

Forslagsstillers planbeskrivelse
Bjørsvika, Akerselvaallmenningen Nordre del
Planforslag til offentlig ettersyn
Reguleringsplan - detaljregulering

Utarbeidet av: SLA Landskapsarkitekter A/S og Rambøll Norge AS for Bjørsvika Infrastruktur AS.

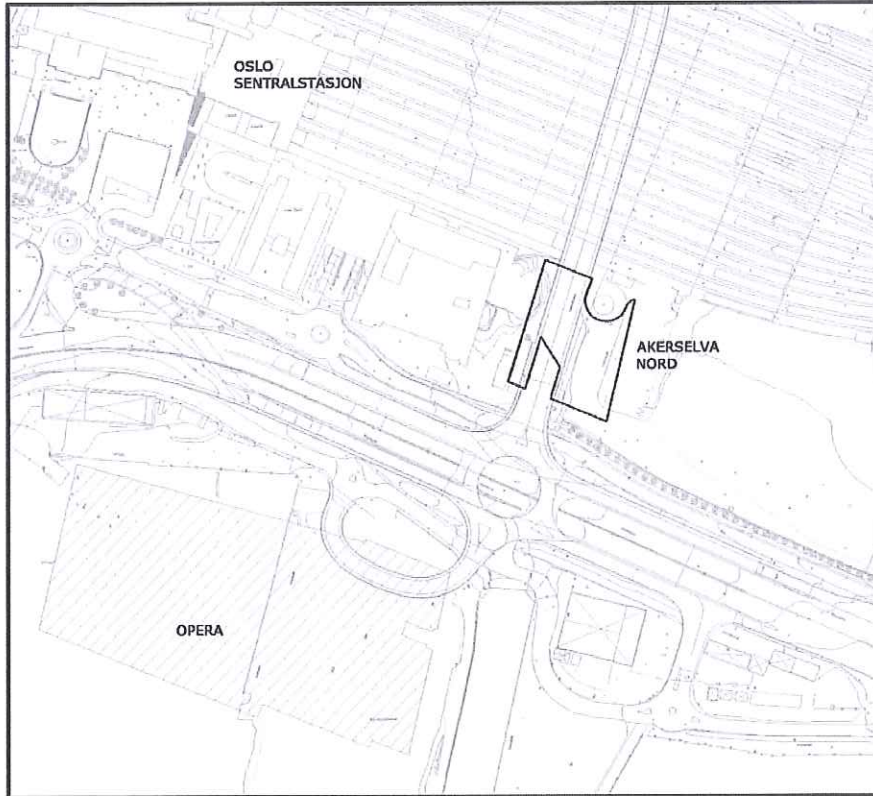


Innhold

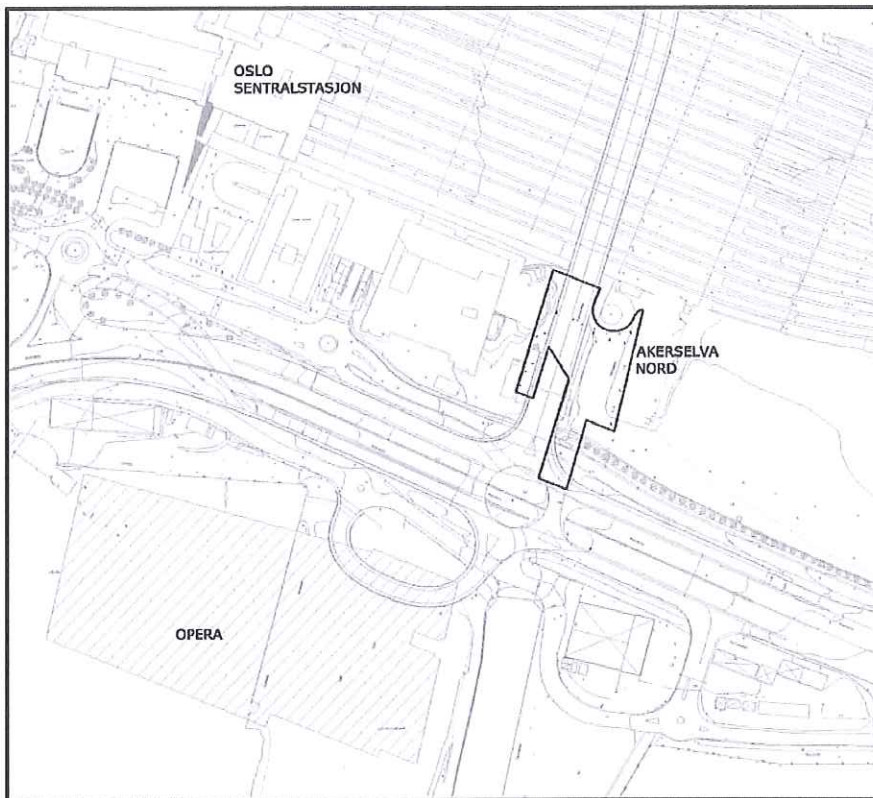
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon – alternativ 1 m vannspeil.....	5
1.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon – alternativ 2 m elveløp.....	5
2. BAKGRUNN.....	6
Sakens forhistorie	6
Hensikten med planforslaget	6
Endring av gatenavn	7
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	7
3.1 Lokalisering og bruk.....	7
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	7
4. PLANSTATUS.....	11
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	11
5. MEDVIRKNING	16
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	16
5.2 Kunngjøringsinnspill	19
5.3 Forhåndsuttalelser.....	20
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE:	22
7. PLANFORSLAGET.....	27
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	42
9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	48
10. ILLUSTRASJONER	49

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon

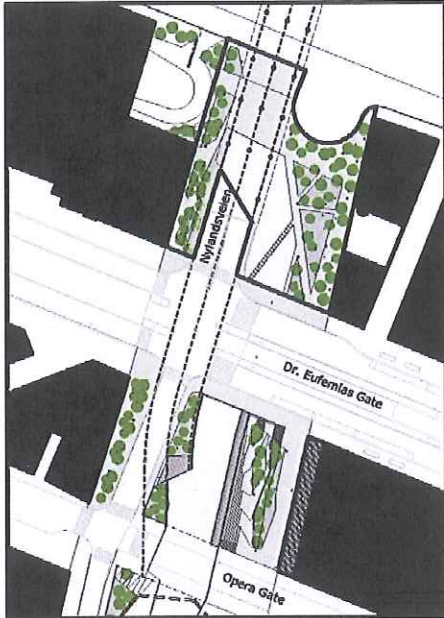


Alternativ 1

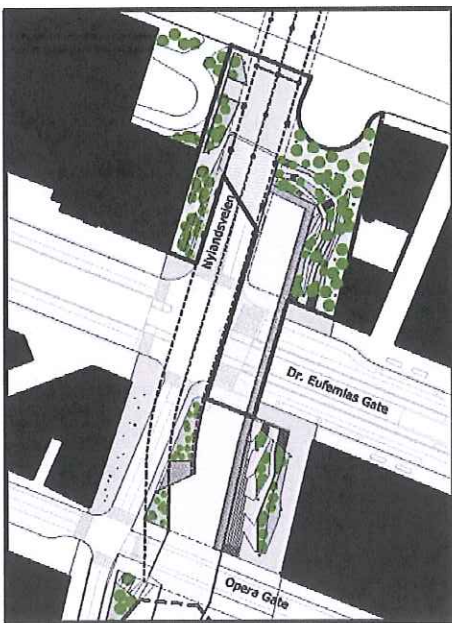


Alternativ 2

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon – alternativ 1 med vannspeil nord for Dronning Eufemias gate



1.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon – alternativ 2 med elveløp



Skissene illustrerer mer enn det reguleringsforslaget omfatter. Hensikten er å vise sammenhengen med allmenningen sør for Dronning Eufemias gate, der det foreligger vedtatt bebyggelsesplan.

2. BAKGRUNN

Sakens forhistorie

Vedtatt reguleringsplan:

I gjeldende reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099, vedtatt 15.06.2004) er intensjonen å transformere sentrale havne- og trafikkområder til et nytt sentrumsnært byområde hvor nærheten og kontakten til fjorden utnyttes og foredles.

Høsten 2004 ble det avholdt en konkurranse om utforming av Bjørvikas byrom. Plan- og bygningsetaten (PBE) og Bjørvika Infrastruktur AS (BI) stod bak konkurransen. Konkurransen omhandlet en strategi for byrommene i hele Bjørvikaområdet, samt en videreutvikling av en utvalgt allmenning; Stasjonsallmenningen. Konkurransen ble vunnet av SLA landskapsarkitekter og Gehl Architects. Vinnerutkastet har tittelen "Byrum i Bjørvika (Oslo), motto: Nyt byliv".

Planforslaget omfatter Akerselva i området fra Trelastgata i nord til Operagata i sør. Dronning Eufemias gate krysser planområdet.

Reguleringsplanforslaget er basert på vinnerutkastet fra konkurransen. "Byrumsprogram – Akerselvaallmenningen", utarbeidet av Gehl Architects september 2007, ligger også til grunn for reguleringsplanen. Planforslaget er utarbeidet av SLA A/S med Rambøll Norge AS som underkonsulent. Forslagsstiller for planforslaget er Bjørvika Infrastruktur AS. Arbeidet er et samarbeid mellom forslagsstilleren og forslagsstillerens konsulenter (SLA A/S og Rambøll Norge AS) og er utarbeidet i samråd med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Vedtatt bebyggelsesplan for Akerselvaallmenningen:

I Bjørvika Infrastrukturens forslag til bebyggelsesplan for Akerselvaallmenningen (vedtatt BUK 2007 og i Bystyret januar 2008), ble det i utgangspunktet foreslått at Akerselva ble åpnet i et nytt løp parallelt med eksisterende elvekulvert. Det nye elveløpet ble ført under Dronning Eufemias gate, alt i samsvar med reguleringsplanen og dens bestemmelser. Av flere årsaker, herunder Statens vegvesen Region østs (SVRØs) innsigelse mot planforslaget med hensyn til elveløpets bredde under Dronning Eufemias gate, ble kun planforslagets arealer sør for Dronning Eufemias gate lagt frem for politisk behandling og vedtatt.

