



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

BU-sak 17/2011
BUT-sak 07/2011

Bydelsutvalget

Dato: 08.02.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2009/1386-

Silje Gitlestad, 23431642

512.1

FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING NYTT DEICHMANSKE BIBLIOTEK - NYTT MUNCH MUSEUM

Bydelsadministrasjonen mottok 17.01.2011 "Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 17.01.2011 til 28.02.2011 - Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning - Nytt Deichmanske bibliotek – nytt Munch museum". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saksnummer 200911541-87.

Fristen for å komme med bemerkninger til saken er satt til 28.02.2011. Saken vil bli behandlet i Bydelsutvalget 03.03.2011. PBE er informert om dette.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet er Byrådets initiativ og bystyrets vedtak 26.08.2009 som ga tilslutning til flytting av Deichmanske hovedbibliotek og Munch/Stenersens kunstsamlinger til Bjørvika. Planarbeidet er en oppfølging av opsjonsavtale 27.05.2008 mellom HAV Eiendom og Oslo kommune ved Kulturetaten, for prosjektkonsepter for nytt bibliotek og nytt museum. Oslo bystyre vedtok at vinnerprosjektene "Diagonale" og "Lambda" skal legges til grunn for videre utvikling av kulturbyggene. Det antas at cirka 2 millioner vil besøke det nye biblioteket årlig, og at cirka 500 000 vil besøke det nye Munch/Stenersens museet. I konsekvensutredningen anslås det at en gjennomføring av planen vil gi cirka 900 nye beboere og 1700 arbeidsplasser i planområdet.

Planområdet ligger nært Operaen i Bjørvika, og omfatter deler av dagens E18, Akerselvas utløp, Bjørvikautstikkeren og Paulsenkaia. Planområdet ligger sør for den kommende Dronning Eufemias gate, og strekker seg fra Operaallmenningen i vest til Stasjonsallmenningen i øst.

Området foreslås regulert til institusjon (bibliotek og museum), bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell, barnehage, energianlegg/fjernvarmeanlegg, stasjon for gondolbane, kjørevei, felles avkjørsel, fortau, torg, park, kai, friluftsområde, ferdsel i sjø med mer, samt hensynssoner for senketunnel (E18), gondolbane og museum. Det foreslås 3 alternativer for museum i felt B5, og 2 alternativ for bebyggelsesstruktur i feltene B1 og B4.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

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

PBE anbefaler planforslaget med etatens alternativ med kortere museumsламell, og med karré i boligkvar탈ene B1 og B4.

Forslagsstiller er HAV Eiendom AS.

Eieropplysninger

Gnr 207/ bnr 167 Statsbygg

Gnr 207/ bnr 168 Bjørvikutstikkeren AS

Gnr 207/ bnr 168 og 395 Nylund Bjørvika AS

Gnr 207/ bnr 168, 394, 395, 398 HAV Eiendom AS

Gnr 234/ bnr 41 og 63 HAV Eiendom AS

Gnr 264/ bnr 63 Oslo Havn KF

Gnr 250/ bnr 11 Statens vegvesen Region Øst

Gnr 207/ bnr 396 og 399 Oslo kommune v/ EBY

Gnr 234/ bnr 11 og 40 Oslo kommune v/ EBY

Gnr 207/ bnr 398 Palékaia AS

Arealstørrelse planområde

Planområdet planavgrensning 74 070 m²

Areal satt av til bebyggelse/anlegg 25 830 m²

Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099, vedtatt av Bystyret 27.08.2003 og stadfestet av Miljøverndepartementet 15.06.2004). Planen forutsetter at godkjent bebyggelsesplan foreligger før utbygging.

Tre retningsgivende bærekraftsprogrammer følger planen; Overordnet miljøoppfølgingsprogram, Kulturoppfølgingsprogrammet og Designhåndboken.

Gjeldende regulering har som prinsipp at de generelle byggehøydene trappes ned mot fjorden. Planlagt tiltak er ikke i tråd med gjeldende regulering, og fremlegges derfor som en ordinær detaljregulering.

Planforslaget

Planforslag og konsekvensutredning er utarbeidet med utgangspunkt i planprogram fastsatt av Plan- og bygningsetaten 30.06.2010.

Det presenteres tre (egentlig fire, da det finnes en b variant av Hovedalternativet) planalternativer til offentlig ettersyn. Lokaliseringen av biblioteket mellom Operaen og Oslo S sør for Dronning Eufemias gate er den samme i alle tre alternativene. Munch/Stenersen museet forslås i alle de tre alternativene plassert på Paulsenkaia, langs Akerselvas østre bredd diagonalt i forhold til Operaen.

-bh-

Dette gir følgende alternativer i planforslaget:

- 1) Hovedalternativet som inkluderer bolig- og næringsbebyggelse i lamelltypologi mellom de to monumentalbyggene.
- 1b) Hovedalternativet med en variant med karrétypologi for nærings- og boligarealene
- 2) PBEs forslag med samme museumshøyde som alternativ 1, men med 15 meter redusert bredde på museums-lamellen, og en større 3. etg på basen enn i alternativ 1.
- 3) Riksantikvarens/Byantikvarens forslag som reduserer lamellhøyden med 3 etg. og lamellens bredde med 20 meter.

