akerselvallmenningen skal gis en stedegen identitet utformet etter et felles belysningsprogram for Bjørvikas allmenninger, samt knyttes til Belysningsplan for Oslo sentrum for de deler som gjelder Akerselvallmenningen og Akerselva milljøpark. Det er viktig at belysningskonseptet følger disse retningslinjene slik at det er sammenheng mellom estetikk, funksjonalitet, driftsøkonomi og miljøhensyn ved utforming av Oslo sentrums gater og byrom. Belysningen i Akerselvallmenningen skal fremheve den rommelige opplevelsen, Akerselvas spesielle karakter, variasjonen i vannivå og det skrånende terrenget. Belysningen skal være ensartet og armaturer nedadrettet og avskjermet slik at blanding og fjernvirkning unngås. Etaten støtter anvendelse av følgende belysningsprinsipper som foreslått i planforslag:

- Allmenn belysning: belysning som sikrer trygg ferdsel og opphold
- Ronlig belysning: lyssetting som definerer og fremhever plassrommet
- Effektbelysning: belysning av tregrupper, flater, kanter eller bygninger

Det stilles krav til en detaljert redegjørelse i byggesak og belysningskonseptet bør utprøves på stedet.

Kunst

Det foreslås at det tilrettelegges for kunst i den grad Akerselvollmenningens nordre del inngår i strategien for kunst i Bjørvika. Etablering av kunst i allmenningene er viktig i Bjørvikaplanen og etaten forutsetter at dette blir ivare tatt i den helhetlige kuratoriske visjonen som legges frem høsten 2010. Det er viktig at etaten involveres i prosessen om kunst i Akerselvollmenningen og etaten mener at det i bestemmelsene er viktig å sikre at det etableres kunst innenfor planområdet som del av det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Barn og unges interesser

Det legges til rette for gode rekreasjons- og oppholdsarealer for alle aldersgrupper. Det er spesielt positivt for barns lek og opphold med mulighetene for kontakt med vannet. Alternativ 1 med vannspeil som kan benyttes til vassing og lek, vil kunne bli et attraktivt innslag for barn. Alternativ 2 med trebrygge langs elvekanter vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt elva og lære om våre naturressurser. Samtidig vil det også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet og det må legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av elvekanter og materialbruk. Krav i teknisk forskrift og reguleringsbestemmelsene må ivareta hensynet til sikkerhet for barn.

Universell utforming

Akerselvollmenningen blir et offentlig regulert byrom og framkommelighet og tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede må ivaretas. Den overordnede Designhåndboken fastslår at der de sentrale byrommene møter fjorden skal det sikres tilgjengelighet for alle ned til vannet og at universell utforming skal vektlegges ved utformingen av møtet mellom land og vann. Videre er plan- og bygningsloven av 01.07.2009 innskjerpet i forhold til universell utforming. Kravet er et ufravikelig parameter i hele prosessen og universell utforming og estetisk utforming bør gå hånd i hånd. Handicap- og blinddeforbundet bør involveres i det videre planarbeidet. Det må dokumenteres for universell utforming i byggesak.

Økonomiske konsekvenser

Det økonomiske ansvaret og oppgavefordelingen for utbyggingen av allmenningene er sikret gjennom den overordnede reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn samt utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og grunneier i området, representert gjennom Bjørvika Infrastruktur AS (BI). BI er ansvarlig for opparbeidelse av Akerselvollmenningens nordre del men Oslo kommune skal overta driftsansvaret og må ta det økonomiske ansvaret for vedlikehold og evt. senere rehabilitering.

Juridiske forhold

Det foreligger uenighet mellom Plan- og bygningsetaten og Bjørvika Infrastruktur AS vedrørende reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2 og 3.3 som omhandler juridisk status av Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB) med tilhørende temahefter og byromsprogram. Plan- og bygningsetaten mener at retningslinjer i OMOP, KOP og DHB med tilhørende temahefter og byromsprogram skal legges til grunn i byggesak, jmf. Utbyggingsavtalen mellom Bjørvika Infrastruktur AS og Oslo kommune, mens Bjørvika infrastruktur AS mener at overnevnte dokumenter skal ha en status som retningsgivende og ikke juridisk bindende dokumenter, jmf. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser (S-4099). Videre mener Plan- og bygningsetaten at søknad om rammetillatelse skal dokumentere hvordan relevante føringer i overnevnte dokumenter er ivare tatt, mens Bjørvika Infrastruktur AS mener at bestemmelsene skal åpne for å begrunne avvik fra overnevnte dokumenter.