Dette ga BI, sammen med SVRØ og PBE, anledning til å se på nordre del av allmenningen på nytt. BI hadde tidligere uttrykt skepsis til reguleringsplanens premisser som innebar at høydeforskjellen mellom det nye elveløpet og terrenget omkring ville bli 4,4 m ved middelvannstand. Det ble stilt spørsmål ved om allmenningens kvaliteter som oppholdsareal ville bli mørke og utrivelige med en løsning der vannflaten ville ligge så mye lavere enn omgivelsene.

Hensikten med planforslaget

Utvikling av Akerselvaallmenningen er underlagt vedtatt reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Bjørvika – Bispevika – Lohavn. Det er i reguleringsplanen satt krav til at det skal utarbeides bebyggelsesplan for de fem sentrale byrommene, deriblant Akerselvaallmenningen. I ny plan- og bygningslov er begrepet bebyggelsesplan tatt ut. Som erstatning for bebyggelsesplan utarbeides det en detaljregulering.

Bjørvikas utvikling vil i løpet av de 10-15 neste årene bidra til å etablere Oslo som en fjordby. Kvaliteten på byrommene vil avgjøre om man lykkes med dette. Akerselvaallmenningen skal være med på å etablere sammenhengen mellom de omkringliggende bydeler og den nye byen. Akerselvaallmenningen skal tilby Bjørvika et mangfoldig byliv, i kraft av sine funksjoner og aktiviteter. Deler av elvekanten er allerede tatt i bruk i forbindelse med ferdigstilling av Operaen i 2008.

Hensikten med planforslaget er å videreføre intensjonene i vinnerutkastet til SLA Landskapsarkitekter og Gehl Architects for Akerselvaallmenningen mht å sikre at allmenningen framstår som et byrom som tilrettelegger for rekreasjon og byliv, med kvaliteter i form av vannkontakt, materialvalg og

gjennomarbeidet formgiving. Videre ønskes en ny drøfting av prinsippene for åpning av Akerselva der et alternativ innebærer at en del av elveløpet løftes nesten opp til omgivelsenes nivå. BI har derfor i samråd med PBE og SVRØ utarbeidet foreliggende planforslag presentert i 2 separate alternativer.

Alternativ 1:

Planforslagets bærende prinsipp er å løfte en del av ellevannet i felt E4 opp til et vannspeil med overflatenivåer nær omgivelsenes terrenghøyder. Derfra vil vannet renne i et elveløp lik Akerselvas løp ovenfor Grønland, der vannivået er inntil ca 0,5 m lavere enn terrenget omkring. Det vil gi større åpenhet og mer solfylte oppholdsarealer. Vannet renner videre inn under Dronning Eufemias Gate, og danner et vannfall på sørsiden og ned i Akerselvas felt E5, der vannet har sjøvannsnivå. Alternativ 1 vurderes av forslagsstiller til å være en mindre endring av prinsippene for åpning av Akerselva nedfelt i vedtatt reguleringsplan og i arkitektenes vinnerutkast, men det tilfredsstiller på en bedre måte de oppholdskvaliteter som etterstrebes.

Alternativ 2:

Planforslagets intensjon er å videreføre de prinsipper for elveløpet som ligger til grunn i gjeldende reguleringsplan. Alternativ 2 innebærer at Akerselva åpnes (delvis) ved å lage hull i den ene kulvertveggen sør for Trelastgata, felt E4.

Det er en grunnleggende premiss for begge alternativer at dagens elvekulvert beholdes. Den gir sikkerhet mot flom og tjener som fundament for Nylandsveien.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Akerselva ligger sentralt i Bjørvika. Bjørvika er den østlige av de tre vikene i Oslos indre by. Planområdet består av en flate av utfylt sjøgrunn som utgjør en del av et havneområde. Havneområdet har spredt bebyggelse som i hovedsak består av enkeltbygninger organisert langs kaikantene. Utfyllingene er resultat av elveavsetninger og havnerelaterte utfyllinger gjennom de siste 400 år. Utfyllingene har delt havnebassenget i tre viker som fremstår som tre mindre vannrom. Ved Akerselvas utløp har elveavsetninger og utfyllinger på hver side av elva gitt det som i dag fremstår som Bjørvikutstikkeren og Paulsenkaia, som avgrenser henholdsvis Bjørvika og Bispevika.

Planområdet omfatter Akerselva i området fra Trelastgata i nord til Operagata i sør. Planområdet består av to separate deler; område mellom Trelastgata og Dronning Eufemias gate og området mellom Dronning Eufemias gate og Operagata. Planområdet omfattes av Bjørvika reguleringsplan, feltene A32, B25, og E4. Planområdet avgrenses i vest av felt A14 og i øst av felt B10.

Planområdets størrelse er 4029 m² for alternativ 1 og 4560 m² for alternativ 2.

Arealene innfor planområdet består i dag av motorveier og annet trafikkareal. Området ligger i umiddelbar nærhet til Oslo S.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Fiskeriinteresser

På grunn av lav yngelproduksjon er det i dag lite fisk i elva. Pågående arbeid med sanering av kloakkutslipp til Akerselva, gir gradvis bedre vannkvalitet og kan bidra til å øke produksjonen av fisk.

Laks og sjørøttel vandrer i dag opp elva og bruker Akerselva som gyteområde opp til Nedre Foss, dvs. en strekning på 1500 m. Det finnes også annen fisk i elva. Fiskevandringen foregår først og fremst om

våren og høsten. Gyteferdig laks og ørret går opp elva om høsten og smolt går ut av elva om våren. Begge vandringsperiodene er kritiske mht. vannføring og vannkvalitet. Særlig er smolten sårbar under sin utvandring om våren.

Fisk som nå vandrer opp Akerselva synes å mestre en vannføring på 10-12 m³/s, relatert til et 12 m bredt elveløp. Fiskens oppgang stopper sannsynligvis ved en vannføring mellom 10 og 20 m³/s. Høstflommer inntreffer i Akerselva, mens snøsmelteflommer sjelden forekommer. 10-års-flommen er oppgitt å være 35 m³/s. Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune har ansvaret for regulering av vannføring, og store deler av året er vannføringen mindre enn 2 m³/s. Derfor slippes enkelte år lokkeflommer for å stimulere fiskens vandring opp elva til gyteplasser.

Landskap

Planområdet og arealene rundt Akerselvas utløp preges primært av de menneskeskapte omgivelsene som er dannet i ulike perioder av byens utvikling gjennom en periode på over 100 år. Området består av fylte masser og brukes i dag til veiformål bestående av et stort trafikkanlegg i to plan. Området inneholder per i dag ingen vegetasjon eller grønnsstruktur.

Akerselva binder Maridalsvannet sammen med fjorden gjennom et antall stier/ gang- og sykkelveier. Akerselva ligger i dag i kulvert gjennom hele planområdet. Det er i dag mulig å padle kajak/ kano på det nederste stykket av elva og det er mulig å kjøre gjennom kulverten under jernbanen med småbåter fram til Nybrua. Elva brukes også til fiske. Med sin sentrale plassering midt i byen binder Akerselva byen sammen med attraktive rekreative fasiliteter mot øst og vest.

Topografi

Området består av trafikkareal i 2 plan - Bispelokket og Nylandsveien. Det fins ingen naturlig topografi.

Verneinteresser

Kulturminner

Området består av utfylt masse. Det er ingen synlige kulturminner i området. Basert på funn i nærliggende områder er det sannsynlig å treffe på fredede fornminner ved gravearbeid i området.

Både innefor planområdet og omkringliggende områder ligger det fragmenter av ulike historiske strukturer. De vitner om områdets skiftende rolle, fra middelalderen og fram til vår egen tid. Akerselvas utløp er viktig som en del av Oslos historie med trelastutskiping og havne- og industriutvikling.

Miljøfaglige forhold

Vannmiljø

Dagens situasjon med lekkasjer fra spillvannsnett og utslipp av overvann bidrar sterkt til forurenset elvevann ved Akerselvas utløp. Hovinbekkens kulvert er en spesielt stor bidragsyter når det gjelder spillvannslekkasjer. Hovinbekken har sitt utløp i eksisterende kulvert nedstrøms Vaterland. Det er svært lite fall i elvas utløp og tidevannet påvirker strømningsforholdene innover elva til Vaterland.

Mens Akerselva oppstrøms Vaterland har fått relativt god vannkvalitet, er elvevannet fortsatt sterkt preget av kloakk og forurenset overvann ved utløpet. Elva har relativt høyt partikkelinnhold (grumsete), avgir noe lukt og preges av flyteavfall. På dager med kraftig nedbør eller snøsmelting blir elva grå av tilførte partikler fra faste flater og erosjon. Vannet i det østre elveløpet er mindre klart, og synes mer forurenset enn det vestre.

Ferskvann fra Akerselva danner et brakkvannslag i overflaten i elveutløpet. Under det utstrømmende brakkvannet strømmer sjøvann inn. Ved utløpet har derfor overflatelaget en vannkvalitet tilsvarende nedre del av Akerselva, mens det innstrømmende sjøvannet i dypere sjikt har vannkvalitet som i

sjøvannet utenfor elva. Sør for kulvertåpningen (og planområdet) er forurensede sedimenter fjernet ved mudring.

Elva har som følge av industrien noe forurensning i bunnlagene.

Grunnforhold

Bjørvikaområdet var tidligere en stor vik som ved landheving og oppfylling gjennom flere århundre, gradvis har utviklet seg til sin nåværende form. Sagflis fra oppgangssagene langs Akerselva har i stor grad bidratt til dannelsen av Bjørvikutstikkeren.

I følge undergrunnsarkivet er bergoverflaten, innenfor planområdet, stort sett registrert mellom kote –30 m og – 50 m. De naturlige løsmassene i området antas sort sett å bestå av leire. Over leiren er det fyllmasser i varierende mektighet. Det er registrert sagflis så dypt som ned til kote – 10 m. Generelt er det dårligere grunnforhold jo nærmere elvebredden og jo lengre sør man kommer.

Det pågår setninger i området. Det antas generelt en setningshastighet på ca 2 - 5 mm per år, men lokalt kan den være noe mer enn 5 mm per år.

Forurensede masser

Med bakgrunn i erfaring fra utbygging i andre deler av Bjørvika, antas det at massene er delvis forurenset og at fordelingen mellom lettere og tyngre forurenset masse er ca 80 – 20.

Vind

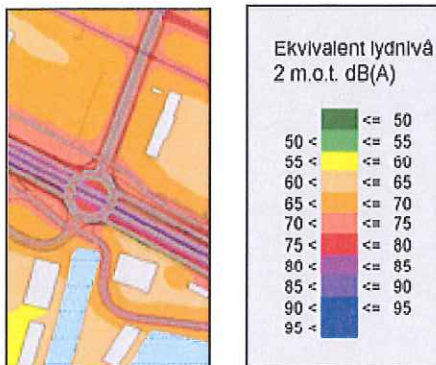
Planområdet domineres av vind fra sør om sommeren og vind fra nord om vinteren. Akerselvas retning mot fjorden gir et potensielt vindfylt byrom, som er viktig for utlufting av byen nordover langs elva.

Sol / skygge

Planområdet ligger for en stor del under dagens Nylandsvei og Bispelokket, og er delvis skyggefullt / utilgjengelig.

Støy /luftforurensning

Den største støy- og luftforurensningskilden inntil planområdet er dagens E18. Støybelastningen i området fremgår av nedenstående figur. Beregninger av døgnekvivalent støy nivå viser at største delen av området har et støy nivå fra 65 – 70 dB(A), med opp til 75 dB(A) langs E18. Arealene som beslaglegges av riksveianlegget har støy nivåer utover dette. Støykote kartet angir døgnekvivalent lydnivå 2 meter over bakken.



Målinger av luftkvalitet viser at konsentrasjonene av både partikler (PM10) og nitrogendioksid (NO2) i Bjørvika er høyere enn nasjonale mål for luftkvalitet. Luftkvaliteten er ikke tilfredsstillende. De meteorologiske forholdene i Oslo er ugunstige med hensyn til spredning av forurensning, og lokale stagnasjonsforhold (temperaturinversjon) forekommer relativt hyppig i sentrumsområdene. Dette kan

medføre store variasjoner fra år til år selv om utslippsnivåene er omlag uendret. Den store trafikkmengden på E18 og spesielle meteorologiske forhold er problematisk. Fremherskende svake vinder fra nordøst om vinteren med tilførsel av forurensning fra Groruddalen og sentrumsområdene inn mot Bjørvika medfører luftkvalitet som overskrider nasjonale mål. De spesielle meteorologiske forholdene medfører at det er en stor utfordring å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet ikke bare i planområdet men i Oslo sentrumsområder generelt.

Biologi

Eksisterende vegetasjon er etablert av BI som et midlertidig tiltak i forbindelse med ferdigstillingen av PWC-bygget. Forut for dette var vegetasjonsinnslaget begrenset til tidligere plantede lindetrær langs eksisterende gate (Rostockergata).

Trafikkforhold

Generelt

Planområdet inngår i byens og landets viktigste knutepunkt for både bil og kollektivtrafikk. I Bjørvika møtes stamveiene E18 fra Vestlandet og Sørlandet med E6 fra nordlige landsdeler via Rv190, E18 Mosseveien samt E6 sørover mot kontinentet og østover mot Sverige. Planområdet ligger i tilknytning til Oslo Sentralstasjon og planlagt ny, østre stasjonsinngang.

Utbygging av Bjørvika forutsetter at E18-trafikken legges i senketunnel. Hovedløpene i senketunnelen ble åpnet hhv vår og høst 2010, men ramper og kryss er ennå ikke ferdigstilt. Nå skal dagens E18 rives og nytt, lokalt veisystem bli etablert. Dronning Eufemias gate planlegges åpnet i full bredde i år 2013.

Gang- og sykkelvei

Havneveien benyttes i dag som hovedtrase for syklistene fra sør. Det er etablert gang- og sykkelbro over E18 i Bispevika med påkobling til Havneveien.

Biltrafikk

Planområdet er en del av Oslos største trafikknutepunkt som skal endres totalt gjennom pågående og kommende prosjekter i regi av Statens Vegvesen.

Risiko- og sårbarhet

Flom

Akerselva er lagt i kulvert med to løp som ender ut i havnebassenget. Det er ingen fare for flom i eksisterende situasjon. Vassdraget er nøye regulert, og kulverten er dimensjonert for 200-års flom.

Høyvann og springflo

Høyeste registrerte vannstand er opp til kote +1,6 m (referansepunkt er Oslo oppmålingsvesens 0-punkt). Vannstand opp til kote +1,35 m har et gjentaksintervall på 20 år. Vannstand opp til kote +0,80 m har 1-årlig gjentaksintervall. Middelvannstanden i dag ligger 0,4 m under Oslo oppmålingsvesens 0-punkt. Laveste registrerte vannstand er kote – 1,5 m.

I følge kartverket ligger planområdet på kote +1,5 til m +3,5m.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger

I tilknytning til Bispelokket / "trafikmaskinen" går det flere vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger. Ledningene ligger parallelt med Bispegata og krysser planområdet. Ingen av de nevnte ledninger har dimensjoner som overstiger 300 mm i diameter.

På langs av planområdet ligger det vann- og spillvannsledninger både langs øst- og vestsiden av Akerselva. Ledningene går fram til byggene ytterst på Paulsenskaia og Bjørvikutstikkeren.

Kabler

Hafslund har kabeltraséer i området. Forslagsstiller Bjørvika Infrastruktur har et nært samarbeid med Hafslund.

Fjernvarmeledninger

Viken fjernvarme har ledninger liggende langs kanten av sporområdet, men disse berører ikke planområdet.

Stedsutvikling

Området er i dag en trafikkmaskin i 2 plan og er ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Området består for en stor del av betongkonstruksjoner og asfalt. Det er anlagt et midlertidig parkanlegg vest for OSU-området (felt E4), som oppholdsareal for brukerne av den nye bebyggelsen som er etablert. Adkomstsonen langs PWC-bygget er opparbeidet med natursteinsdekke og trær.

Barns interesser

Området er i dag ikke tilrettelagt for lek og opphold for barn.

Universell utforming

Området er lite tilgjengelig for myke trafikanter, og er ikke gitt universell utforming. Adkomstsonen vest for PWC-bygget og parkanlegget er universelt utformet.

Juridiske forhold

Rekkefølgebestemmelse i vedtatt reguleringsplan for Bjørvika - Bispevika – Lohavn:

- ”Nytt løp for Akerselva mellom Nyland allè og Sporgata (E4), inkludert tilliggende sidearealer skal senest være ferdig opparbeidet samtidig med at Nylandsbruas nye rampe tas i bruk til biltrafikk”.

Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bjørvika Infrastruktur samt flere privatrettslige avtaler omfatter også Akerselvaallmenningen, og sikrer gjennomføring av prosjektet.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegg for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport samt at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for syklende, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnstruktur, biologisk mangfold samt estetiske kvaliteter. Vedtatt 20.08.1993.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det angis også krav til lekeareal og barnehager. Vedtatt 01.09.1989.

Gjeldende overordnede planer

- Fjordbyplanen, vedtatt 27.02.08.
- Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020, høringsutkast
- Kommuneplan Oslo mot 2000, vedtatt 31.08.01
- Kommunedelplan for indre Oslo; KDP 13, vedtatt av bystyret 02.12.98
- Kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen, vedtatt i bystyret 15.12.93
- Kommunedelplan for Oslos sentrale sjøside, revidert 1986.
- Byutvikling i Bjørvika – Bispevika, grunnlag for videre planarbeid, vedtatt 28.11.01
- Oslomiljøet, by-økologisk program, behandlet i bystyret 15.12.98

Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn, vedtatt av bystyret den 27.08.03 og stedfestet av miljøverndepartementet 15.06.04, S-4099. I tilknytning til S-4099 er det vedtatt tre retningsgivende bærekraftprogrammer; Designhåndbok, Overordnet miljøoppfølgingsprogram OMOP og Kulturoppfølgingsprogram KOP for bærekraft i Bjørvika. Designhåndboka utdypes i 5 temahefter. Hver av allmenningene er utredet i retningsgivende byromsprogram. Akerselva er regulert til annet fotgjengerareal og friområde vann/sjø.

Relevante utdrag fra reguleringsplanen

§ 4 Plankrav, dokumentasjonskrav og retningslinjer

§ 4.1 Plankrav: om krav til bebyggelsesplan

§ 4.2 Dokumentasjonskrav: om krav til innhold i bebyggelsesplan

§ 4.3 Utforming: krav om en helhetlig og høy standard når det gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykking for allmenningene

§ 4.4 Designhåndboken: retningsgivende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen

§ 4.5 Overordnet miljøoppfølgingsprogram: retningsgivende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen

§ 4.6 Kulturoppfølgingsprogram: retningsgivende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen

§ 5 Fellesbestemmelser for byggeområder i hele området

§ 5.3 Tilrettelegging for aktiviteter mot viktige byrom

§ 9.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav i hht reguleringsplanens kvalitetshåndbøker: Overordnet miljøoppfølgingsprogram, Kulturoppfølgingsprogram og Designhåndbok

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

§ 16.3 Friområde i vann, Akerselva

§4 Plankrav, dokumentasjonskrav og retningslinjer:

- 4.1 Plankrav

Vedtatt bebyggelsesplan kreves likeledes for de fem sentrale byrommene Festningsallmenningen, Operaallmenningen, Akerselva, Stasjonsallmenningen og Loallmenningen samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", som i størst mulig grad skal planlegges som helhetlige områder. Bebyggelsesplan for offentlige veier og gater kreves ikke, med unntak av de delene av anlegget som inngår i de fem allmenningene. Oslo kommune kan bestemme at flere byggefelt knyttes sammen i én bebyggelsesplan

- 4.3 Utforming

De fem sentrale byrommene (se § 4.1) samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", havnepromenaden og Nyland Allé (nå Dronning Eufemias gate) skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykking – i henhold til retningslinjer gitt i designhåndboken.