Utbyggingsavtalen av 30.06.2003 mellom Oslo kommune og Bjørvika Infrastruktur AS (BI) innebærer bl. a. at det er BI's ansvar å planlegge, prosjektere og opparbeide Akerselvollmenningens nordre del. Det

vises til utbyggingsavtalen hvor BI binder seg til overordnede kvalitetsmål i punkt 4 – Overordnede rammeforutsetninger for avtalen. Følgende fremkommer i avtalen: ”Partene forholder seg til overordnede kvalitetsmål, forutsetninger og retningslinjer for utbygging slik det fremgår av Reguleringsplanen med tilhørende overordnet OMOP, KOP og DHG”. Videre sies følgende: ”BI vil innenfor disse overordnede rammer videreutvikle program for Miljøoppfølging, Kulturoppfølging samt Designhåndbok som skal være operative og funksjonelle, og som skal legges til grunn for alle som utvikler og gjennomfører byggeprosjekter i området.” Ut fra dette mener Plan- og bygningsetaten at OMOP, KOP og DHB med tilhørende temahefter og byromsprogram skal legges til grunn i byggesak og forelegges ved søknad om rammetillatelse. Endelig stilling til dette punktet vil tas i dialog med Bjørvika Infrastruktur AS under og etter høringsperioden.

Det er dessuten inngått 7 andre privatrettslige avtaler av 30.06.2003 mellom grunneierne, staten, Statens vegvesen og Oslo kommune. Avtalene er gjensidig avhengig av hverandre og er en forutsetning for Bjørvika utbyggingen.

Detaljreguleringen tilrettelegger for en etablering av trapp fra Nylandsveien ned til allmenningen. Den sikres ikke gjennom rekkefølgebestemmelser og omfattes ikke av Bjørvika Utviklings ansvarsområde i henhold til utbyggingsavtalen.

Reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn har rekkefølgebestemmelser som er knyttet til planområdet. Paragraf 11.4 sier at ”Nytt løp for Akerselva mellom Dronning Eufemias gate (”Nylands allé”) og Trelastgata (”Sporgata”) (E4) inkludert tilliggende sidearealer skal senest være ferdig opparbeidet samtidig med at Nylandsbruas nye rampe tas i bruk til biltrafikk.” Paragraf 11.5 sier at ”Kunstnerisk utsmykking ska letableres i de sentralebyrommene, Dronning Eufemias gate (”Nylands allé”)/Bispegata og havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.”

Foreløpig konklusjon

Planalternativ 1 med vannspeil eller planalternativ 2 med åpent elveløp

Etaten anbefaler sterkt planalternativ 2 med åpent elveløp i felt E4a og med etatens alternativ til reguleringsbestemmelser. Reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og føringer i alle overordnede planer (Kommuneplan 2008/2009, Byøkologisk program, Kommunedelplan Grøntplan) samt Oslos overordnede politikk for styrking og reetablering av byens blågrønne struktur forutsetter en gjenåpning av elveløpet. Det har i årevis pågått et arbeid hvor resultatet snart er en elv i åpent løp helt fra Maridalsvannet og ned til fjorden. Grøntdraget langs Akerselva er en viktig faktor i Oslos struktur og utformingen av kulvertmunningen og elverommet på sydsiden av sporområdet på Oslo S danner et viktig grunnlag for opplevelsen og forståelsen av elvas rolle. For å danne forutsetninger for et elve- og parklandskap som bygger opp under Akerselvallmenningens spesifikke karakter er det helt vesentlig at elva reelt åpnes i hele allmenningens lengde. I alternativ 2 med åpent elveløp er terrenget på elvas nord- og østbredder ned til elvekanten bearbeidet med trapper og ramper samt beplantning og gressflater i forskjellige nivåer. Dette bidrar til å utvikle byens blågrønne struktur og forbinder vannet med byrommet rundt samt forsterker uttrykket av Akerselvas utløp som elv. I tillegg legger de romlige kvalitetene i alternativ 2 bedre til rette for viktige funksjoner og opplevelser som knytter seg til bruken av elva, som rekreasjon ved vannkanten samt fiske- og småbåtsinteresser. Videre fungerer Akerselva som et viktig bånd mellom Marka, byen og fjorden og har stor symbolsk og identitetsskapende betydning. Det skyldes i stor grad den sentrale posisjonen elva fikk ettersom Christiania vokste østover og utviklet seg til en industriby. Nyere tids trafikkanlegg og overdekning av elva har ført til at området syd for sporområdet på Oslo S har vært nærmest utilgjengelig. Med utviklingen av Bjørvika vil dette stedet igjen få stor betydning og et reetablert elveløp øst for elvekulverten som vist i alternativ 2 vil bidra til å skape historisk forankring i et