Alle bygninger, by- og gaterom og anlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte

§5 Fellesbestemmelser for byggeområder i hele planområdet:

- 5.3 Tilrettelegging for aktiviteter mot viktige byrom

Mot "Nyland Allé", "Operaallmenningen", "Stasjonsallmenningen", Akerselvas østside, "Loallmenningen" og Havnepromenaden innerst i Bispevika (B28, B29, B30) skal 1.etasje ha forretninger, bevertning, kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrelaterte funksjoner, og etasjehøyden være på minimum 4,0 meter.

§11 Rekkefølgebestemmelser

- 11.4 Offentlige parker, plasser og strandpromenade
 - b. Før midlertidig brukstillatelse gis for byggefeltene langs kaifronter, strandpromenader og andre offentlig tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder må slike tilstøtende elementer være ferdigstilt. Sammenhengende gangforbindelse langs fjorden i hele reguleringsplanens utstrekning skal dog etableres så tidlig som mulig, senest straks E18-anleggets riggarealer og provisoriske omleggingstiltak har opphørt.
 - c. Nytt løp for Akerselva mellom "Nyland Allé" og "Sporgata" (E4), inkludert tilliggende sidearealer skal senest være ferdig opparbeidet samtidig med at Nylandsbruas nye rampe tas i bruk til biltrafikk.
 - d. Havnepromenadens bru over Akerselva etableres senest samtidig med opparbeidelsen av Akerselvas østre bredd.
 - e. Nytt løp for Akerselva mellom Nyland Allé og Operagata samt retningsendring langs operaens østvegg (E5) skal etableres før brukstillatelse gis for det først ferdigstilte av byggefeltene A9 og B1.
 - f. Følgende sentrale byrom og plasser skal være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan for den respektive allmenning/plass før midlertidig brukstillatelse gis for det første byggefeltet som gir allmenningene/plassene tosidig bebyggelse:
 - "Operaallmenningen" sør for Nyland Allé med vannkile langs operaens nordside, utgravd, gammel Tollbukai med utvidelse av fjorden inn mot "Nyland allé", felt A25 og restareal mellom Nyland Allé og E2 samt bru for "Operagata" over fjordutvidelsen.
 - Uterommene langs Akerselva fra Nyland allé til utløpet i fjorden
 - "Stasjonsallmenningen" med vannspeil
 - "Bispekilen" med kanalen E17 og Lohavngatas bro over denne,
 - "Loallmenningen" med kanalmarkering av Alnas opprinnelige utløp E18 og gateløp med bro for Lohavngata.
 - "Kongsbakken"
 Området mellom "Bispegata" og byggegrensen nord for denne i feltene C6 og C7 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis for disse byggefeltene.
 Dersom disse byrommene ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene ovenfor den aktuelle etappen.
 - k. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A10 skal de tilliggende utomhusområder og parkanlegg (A21) være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
 - l. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A11 skal de tilliggende utomhusområder, bro- og veitilknytning og havneanlegg i kanalen på nordsiden være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- 11.5 Andre tiltak
 - c) Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene (jf. § 4.1) Nyland allé/Bispegata og havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

Designhåndboka

Designhåndboka gir retningslinjer for utforming av utendørsarealer, kaifront og bygninger samt samspillet mellom disse.

I følge Designhåndboka skal de syv sentrale byrommene gis prioritet der disse møter andre byrom / gaterom slik at de sentrale byrommene fremtrer som områdets viktigste overordnede strukturer. De sentrale byrommene skal ha høyere bearbeidelse i design og materialkvalitet enn de andre byrommene og dermed tydeliggjøre at de er områdets viktigste byrom.

Overgangene mellom land og vann skal utformes slik at de utgjør en begrenset risiko for barn og andre grupper av befolkningen. Alle overganger til fjorden skal inneholde flere sikkerhetstrinn. Dette kan for eksempel være at bryggekannten utformes med flere nivåer, sikres med rekkverk, flytebrygger, eller utformes som trapp/strand. Der en ut fra funksjonelle og andre hensyn velger kun bryggekant, skal den

utstyres med ledere med jevne mellomrom slik at personer som faller i vannet kan komme opp. Sikkerhetstrinnene skal inngå som en estetisk og funksjonell del av havnepromenaden.

Under tema 1: Offentlig byrom og møte vann – land sies det bla om Akerselva at:

- Elverommet skal gis et grønt preg og en klar form slik at det tydelig framtrer som Akerselvas utløp og del av grøntdraget langs Akerselva.
- Kantene og flatene inn mot elveløpet samt rampe- og trappekonstruksjoner som tar opp høydeforskjeller mellom kryssende gateløp og elvekanten skal gis en karakter som refererer til det tidligere historiske elvelandskapet.
- Utformingen av kaikanten skal gi en variasjon i kontakten mellom vann og land.
- Vestsiden av elverommet skal gis et parkmessig preg. Langs østsiden av elverommet, som er solsiden, skal det legges til rette for aktiviteter som uteservering og opphold. Tilgrensende bebyggelse skal henvende seg ut mot, og aktivisere rommet.
- Byrommet skal tilrettelegges for rekreasjon og aktiviteter knyttet til båtferdsel langs elva.
- Elveløpet skal være åpent for ferdsel på vann med minste seilingshøyde på 2,5 m under gangbrua fra felt A34 til felt B26 og minste seilingshøyde på 2,0 meter under bruene for Dronning Eufemias gate og Operagata.
- Kantene skal utformes slik at det er mulig å legge til med småbåter på begge sider av elveløpet.

Under tema 4: Belysning sies det om Akerselva at:

- Belysningen av området langs Akerselva skal understreke rommet karakter av langstrakt elvekarakter.

Kulturoppfølgingsprogram

Kulturoppfølgingsprogrammet konkretiserer ambisjoner og forventninger til kulturdimensjonen i den nye bydelen, med mål om en tydelig kulturprofil for området.

KOP sier blant annet at et overordnet mål er å få etablert gode byrom og møteplasser som skaper aktivitet, opplevelse og relasjoner. Allmenningene er i KOP beskrevet som ”kulturintensive soner” som omfatter det offentlige rom og bygningene som avgrenser rommet og / eller befinner seg i rommet, og inneholder en viss konsentrasjon av kulturell infrastruktur.

Det anbefales bla at Akerselva bør tilrettelegges som en sammenhengende forbindelse mellom bydelene og åpnes så langt og tidlig som mulig i byggeperioden.

Overordnet miljøoppfølgingsprogram

Overordnet miljøoppfølgingsprogram gir retningslinjer for utforming og tiltak som skal bidra til en miljørettet utvikling av området.

OMOP omhandler retningslinjer og anbefalinger for tolv miljøtema, bla transport, støy, lokalklima, vann, sedimenter, vegetasjon, materialer og jord.

- *Vann:* Akerselva og områdene langs begge elvebredder skal utvikles med høy kvalitet for rekreasjon, opplevelse og lek. Opparbeiding og tilrettelegging må ta hensyn til planter og dyr som er hjemmehørende i området, slik at deres levevilkår sikres. Åpning av Akerselva må gjøres på en slik måte at fiskens vandring ikke forstyrres verken i anleggs- eller driftsfasen.
- *Sedimenter:* Elvebunnen skal utbedres og renses for å bedre livsmiljøet lokalt og vannkvaliteten nedstrøms. Analyse av strømningsforhold og sedimentering legges til grunn for tiltak i elveløpet. Før anleggstart skal det foreligge prosedyrer for håndtering av forurensede masser og beredskap for funn av forutsette forurensinger.
- *Vegetasjon:* Økologiske prinsipper bør legges til grunn. Plantevalget skal stimulere til naturlig plantevern gjennom riktig samplanting.

- *Lokalklima:* Målet er at tilført forurensset luft fra omkringliggende bydeler sikres utlufting ved at de planlagte nord- og sørgående gater og byrom holdes åpne og fri for hindringer som kan bremse utluftingen. Videre sier OMOP at andre byrom må omfatte soner som gir lune oppholdsarealer med god solinnstråling og lite vind og det må det iverksettes tiltak for å skjerme mot eller bremse uønsket vind. For å skjerme mot uønsket vind kan det plantes lave busker med helårsgrønn vegetasjon samt etablere terrengvariasjoner og –sprang som skjermer sittegrupper og oppholdsplasser.
- *Transport:* Målet er at størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen skal foregå til fots og med sykkel. Det skal etableres sykkelparkeringsanlegg ved holdeplasser, stasjoner, boliger, næringsbygg, offentlige bygg og publikumsattraksjoner.
- *Materialer:* Materialer som medfører helse og miljøskade skal unngås. Materialer fra sårbare bestander skal unngås. Materialene skal ha lang levetid og kunne gjenvinnes.

Temahefte for byrom og gaterom

Temaheftet er et i en serie på fem (belysning, byromsmøbler og utstyr, bygninger og kunst) som utdyper forskjellige hovedtema med retningslinjer for kvalitativ utforming av de forskjellige byrommene og havnepromenaden.

Gehl architects har satt noen premisser som bør være tilstede for å oppnå et vellykket byrom: kant, liv, terreng, beskyttelse, komfort og herlighet:

- Aktivitetene bør relatere seg til koblingen mellom samtid og framtidens Bjørvika og industrihistorien og den opprinnelige elv.
- Akerselvas utløp vil bli et møte mellom kontorfolk, lystfiskeren, storbyshopperen og kajakkroeren.
- Det anbefales bruk av løvfellende trær.
- Byrommet komponeres av fragmenterte flater i forskjellige nivå som forbinder vannet og rommene rundt.

Byromsprogram for Akerselvaallmenningen

Noen viktige utdrag fra byromsprogrammet:

Intensjonen med Akerselvallmenningen er å sette Akerselva i fokus. Målet er at aktivitetene i rommet skal være aktive, rekreative og relatere seg til vannet og vannets aktiviteter.