nytt byrom. Videre er etablering av et åpent elveløp viktig for å kunne opprettholde vannregnskap i Bjørvika.

Alternativ 1 med vannspeil viderefører ikke Bjørvikaplanens eller Oslos overordnede politikk for styrking og reetablering av byens blågrønne struktur som forutsetter en gjenåpning av elveløpet. Det synes derfor uheldig at Akerselva på fjordsiden av Oslo S på en liten strekning skulle ha form at et kunstig vannspeil hevet noen meter over sjøvannsnivå som vist i planalternativ 1. Byantikvaren fraråder på det sterkeste alternativ 1 med vannspeil.

Det legges ut 4 alternative reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn (1, 1B, 2, 2B). Bjørvika Infrastruktur AS som tiltakshaver og Plan- og bygningsetaten som reguleringsmyndighet vil begge fremme sitt alternativ for reguleringsbestemmelser både for planalternativ 1 med vannspeil og planalternativ 2 med åpent elveløp. Plan- og bygningsetatens syn er innarbeidet i reguleringsbestemmelses sett 1 og 2. Bjørvika Infrastruktur AS' syn er innarbeidet i reguleringsbestemmelses sett 1B og 2B. Dette på grunn av forskjellig syn på følgende hovedpunkter i reguleringsbestemmelsene:

- Reguleringsbestemmelses formulering om retningslinjer eller ikke bindende retningsgivende dokumenter.
 - Plan- og bygningsetaten mener at Miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB) med tilhørende temahefter og byromsprogram skal gjøres juridisk bindende ved at overnevnte dokumenter skal legges til grunn i byggesak, jfr. Utbyggingsavtalen mellom Bjørvika Infrastruktur AS og Oslo kommune. Videre mener Plan- og bygningsetaten at søknad om rammetillatelse skal dokumentere hvordan relevante retningslinjer i overnevnte dokumenter er ivare tatt (reguleringsbestemmelses sett 1 og 2).
 - Bjørvika Infrastruktur AS mener at overnevnte dokumenter skal ha en status som retningsgivende dokumenter og ikke juridiske bindende, jfr. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser S-4099 (reguleringsbestemmelses sett 1B og 2B). Bjørvika Infrastruktur AS mener at bestemmelsene skal åpne for å begrunne avvik fra overnevnte dokumenter.
- Reguleringsbestemmelses formulering om redegjørelse for behandling eller håndtering av alt overvann.
 - Plan- og bygningsetaten mener, på bakgrunn av Bjørvikaplanens intensjoner om høy miljøprofil i Bjørvika, at det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse, og at valg av løsning skal begrunnes (reguleringsbestemmelses sett 1 og 2).
 - Bjørvika Infrastruktur AS mener at det er tilstrekkelig at det redegjøres for håndtering av alt overvann, både overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse (reguleringsbestemmelses sett 1B og 2B).
- Reguleringsbestemmelses formulering om etablering av eller tilrettelegging for kunst.
 - Plan- og bygningsetaten mener at det skal etableres kunst innenfor planområdet som del av det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika (reguleringsbestemmelses sett 1 og 2).
 - Bjørvika Infrastruktur AS bemerker at Akerselvallmenningen i det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika kun vurderes som et sted for etablering av kunst og mener at det er tilstrekkelig med at det tilrettelegges for etablering av kunst (reguleringsbestemmelses sett 1B og 2B).