I byromsprogrammet er elvas identitet delt inn i tre deltema:

- *Sosiokulturelle elv:* Akerselva som et markant skille mellom Oslo øst og Oslo vest. Det anbefales at byrommet i fremtiden blir et element som fletter de to sidene sammen og utgjør en overgang og ikke et skille. Den ligger sentralt i Bjørvikaplanen og området vil utgjøre et krysningfelt av mange forskjellige kulturelle og rekreative funksjoner og aktiviteter.
- *Industrielv:* I transformasjonen til en av Oslos største herlighetsverdier kan elvens historie som industriområde danne identitetsfylte spor også i det nye Bjørvika.
- *Rekreativ elv:* Akerselva binder Maridalsvannet sammen med fjorden i et rekreativt stiforløp. Akerselvallmenningen bør i fremtiden tilby attraktive, rekreative fasiliteter og dermed bidra til å binde byen sammen.

"Kontor, boliger og kulturinstitusjoner gjør Akerselva til et mangfoldig område. En utfordring vil være og ikke la områdets funksjonelle forskjelligheter splitte byrommet."

"Akerselva renner gjennom en 400 m lang kulvert før den møter allmenningen. Det bør settes fokus på at kulvertløpet utformes i samsvar med Akerselvallmenningens gjennomgående formspråk."

I byromsprogrammet er allmenningens liv delt inn i tre deltema:

- *Kultur og vannliv:* Akerselvaallmenningen er et veldig allsidig byrom, både ved lokaliseringen og ved funksjonene som knytter seg til vannet: bading, fiske, vannsport og båttaktivitet.
- *Kontorliv:* hvor hovedtyngden Akerselvaallmenningens brukere vil være knyttet til næringen i områdets nordre del særlig på dagtid i uka.
- *Boliglivet:* utspiller seg tett ved boligen, og kantsonen er avgjørende for om dette livet etableres

Et av de primære målene bør være å skape et byrom hvor forholdet til den myke trafikant er optimal.

Gulvet i plassrommet legger premisser for opplevelsen av rommet som et elverom og elvens sider som et samlet byrom. Det anbefales at kanten etableres som brutte flater som kan påvirke strømmingen av vannet og samtidig jobbe med koting av terrenget. I hht til byromsprogrammet skal den vestre siden, i sør, ha en parkaktig karakter med store trær og enkelte gressflater. Kanten mot elva er foreslått beplantet som grønne oaser og med enkelte trær helt nede ved vannet.

Allmenningens østre side, som er solsiden, er i sør foreslått å få et mer urbant preg. Beplantningen forholder seg til bebyggelsens kant og skaper le uten å gi unødige skygge. Området er tilrettelagt for uteliv, opphold og rekreasjon langs elva.

Akerselvas nordlige del utgjør en overgang mellom allmenningen og stasjonen. Som respons på dynamikken i byrommet foreslås det en møblering med midlertidige kunstneriske elementer / installasjoner. Slik vil rommet konstant skifte uttrykk og bli attraktivt for sin egen del.

Tilgrensende plan

Det foreligger bebyggelsesplan for Akerselvallmenningen fra Dronning Eufemiasgate frem til Akerselvas utløp, vedtatt i bystyret i januar 2008.

Pågående planarbeid

- Det pågår planarbeid som omfatter A14 m.m. dvs. byggeområdet som grenser til det foreliggende planområdet i vest, på nordsiden av Dronning Eufemias gate. Felt 9 som ligger på samme side, men sør for Dronning Eufemias gate, inngår i nylig avholdt arkitektkonkurranse for nytt Deichmanns bibliotek, og forventes omregulert basert på resultatet av konkurransen. Tilsvarende omfattes felt B1 øst for planområdet, sør for Dronning Eufemias gate, av konkurransen om nytt museum for Munch-Stenersen samlingene. Også her forventes omregulering basert på utvikling av resultatet av konkurransen.
- Dronning Eufemias gate og Langkaigata er under prosjektering, og rammetillatelse foreligger
- Nytt Deichmanns bibliotek og annen bebyggelse er under detaljplanlegging på felt A8 og A9.
- Nytt Munch-Stenersen museum og annen bebyggelse er under detaljplanlegging på felt B1, B4 og B5.
- Ny stasjonsbygning for Oslo S med tilhørende bebyggelse er under detaljplanlegging.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Gamle Oslo	2008-04-08
2. Bydel St. Hanshaugen	2008-03-31
3. Vann- og avløpsetaten	2008-03-28
4. Friluftsetaten	2008-03-28
5. Samferdselsetaten	2008-03-31
6. Helse- og velferdsetaten	2008-03-31
7. Gravferdsetaten	2008-03-17

8. Trafikketaten	2008-03-14
9. Omsorgsbygg	2008-03-26
10. Undervisningsbygg	2008-06-19
11. Hafslund Nett	2008-03-13
12. Byantikvaren	2008-04-04
13. Statens vegvesen Region øst Stor-Oslo distrikt	2008-05-19

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Gamle Oslo

BGO er i mot planinitiativet (*forslagsstillers anm.: uttaler seg til en tidligere variant av alternativ 1*) og mener Akerselva må åpnes opp til sporområdet i nord. De mener videre at "Tilleggsmelding om maritime kulturminner og fartøyvernet1" må legge føringer for en endelig utforming av bebyggelsesplanen. Ønsket er en bebyggelsesplan som sikrer maritime kulturminner og ivaretar det opprinnelige elveløpet.

2. Bydel St. Hanshaugen

Ingen uttalelse pga svikt i interne postrutiner. Vil kommentere på senere tidspunkt i prosessen.

3. Vann- og avløpsetaten

Ingen kommentar ift VAV's nett. Positive til bruk av overvann. Kommenterer bruk av "byvann", her anbefaler de bruk av vann direkte fra Akerselva.

4. Friluftsetaten

FRI påpeker viktigheten av at laksen ikke blir hindret på vei til og fra gyteområdene i elva. Her bør også kantvegetasjon etableres og/eller opprettholdes for å gi næring og skjul til fisken. Fylkesmannen og Norges vassdrags- og energidirektorat har myndighet etter lakse- og innlandsfiskeoven og vannressurssloven, saken bør dermed sendes disse til vurdering/behandling.

5. Samferdselsetaten

SAM er skeptiske til nye arealer som vannspeil som er kostbare og krevende i drift. De viser her til de begrensede resurssene de bevilges drift og vedlikehold. De ser ikke behovet for foreslått trapp som ankomst fra allmenningen til Nylandsbrua da det ikke legges opp til at Nylandsveien skal være en primær tverrforbindelse for myke trafikanter.

6. Helse- og velferdsetaten

Grunnen i området er preget av utfyllinger som potensielt kan være forurensset, her er også mest sannsynlig forekomster av byfyllmasser som ikke kan disponeres fritt. De viser til kap. 2 i forurensningsforskriften, *Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider*. Installasjoner for pumping av vann bør ikke forårsake støy. Etaten er samtidig positiv til forslaget da det medfører at folk kan komme mer i kontakt med vannet enn i opprinnelig vedtatt plan.

7 -10. Gravferdsetaten, Omsorgsbygg, Trafikketaten, Undervisningsbygg:

Ingen kommentar.

11. Hafslund Nett

Hafslund gjør oppmerksomme på at det er flere typer kabel- og stasjonsanlegg i området som må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Dersom nye anlegg kommer i konflikt med disse føringene må bestiller betale omkostningene for omleggingen av kablene. For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes.

12. Byantikvaren

Byantikvaren stiller seg kritisk til forslaget til 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 to basseng i området.

13. Statens vegvesen Region øst

SvRø mener at utformingen av allmenningen må forholde seg til riksveg Dronning Eufemias gate som den krysser. Det må etableres sikring mellom veg/fortau og vann slik at trafikantene hindres å skli ut i vannet. De anbefaler videre å legge til rette for universell utforming

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Generelt: Ut fra PBE's vurderinger og øvrige samrådsinnspill, er innledende planskisser bearbeidet og legges nå fram i 2 alternativer: Alternativ 1 er forslagsstillers anbefaling og avviker noe fra gjeldende reguleringsplan ved at en del av elvevannet pumpes opp til et nivå ca 0,5m lavere enn omkringliggende terreng. Vannet renner videre i et elveløp utformet omtrent slik som elva ser ut ovenfor Grønland. Alternativ 2 er utformet i henhold til gjeldende reguleringsplan, der vannivået i gjennomsnitt vil ligge 1,4m lavere enn omkringliggende terreng.

PBE påpeker at A9s østre vegg er et viktig element i allmenningen. Forslagsstiller v/Bjørsvika Infrastruktur (BI) er naturligvis enig i at dette er en av flere viktige vegger som avgrenser allmenningen. Det samme gjelder B1, samt B10 og A14 nord for Dronning Eufemias gate. Og for den søndre del av allmenningen, der det foreligger planvedtak, gjelder det A10, A11, B4 og B5. På denne bakgrunn sier det seg selv at det er uaktuelt å gjøre planfremdriften avhengig av Deichmannprosjektet på A9. Dertil kommer at det ikke er stilt plankrav til fortausarealet øst for A9, og det foreligger derfor ikke hjemmel til å kreve at planen skal avgrenses mot A9. I våre helhetsbetraktninger og illustrasjoner av byrommet, vil arealet naturligvis inngå.

Trafikkarealet i Dronning Eufemias gate inngår ikke i planforslaget fordi Statens vegvesen står for plan, prosjektering og prosess selv. For å ivareta helhet og sammenheng overlapper det foreliggende planforslag den vedtatte bebyggelsesplan for E5 og tiliggende elvebreder.

Det er stilt krav om tiltak for å unngå flytende avfall. Slike tiltak er av teknisk karakter som neppe er et plantema. Avfallet kommer flytende med elvestrømmen, og tiltakene vil derfor måtte settes inn av kommunen selv, utenfor det aktuelle planområdet, for å være effektive.

PBE ønsker at det opparbeides elveløp i full dybde, slik at vannstanden vil tilsvare sjøvannsnivå. Middelvannstanden er kote -0,4, mens terrenget omkring elveløpet vil ligge på ca kote +4,0. BIs oppfatning er at en heving av vannet opp mot omgivelsenes terrengnivå vil medføre et triveligere byrom av høyere kvalitet, og BI vil derfor fremme en slik løsning som sitt primære alternativ.

Jernbaneverket avviser at det fines noe prosjekt for å etablere lysåpninger i perrongene over elveløpet. At slike ideer er kastet frem er noe helt annet enn hva som kan betegnes som prosjekt. BI vil imidlertid ikke foreslå noe som utelukker etablering av en gangpassasje i kulverten i fremtiden.

PBE ønsker en gangrute i bro over Akerselva, og videre innunder Nylandsveien. BI legger naturligvis en slik bro inn i planforslaget, men reserverer seg mot bygging av en slik bro, da dette ikke inngår i utbyggingsavtalen. I alternativet basert på vannspeil er det imidlertid uproblematisk å legge inn en slik gangvei mellom vannbassengene.

En gangforbindelse mellom allmenningen og Nylandsveien er lagt inn i planforslagene som trapp. Fortauet langs Nylandsveien vil uansett utgjøre en universell utformet gangforbindelse mellom allmenningen og veibroa. Ytterligere gangforbindelser er ikke aktuelt å bygge, og vil derfor heller ikke inngå i planforslagene. Ref. for øvrig SAMs bemerkning.

Det antydes at det kan bli aktuelt å etablere en gangforbindelse langs elveløpet under Dronning Eufemias gate. BI forutsetter at det da ikke vil bli stilt krav om maksimal stigning 1:20 for å oppnå universell utforming i rampeforbindelsene ned til gangforbindelsen, og at det heller ikke stilles krav om mer enn 2m fri høyde.

Friluftsetaten ønsker etablering av kantvegetasjon for å gi næring og skjul til fisk. Kantvegetasjon kan etableres enkelte steder sør for denne plans begrensning, som er den strekning hvor fisken vandrer mellom sjøen og elvekulverten.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Brann- og redningsetaten	28.10.2008
2. Samferdselsetaten	05.11.2008
3. Undervisningsbygg	12.11.2008
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	07.11.2008
5. Forsvarsbygg	29.10.2008
6. Kystverket sørøst	18.11.2008
7. Statens vegvesen SVRØ Stor-Oslo distrikt	02.12.2008
8. Oslo Elveforum	30.10.2008

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

1. Brann- og redningsetaten

Avventer med å gi uttalelse før en mer konkret reguleringsplan er utarbeidet og fremlagt.

2. Samferdselsetaten

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

3. Undervisningsbygg

Undervisningsbyggs kommentarer er generelle, og ikke relevante for de foreliggende planforslag.

4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Gir nå en generell uttalelse, vil vurdere nærmere under offentlig ettersyn. 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 iht. 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.

Fylkesmannen har for øvrig uttalt seg mer konkret ved offentlig ettersyn av det opprinnelige planforslaget som omfattet hele allmenningen.

5. Forsvarsbygg

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

6. Kystverket sørøst

Kystverket Sørøst har på det nåværende tidspunkt ingen merknader til det påbegynte planarbeidet, men anbefaler at planarbeid skjer i samråd med Oslo havn KF.

7. Statens vegvesen

For lite materiell til å kunne gi uttalelse pr nå. Statens vegvesen har ingen merknad foreløpig, men vil kunne komme med merknader på en senere fase i planarbeidet.

8. Oslo Elveforum

Oslo Elveforum har som sin hovedoppgave å bidra til gjenåpning og rehabilitering av Osloelvene. Grunnleggende for arbeidet til Oslo Elveforum har bl.a. vært

- Byrådserklæring fra 2000 og Byøkologisk program for 2002 – 2014 som programfester at Osloelver 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*

Akerselva - byens hovedelv – er i løpet av den siste generasjon forvandlet til å bli en pyrd og et samlingspunkt i byen. Riktignok møter elva fortsatt ”det glemte byrom” i kulverten under jernbanesporene før den når sjøen i Bjørvika. 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 reguleringsaken og vist på reguleringskartet.

Nei til kunstig vannspeil

Ideen om illudert Akerselv i form av kunstig vannspeil hevet noen meter opp i forhold til dagens elvenivå kan synes besnærende, men tilfredsstillende ikke de krav til vassdragsrehabilitering som forventes i hovedstaden. Oslo Elveforum oppfordrer til at denne ideen forlates, og at det arbeides videre med å komme fram til en vakker og funksjonell løsning for gjenåpnet Akerselv, som vitaliserer elvemunningen og ikke unødig hindrer kontakt til vaterland Vannpark i den andre enden av kulverten. Minner om reguleringsplanens pkt 16.3 der det forutsettes at det blir vist hvordan det kan være mulig å få en gang- og sykkelforbindelse langs elva gjennom kulverten. Viktig ikke minst med sammenhengende turvei fra Oset til Operaen og med invitt til båttrafikk med kano og kajakk. Oslo Elveforum har fått utarbeidet en mulighetsstudie ”Vitalisering av nedre del av Akerselva” (Rambøll mars 2008). Mulighetsstudien er vedlagt saken.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

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

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

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 tilfredsstillende utredet.

Oslo Elveforum: Oslo Elveforums innspill er imøtekommet på den måte at det fremlegges to alternativer for utvikling av området, hvor alternativ 2 er i tråd med Oslo Elveforums ønsker..

For begge alternativer vil det være muligheter for småbåter å komme videre opp elva gjennom kulvertåpninger.

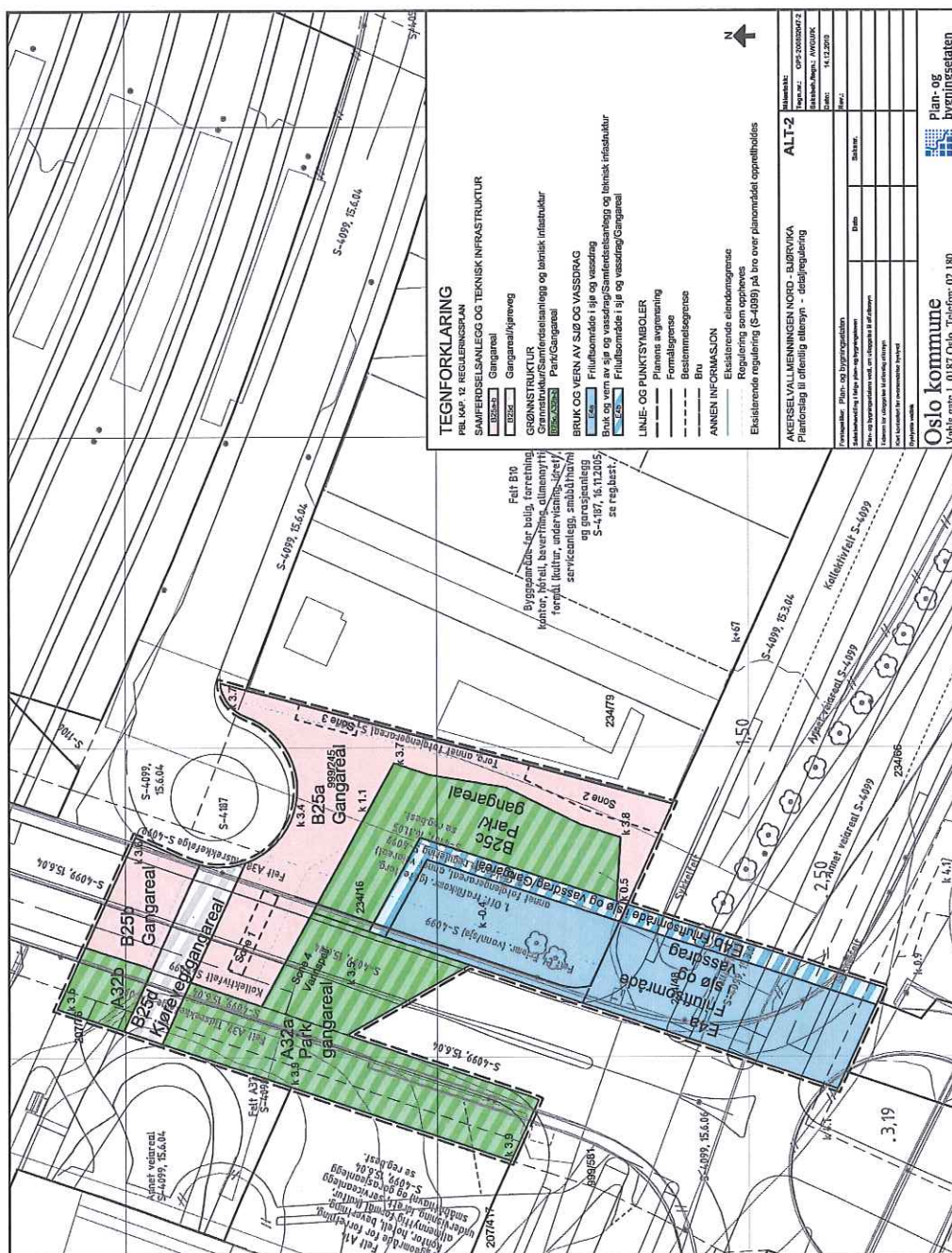
5.3 Forhåndsuttalelser

Det foreligger ikke forhåndsuttalelser, men i den første planprosessen for hele allmenningen ble det avholdt en rekke møter med relevante myndigheter og interessenter. Ved offentlig ettersyn til den første planen (2006) kom det uttalelser dels fra myndigheter som har gitt kunngjøringsinnspill nå, og dels fra myndigheter som avventer uttalelse. I den forbindelse refereres fra Fylkesmannens og NVEs uttalelser.

Nedskalert plankart – Alternativ 1 med vannspeil



Nedskalert plankart – Alternativ 2 med åpent elveløp



**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 ivarettatt.
- 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 skyggevirkninger 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 tilleggde 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 Akerselvollmenningens søndre del og den del av Dronning Eufemias gate som krysser allmenningen slik at allmenningens kryssning 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 belegget 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 belegget og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, og tre. Dominerende og gjennomgående materialbruk skal være naturstein. Natursteinformer 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.

B25d

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. Kjøreveg kan asfalteres.