Alternativ 1: Bjørvika Infrastruktur AS fremmer.

Alternativ 1B: Bjørvika Infrastruktur AS fremmer og anbefaler.

Alternativ 2: Plan- og bygningsetaten fremmer og anbefaler.

Alternativ 2B: Bjørvika Infrastruktur fremmer.

Etaten anbefaler sterkt planalternativ 2 med åpent elveløp og etatens alternativ 2 til bestemmelser. Det tas endelig stilling til overnevnte punkter under og etter høringsperioden. For øvrig tar etaten forbehold om ytterligere bearbeiding av bestemmelsene etter høringsperioden.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL, BJØRVIKA
ALTERNATIV 1 MED VANNSPEIL**

Plan- og bygningsetatens alternativ 1

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL - ALT 1: VANNSPEIL
Gnr./Bnr.: 207/76, 396, 417, 234/16, 48, 250/11

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200802047-1 og datert 14.12.2010.

§ 2 Arealformål

Nivå på grunn reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gangareal / Kjøreveg B25d
- Gangareal B25a, B25b

Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Park / Gangareal A32a, A32b, B25c

§ 3 Søknadspliktige tiltak, retningslinjer og dokumentasjonskrav

3.1 Søknadspliktige tiltak

Alle konstruksjoner og elementer i planområdet er søknadspliktige tiltak.

3.2 Retningslinjer

Følgende dokumenter legges til grunn for utarbeidelse av byggesak:

- Designhåndbok, datert 24.03.2003,
med tilhørende temahefter og byromsprogram:
 - o Byrom og gaterom (2007)
 - o Byromsmøbler og utstyr (2007)
 - o Belysning (2007)
 - o Kunst (2009)
 - o Bygninger (2007)
 - o Byromsprogram Akerselvallmenningen (2007)
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram, datert 24.03.2003
- Kulturoppfølgingsprogram, datert 24.03.2003
- Belysningsplan for Oslo sentrum, datert 03.07.2009

3.3 Dokumentasjonskrav

Søknad om rammetillatelse skal dokumentere eller inneholde:

- a) Hvordan relevante retningslinjer i Designhåndbok med tilhørende temahefter, Overordnet miljøoppfølgingsprogram (jfr. § 7.1), Kulturoppfølgingsprogram og Belysningsplan for Oslo sentrum er ivaretatt.
- b) Det må redegjøres for detaljutforming av plassrommet og situasjonsplan skal forelegges ved søknad om rammetillatelse. Situasjonsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst samt sykkelparkering.
- c) Snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.
- d) Materiale som viser og redegjør for:

- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
- Siktforhold, solforhold og skyggevirksomheter i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom.
- Materialbruk og utforming av høydemessig terrengbearbeiding fra gangareal til vannspeil.
- Overganger til tilliggende fortau-, gang- og veiarealer i forhold til utearealets kotehøyder.
- Innganger til tilliggende bebyggelse i forhold til utearealets kotehøyder.
- Atkomster til tilleggende felt i forhold til utearealets kotehøyder.
- Universell utforming.
- Plan for håndtering av rene og forurensede masser med forundersøkelser.
- For samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Samferdselsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Samferdselsetaten før det gis rammetillatelse.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan kvalitetskrav som nevnt i §§ 4 – 8 ivaretas i det enkelte byggetrinn og hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

§ 4 Utforming

4.1 Overordnet

- a) Planområdet skal være offentlig areal med allmennhetens adgang frem til vannkanten.
- b) Planområdet skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig område sammen med Akerselvallmenningens søndre del og den del av Dronning Eufemias gate som krysser allmenningen slik at allmenningens kryssing over gaten henger sammen med resten av allmenningen.
- c) Overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr og kunst skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet.
- d) Det skal etableres et vannspeil i tilnærmet terrengnivå som vist på plankart. Dronning Eufemias gate skal utformes som lav bro over vannspeilet.
- e) Planområdet skal opparbeides med parkstandard med innslag av myke, grønne flater og trær.
- f) Det skal tilrettelegges for rekreasjon på grøntarealer i tilknytning til vannspeilet, for opphold i sammenheng med publikumstilbud i den omkringliggende bebyggelsen, samt for fotgjengertrafikk mellom Oslo S og Bjørvika.
- g) Det skal settes av nødvendige arealer til anlegg for kommunal infrastruktur som fjernvarme, vann, avløp, overvannshåndtering, evt. pumpestasjon og øvrig ledningsnett i henhold til Hovedplan for teknisk infrastruktur i Bjørvika.