§ 6 Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**A32a/A32b**

Det skal plantes minimum 20 trær. Disse skal plasseres i plantebed med ulike gresstyper. Mellom plantebedene skal det anlegges gangpassasjer.

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

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

B25c

Det skal plantes minimum 15 trær. Disse skal plasseres på store grønne flater bestående av en kombinasjon av plantebed og gressflater med ulike gresstyper. Mellom plantebedene skal det opparbeides gangveier på minimum 210 m² og med en minimumslengde 90 m.

Områdebestemmelser

Sone 4 – vannspeil: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det nær gateplan etableres et vannspeil ved at ferskvann pumpes opp fra eksisterende elvekulvert. Vannet skal ha tilfredsstillende kvalitet for småbarnslek. Pumpe og pumpehus skal etableres som skjult anlegg under terreng eller i brokar. Vannet skal føres inn under Dronning Eufemias gate som vannspeil helt inntil det åpne elveløpet i felt E5a i Akerselvallmenningens søndre del. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved inngjerding. Fra vannspeilet ned til det åpne elveløpet skal det etableres et vannfall slik at det åpne elveløpets endevegg mot nord skjules. Det må redegjøres for vannanlegget ved søknad om rammetillatelse. Situasjonsplanen skal vise hvordan vannspeilet i detalj opparbeides med steinsatte kanter, elvestein og –grus i området hvor land møter vann, enkeltsteiner som kan fungere som sitteplasser samt steinsatt sti i vannspeilet fra fortauet foran fotgjengerkrysset i Dronning Eufemias gate diagonalt inn til gangarealet i felt B25c.

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.

§ 7 Miljø**7.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav**

For alle tiltak i planområdet skal det for relevante miljøforhold sikres god miljøkvalitet og lav miljøbelastning i henhold til gjeldende bærekraftsprogram og byggeforskrifter. Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon inkludert miljøoppfølgingsprogram, som viser hvordan retningslinjer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt (jfr § 3.3a):

- Relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som søknad om rammetillatelse innebærer, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.
- Hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres tiltak i planområdet

7.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 8 Anleggsperioden

- a) Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller Akerselva skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- b) Atkomster til utbyggingsområder som er etablert eller under etablering i tilliggende felter skal opprettholdes ved de ulike utbyggingsfasene.
- c) Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklistene.
- d) Som del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet.
- e) Før anlegget igangsettes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger og støy under anleggsarbeidet skal håndteres.
- f) Tilfredsstillende strømningsforhold skal opprettholdes i Akerselva slik at sjørret og laks kan passere i anleggsperioden.

--- slutt på bestemmelsene---

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

Bjørвика Infrastruktur AS' alternativ 1B

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL - ALT 1B: 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 Retningsgivende dokumenter

Følgende dokumenter er retningsgivende for 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

Dokumentene er ikke juridisk bindende.

3.3 Dokumentasjonskrav

Søknad om rammetillatelse skal dokumentere eller inneholde:

- a) Begrunnelse for eventuelle avvik fra Designhåndbok med tilhørende temahefter, Overordnet miljøoppfølgingsprogram (jfr. § 7.1) og Kulturoppfølgingsprogram. Eventuelle endringer i Designhåndbok med tilhørende temahefter, Overordnet miljøoppfølgingsprogram og Kulturoppfølgingsprogram vedrørende Akerselvallmenningen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- b) Det må redegjøres for detaljutføring 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 tiliggende fortau-, gang- og veiarealer i forhold til utearealets kotehøyder.
 - Innganger til tiliggende bebyggelse i forhold til utearealets kotehøyder.
 - Atkomster til tiliggende 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 kryssning 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 fravikes med inntil +/- 0,5 meter for endelig utforming av terreng.

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 beleggmaterialet 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. Natursteinformater 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 artsmangfold av trær, busker og/eller staudgressarter, med ulike sorter innenfor hver art. Trærne skal primært være av typen furu, eik, sølpil 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 tilrettelegges for at det kan 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.

B25d

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. Kjøreveg kan asfalteres.

§ 6 Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A32a/A32b

Det skal plantes minimum 20 trær. Disse skal plasseres i plantebed med ulike gresstyper. Mellom plantebedene skal det anlegges gangpassasjer.

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

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

B25c

Det skal plantes minimum 15 trær. Disse skal plasseres på store grønne flater bestående av en kombinasjon av plantebed og gressflater med ulike gresstyper. Mellom plantebedene skal det opparbeides gangveier på minimum 210 m² og med en minimumslengde 90 m.

Områdebestemmelser

Sone 4 – vannspeil: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det nær gateplan etableres et vannspeil ved at ferskvann pumpes opp fra eksisterende elvekulvert. Vannet skal ha tilfredsstillende kvalitet for småbarnslek. Pumpe og pumpehus skal etableres som skjult anlegg under terreng eller i brokar. Vannet skal føres inn under Dronning Eufemias gate som vannspeil helt inntil det åpne elveløpet i felt E5a i Akerselvallmenningens søndre del. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved inngjerding. Fra vannspeilet ned til det åpne elveløpet skal det etableres et vannfall slik at det åpne elveløpets endevegg mot nord skjules. Det må redegjøres for vannanlegget ved søknad om rammetillatelse. Situasjonsplanen skal vise hvordan vannspeilet i detalj opparbeides med steinsatte kanter, elvestein og –grus i området hvor land møter vann, enkeltsteiner som kan fungere som sitteplasser samt steinsatt sti i vannspeilet fra fortauet foran fotgjengerkrysset i Dronning Eufemias gate diagonalt inn til gangarealet i felt B25c.

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.

§ 7 Miljø

7.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for relevante miljøforhold sikres god miljøkvalitet og lav miljøbelastning i henhold til gjeldende bærekraftsprogram og byggeforskrifter. Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon inkludert miljøoppfølgingsprogram, som viser hvordan retningslinjer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt (jfr § 3.3a):

- Relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som søknad om rammetillatelse innebærer, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.
- Hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres tiltak i planområdet

7.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 8 Anleggsperioden

- a) Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller Akerselva skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- b) Atkomster til utbyggingsområder som er etablert eller under etablering i tilliggende felter skal opprettholdes ved de ulike utbyggingsfasene.
- c) Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklist.
- d) Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet.
- e) Før anlegget igangsettes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger og støy under anleggsarbeidet skal håndteres.
- f) Tilfredsstillende strømningsforhold skal opprettholdes i Akerselva slik at sjørret og laks kan passere i anleggsperioden.

--- slutt på bestemmelsene ---

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL, BJØRVIKA
ALTERNATIV 2 MED ÅPENT ELVELØP**

Plan- og bygningsetatens alternativ 2

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL - ALT 2: ELVELØP

Gnr./Bnr.: 207/76, 396, 417, 234/16, 48, 250/11

§ 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart merket OP5-200802047-2 og datert 14.12.2010.

§ 2 Arealformål

Nivå på grunn / vannoverflate reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- | | |
|------------------------|------------|
| - Gangareal / Kjøreveg | B25d |
| - Gangareal | B25a, B25b |

Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- | | |
|--------------------|------------------|
| - Park / Gangareal | A32a, A32b, B25c |
|--------------------|------------------|

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:

- | | |
|------------------------------------|-----|
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag | E4a |
|------------------------------------|-----|

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- | | |
|--|-----|
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal | E4b |
|--|-----|

§ 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. § 9.1), Kulturoppfølgingsprogram og Belysningsplan for Oslo sentrum er ivare tatt.

- 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 skyggeeffekter i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom.
 - Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende samt høydemessig terrengnedtrapping fra gangareal til elveløp.
 - Plassering og kotehøyder på elvekulvertens åpning i forhold til elveløpets vannstand og konstruksjon av vannspeil i sone 4.
 - Overganger til tiliggende fortau-, gang- og veiarealer i forhold til utearealets kotehøyder.
 - Innganger til tiliggende bebyggelse i forhold til utearealets kotehøyder.
 - Atkomster til tiliggende 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 – 10 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) Akerselvallmenningens nordre del 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.
- c) Overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr og kunst skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet.
- d) Akerselva skal gjenåpnes med et supplerende elveløp i sjøvannsnivå parallelt med eksisterende elvekulvert. Dronning Eufemias gate skal utformes som bro over elven.
- e) Planområdet skal opparbeides med parkstandard med innslag av myke, grønne flater og trær.
- f) Det skal tilrettelegges for rekreasjon på brygge- og grøntarealer i tilknytning til elven og 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. Natursteinformater 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.
- d) Betong benyttes i konstruksjoner som forstøtning og i overflater med krav til stor friksjon. Betongen skal gis overflatebehandling som gir visuell variasjon samtidig som materialbruken forsterker elementenes funksjon.
- e) Brygger i vannkanten skal være i tre.
- f) 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.

4.4 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, sølpil 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 rotsoneens omkrets.

4.5 Belysning

Akerselvallmenningens nordre del skal gis en stede gen 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. Sikkerhetskrav langs elveløpet skal oppfylles slik at bruk av rekkverk og gjerder i størst mulig grad minimaliseres.

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.

B25d

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. Kjøreveg kan asfalteres.

§ 6 Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A32a/A32b

Det skal plantes minimum 20 trær. Disse skal plasseres i plantebed med ulike gresstyper. Mellom plantebedene skal det anlegges gangpassasjer.

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

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

Områdebestemmelser

Sone 4 – vannspeil: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres et vannspeil ved at ferskvann pumpes opp fra eksisterende elvekulvert. Vannet skal ha tilfredsstillende kvalitet for småbarnslek. Pumpe og pumpehus skal etableres som skjult anlegg under terreng eller i brokar. Vannet skal føres ned i elveløpet i E4a som sildrende vann eller som vannfall slik at åpningen i kulverten skjules. Det må redegjøres for vannanlegget ved søknad om rammetillatelse.

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.

B25c

Det skal etableres gangforbindelse/rampe og trapper som tar opp høydeforskjellen mellom gangarealet i B25a og trebryggen i E4b i nærkontakt med vannet. Gangveien skal være minimum 210 m² og minimum 130 m lang.