4.2 Terrenghøyder

De på plankartet angitte kotehøyder kan etter kommunens vurdering fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

4.3 Overflater og materialvalg

- a) Plassrommet skal ha et belegg utformet med en egen design for dette byrommet helt ut til allmenningens kanter. Natursteinbelegg skal fremstå som det gjennomgående faste beleggs materialet i allmenningen.
- b) Materialbruk på belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, og tre. Dominerende og gjennomgående materialbruk skal være naturstein. Natursteininformater må tilpasses for å unngå eventuelle setninger. Det stilles særskilte krav til bæreevne og slitestyrke.
- c) Elvestein og steinblokker kan anvendes i overgangssoner mellom vann og land.

4.4 Beplantning

- a) Det skal plantes et arts mangfold av trær, busker og/eller staudegressarter, med ulike sorter innenfor hver art. Trærne skal primært være av typen furu, eik, sølvpil og prydpære.
- b) Det må anlegges en dybde minimum 1 meter i plantekar slik at drift og fornyelse av beplantning er mulig. Plantekarets størrelse skal dimensjoneres ut fra rotsonens omkrets.

4.5 Belysning

Akerselvallmenningens nordre del skal gis en stedegen identitet utformet etter et felles belysningsprogram for Bjørvikas allmenninger, samt knyttes til Belysningsplan for Oslo sentrum for de deler som gjelder for Akerselvallmenningen og Akerselva miljøpark. Belysningen skal være ensartet og armaturer nedadrettet og avskjermet slik at blending og fjernvirkning unngås. Følgende belysningsprinsipper skal benyttes:

- Allmenn belysning: belysning som sikrer trygg ferdsel og opphold
- Romlig belysning: lyssetting som definerer og fremhever plassrommet
- Effektbelysning: belysning av tregrupper, flater, kanter eller bygninger

4.6 Byromsmøbler og utstyr

Byromsmøbler og utstyr skal utformes og utplasseres etter et felles program for Bjørvikas allmenninger. Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp.

4.7 Kunst

Det skal etableres kunst innenfor planområdet som del av det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

4.8 Trapp fra Akerselvallmenningens nordre del opp til broen i Nylandsveien

Det skal tilrettelegges for en raus og skulpturalt utformet trappforbindelse fra Akerselvallmenningens nordre del opp til broen i Nylandsveien. Trappen skal utformes som en integrert del av allmenningens formspråk. Det må redegjøres for tilrettelegging for trapp i søknad om rammetillatelse.

4.9 Fotgjengerforbindelse gjennom elvekulverten under Oslo S

Det skal være mulig å etablere en trygg og innbydende fotgjengerforbindelse gjennom elvekulverten under Oslo S. Det må redegjøres for fotgjengerforbindelsen i søknad om rammetillatelse.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

B25a/B25b

Det skal etableres soner for opphold med sittemuligheter som ikke er knyttet til aktiviteter i tilliggende bebyggelse. Soner for opphold skal samlet ikke være mindre enn 100m².

I tillegg skal det tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i tilgrensende bebyggelse.

Det skal plantes minimum 20 trær direkte i belegningssteinen. Trærne mot sporområdet skal fungere som en buffer og skal avslutte byrommet.

Undersiden av Nylandsveiens rampe skal utformes slik at det bidrar til trygg og innbydende ferdsel.

Søylekonstruksjoner fra Nylandsveiens rampe tillates ført rett ned til eksisterende fundament.

Nødvendig atkomst for utrykkingskjøretøy og drifts- og vedlikeholdskjøretøy skal være fra Trelastgata.

Områdebestemmelser

Sone 1 – sykkelparkering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres 30 sykkelparkeringsplasser. Størrelsen på sonen skal være minimum 35 m².

Sone 2 – uteservering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres uteservering på minimum 120 m².

Sone 3 – sykkelparkering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres 20 sykkelparkeringsplasser. Størrelsen på sonen skal være minimum 25 m².