Mellom gangløpene skal det etableres plantebed med trær og stauder av gress. Det skal plantes minimum 25 trær.

Plantebeds- og støttemurskanter langs gangforbindelsen skal tilrettelegges for opphold og utformes som sitteplasser.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

E4a

Det skal anlegges et nytt elveløp på sjøvannsnivå med vanntilførsel via åpning i den eksisterende elvekulverten. Åpningen skal skjules som beskrevet i § 6 under områdebestemmelser for sone 4 – vannspeil. Vannet føres så videre under Dronning Eufemias gate og videre ut elveløpet sør for planområdet.

Det skal være en minste fri seilingshøyde på 3,0 meter ved normalvannstand.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

E4b

Langs den nordre og østre elvekanten skal det etableres trebrygge med minimum bredde 3,0 meter. Det skal legges til rette for ilandstigning fra småbåter og fra vannet, f.eks. med trapper eller stiger.

Passasjen under Dronning Eufemias gate skal ha en fri høyde på minimum 2,1 meter og utformes slik at den bidrar til trygg og innbydende ferdsel. Veggen mot øst skal være skråstilt minimum 5/1 slik at størst passasjebredde oppnås øverst. Det skal etableres belysning både nederst langs gangpassasjen og i himlingen. Elvebredden skal anlegges slik at den kan oversvømmes ved flom.

§ 9 Miljø

9.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for relevante miljøforhold sikres god miljøkvalitet og lav miljøbelastning i henhold til gjeldende bærekraftsprogram og byggeforskrifter. Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon inkludert miljøoppfølgingsprogram, som viser hvordan retningslinjer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivarettatt (jfr § 3.3a):

- Relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som søknad om rammetillatelse innebærer, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.
- Hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres tiltak i planområdet

9.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 10 Anleggsperioden

- a) Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller Akerselva skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- b) Atkomster til utbyggingsområder som er etablert eller under etablering i tiliggende felter skal opprettholdes ved de ulike utbyggingsfasene.
- c) Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklist.
- d) Som del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen

skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet.

- e) Før anlegget igangsettes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger og støy under anleggsarbeidet skal håndteres.
- f) Tilfredsstillende strømningsforhold skal opprettholdes i Akerselva slik at sjørret og laks kan passere i anleggsperioden.

--- slutt på bestemmelsene ---

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL, BJØRVIKA
ALTERNATIV 2 MED ÅPENT ELVELØP**

Bjørвика Infrastruktur AS' alternativ 2B

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL - ALT 2B: ELVELØP

Gnr./Bnr.: 207/76, 396, 417, 234/16, 48, 250/11

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200802047-2 og datert 14.12.2010.

§ 2 Arealformål

Nivå på grunn / vannoverflate reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- | | |
|------------------------|------------|
| - Gangareal / Kjøreveg | B25d |
| - Gangareal | B25a, B25b |

Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- | | |
|--------------------|------------------|
| - Park / Gangareal | A32a, A32b, B25c |
|--------------------|------------------|

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:

- | | |
|------------------------------------|-----|
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag | E4a |
|------------------------------------|-----|

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- | | |
|--|-----|
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal | E4b |
|--|-----|

§ 3 Søknadspliktige tiltak, retningslinjer og dokumentasjonskrav

3.1 Søknadspliktige tiltak

Alle konstruksjoner og elementer i planområdet er søknadspliktige tiltak.

3.2 Retningsgivende dokumenter

Følgende dokumenter er retningsgivende for 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

Dokumentene er ikke juridisk bindende.

3.3 Dokumentasjonskrav

Søknad om rammetillatelse skal dokumentere eller inneholde:

- e) Begrunnelse for eventuelle avvik fra Designhåndbok med tilhørende temahefter, Overordnet miljøoppfølgingsprogram (jfr. § 9.1) og Kulturoppfølgingsprogram. Eventuelle endringer i Designhåndbok med tilhørende temahefter, Overordnet miljøoppfølgingsprogram og

Kulturoppfølgingsprogram vedrørende Akerselvallmenningen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

- f) 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.
- g) Snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.
- h) Materiale som viser og redegjør for:
 - Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
 - Siktforhold, solforhold og skyggeeffekter i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom.
 - Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende samt høydemessig terrengnedtrapping fra gangareal til elveløp.
 - Plassering og kotehøyder på elvekulvertens åpning i forhold til elveløpets vannstand og konstruksjon av vannspeil i sone 4.
 - Overganger til tiliggende fortau-, gang- og veiarealer i forhold til utearealets kotehøyder.
 - Innganger til tiliggende bebyggelse i forhold til utearealets kotehøyder.
 - Atkomster til tiliggende 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 – 10 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) Akerselvallmenningens nordre del 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.
- c) Overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr og kunst skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet.
- d) Akerselva skal gjenåpnes med et supplerende elveløp i sjøvannsnivå parallelt med eksisterende elvekulvert. Dronning Eufemias gate skal utformes som bro over elven.
- e) Planområdet skal opparbeides med parkstandard med innslag av myke, grønne flater og trær.
- f) Det skal tilrettelegges for rekreasjon på brygge- og grøntarealer i tilknytning til elven og 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 Terreng høyder

De på plankartet angitte kotehøyder kan fravikes med inntil +/- 0,5 meter for endelig utforming av terreng.

4.3 Overflater og materialvalg

- a) Plassrommet skal ha et belegget 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 belegget 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.
- d) Betong benyttes i konstruksjoner som forstøtning og i overflater med krav til stor friksjon. Betongen skal gis overflatebehandling som gir visuell variasjon samtidig som materialbruken forsterker elementenes funksjon.
- e) Brygger i vannkanten skal være i tre.

4.4 Beplantning

- a) Det skal plantes et arts mangfold av trær, busker og/eller staudedressarter, 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 rotsoneens omkrets.

4.5 Belysning

Akerselvallmenningens nordre del skal gis en stede gen 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 blanding 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. Sikkerhetskrav langs elveløpet skal oppfylles slik at bruk av rekkverk og gjerder i størst mulig grad minimaliseres.

4.7 Kunst

Det skal tilrettelegges for at det kan 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.

B25d

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. Kjøreveg kan asfalteres.

§ 6 Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A32a/A32b

Det skal plantes minimum 20 trær. Disse skal plasseres i plantebed med ulike gresstyper. Mellom plantebedene skal det anlegges gangpassasjer.

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

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

Områdebestemmelser

Sone 4 – vannspeil: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres et vannspeil ved at ferskvann pumpes opp fra eksisterende elvekulvert. Vannet skal ha tilfredsstillende kvalitet for småbarnslek. Pumpe og pumpehus skal etableres som skjult anlegg under terreng eller i brokar. Vannet skal føres ned i elveløpet i E4a som sildrende vann eller som vannfall slik at åpningen i kulverten skjules. Det må redegjøres for vannanlegget ved søknad om rammetillatelse.

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.

B25c

Det skal etableres gangforbindelse/rampe og trapper som tar opp høydeforskjellen mellom gangarealet i B25a og trebryggen i E4b i nærkontakt med vannet. Gangveien skal være minimum 210 m² og minimum 130 m lang.

Mellom gangløpene skal det etableres plantebed med trær og stauder av gress. Det skal plantes minimum 25 trær.

Plantebeds- og støttemurskanter langs gangforbindelsen skal tilrettelegges for opphold og utformes som sitteplasser.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

E4a

Det skal anlegges et nytt elveløp på sjøvannsnivå med vanntilførsel via åpning i den eksisterende elvekulverten. Åpningen skal skjules som beskrevet i § 6 under områdebestemmelser for sone 4 – vannspeil. Vannet føres så videre under Dronning Eufemias gate og videre ut elveløpet sør for planområdet.

Det skal være en minste fri seilingshøyde på 3,0 meter ved normalvannstand.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

E4b

Langs den nordre og østre elvekanten skal det etableres trebrygge med minimum bredde 3,0 meter. Det skal legges til rette for ilandstigning fra småbåter og fra vannet, f eks med trapper eller stiger.

Passasjen under Dronning Eufemias gate skal ha en fri høyde på minimum 2,1 meter og utformes slik at den bidrar til trygg og innbydende ferdsel. Veggen mot øst skal være skråstilt minimum 5/1 slik at størst passasjebredde oppnås øverst. Det skal etableres belysning både nederst langs gangpassasjen og i himlingen. Elvebredden skal anlegges slik at den kan oversvømmes ved flom.

§ 9 Miljø

9.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for relevante miljøforhold sikres god miljøkvalitet og lav miljøbelastning i henhold til gjeldende bærekraftsprogram og byggeforskrifter. Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon inkludert miljøoppfølgingsprogram, som viser hvordan retningslinjer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt (jfr § 3.3a):

- Relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som søknad om rammetillatelse innebærer, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.
- Hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres tiltak i planområdet

9.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 10 Anleggsperioden

- a) Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller Akerselva skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- b) Atkomster til utbyggingsområder som er etablert eller under etablering i tiliggende felter skal opprettholdes ved de ulike utbyggingsfasene.
- c) Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklist.
- d) Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder

der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet.

- e) Før anlegget igangsettes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger og støy under anleggsarbeidet skal håndteres.
- f) Tilfredsstillende strømningsforhold skal opprettholdes i Akerselva slik at sjørret og laks kan passere i anleggsperioden.

--- slutt på bestemmelsene ---

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Akerselvallmenningens nordre del, Bjørvika, som reguleres fra Offentlige trafikkområder (gate, fortau, annet fotgjengerareal, annet veiareal) og Friområde (vann/sjø) til:

Alternativ 1 med vannspeil:

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

Alternativ 2 med åpent elveløp:

Nivå på grunn / vannoverflate reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gangareal / Kjøreveg B25d
- Gangareal B25a, B25b

Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Park / Gangareal A32a, A32b, B25c

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:

- Friluftsområde i sjø og vassdrag E4a

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal E4b

som foreslått av SLA Landskapsarkitekter AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP5-200802047-1 og OP5-200802047-2 datert 14.12.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

Kjell Kristian Jacobsen
Fung. avdelingsdirektør

16.12.2010

Anders Gustafsson
saksbehandler