I konsekvensutredningen blir det også gjort rede for null-alternativet som er en betegnelse for en teoretisk gjennomføring/realisering av eksisterende reguleringsplan. I null-alternativet foreslås felt B5 regulert til akvariumsformål.

Riksantikvaren har bedt om en utredning vedrørende muligheten for å plassere Lambda bygningen trukket lenger inn fra fjorden, mot operabygget i felt B4. Flytting av museumsbygget til felt B4 er vurdert i konsekvensutredningen, men ikke i planforslaget.

Alternativ 1) Hovedalternativet – forslagsstillers foretrukne planforslag

Lambda bygget (Munch/Stenersen museet) i felt B5

Herreros Arquitectos Lambda bygg er et museumsbygg som består av to hoveddeler; en base i to (tre i nord) etasjer, og et tårn på 11 etasjer (til sammen 60 meter). Tårnets knekk henvender seg i følge forslagsstiller til Operaen. Bygget vil være et betongbygg med glassfasade. Deler av fasaden vil være gjennomsiktig, andre deler vil være tette og skjerme for uønsket dagslys. Museet er tegnet med utstillingslokaler, verksteder, magasiner med mer. Det vil også inneholde museumsbutikk og flere serveringssteder. Museumsfunksjonene vil ligge over hverandre i høyden. Bygget overskrider gjeldende regulering med 7 meter. Til sammenligning er det høyeste Barcode-bygget 67 meter høyt.

I følge forslagsstiler vil byggets synlighet og fjernvirkning ha størst dominans i bybildet dersom man ser det fra kaikantene i Bjørvika, fra Ekebergåsen, fra Hovedøya eller fjordbassenget. Effekten vil i følge forslagsstiller være omtrent den samme også med de to modererte utgavene av museet.

Munch museets administrasjon ønsker seg Hovedalternativets Lambda bygg ut fra museums-faglige hensyn.

Hovedadkomsten til museet foreslås via Nylandsveien på østsiden av Operaen, eller via kjørbare gangbro (inntil 7 meter bred) over Akerselva. Broa foreslås å gå fra det nær sørøstre hjørnet av Operaen til nær det foreslåtte nordvestre hjørnet av museet. Broen foreslås med en enkel geometri og konstruksjon (med svak bue), og skal ivareta krav om seilingshøyde.

Holdeplass for av- og påstigning av charterbusser foreslås lokalisert i gata langs østsiden av Operaen/kvartal 10, med minimum plass til 3 busser samtidig. Parkering av busser på området er det ikke plass til, og må derfor løses et annet sted.

Bebyggelsesstruktur i felt B1 og B4

I henhold til gjeldende regulering skal felt B1 og B4 bygges ut med minst 70% boliger. I hovedalternativet foreslås det lamellbebyggelse i tverrstilling i feltene. Lameller i B1 og B4 vil bli lavere jo nærmere de ligger fjorden, men vil overskride høyden i eksisterende regulering.

— 63 —

Lamellbebyggelse vil i følge PBE gi god sikt fra vest til øst (fra operabygget til Ekeberg), og gode solforhold morgen og kveld. Solforholdene vil ikke være gode midt på dagen. Kravet om 20% utearealer vil oppfylles, og utearealet vil ligge løftet opp på base. Boliglamellene vil stå på en høy sokkel som er planlagt å inneholde næring, bevertning og publikumsrettete aktiviteter. Parkeringsarealer vil ligge under terreng.

Diagonale bygget (Deichmanske hovedbibliotek) i felt A8

En realisering av Diagonale bygget (Lund Hagem Arkitekter og Atelier Oslo) innebærer mindre avvik fra eksisterende reguleringsplan. Bygget har en skulpturell, organisk form hvor taket er et viktig element, som stedvis når opp til 38 meters høyde. Diagonale bygget har 5 etasjer, samt 1 underetasje. Forruten tradisjonelle lesesaler, vil bygget blant annet ha spillsoner og lounges, samt kino, filmrom og digitale verksteder for egenproduksjon. Byggets karakteristiske form ivaretar i følge forslagsstiller Operaens synlighet i byen.

Resterende felt

I felt A9 ved siden av biblioteket, foreslås det i reguleringsplanen å innføre boligformål ved at det legges til rette for kategoriboliger (studentboliger). Boligformål representerer et avvik fra gjeldende reguleringsplan, og kan bli utfordrende å få realisert ut fra miljøhensyn (bla pga støy og luftforurensing fra Dronning Eufemias gate).

Det foreslås lokalisert en energisentral (varme-/kjølesentral) under terreng i felt A10, alternativt i en av kjellerne under A9, B4 eller B1, som skal levere fjernkjøling og fjernvarme til bygningsmassen. Energisentralen baseres på varmepumper som utnytter sjøvann fra havnebassenget til å produsere varme- og kjøleenergi.

2)Alternativ Plan- og bygningsetaten

Lambda bygget (Munch/Stenersen museet) i felt B5

I PBEs etterspurte alternativ er tårnlengden på Lambda bygget redusert med 5 meter mot nord og 10 meter mot syd, for å bedre siktforholdene mellom Ekeberg og Operataket. Tårnets bredde er uendret. For å opprettholde det nødvendige funksjonsarealet til museet, er det lagt til en full tredje etasje i basen, samtidig som basen er utvidet mot sørøst.

Bebyggelsesstruktur i felt B1 og B4

I felt B1 og B4 foreslås karrébebyggelse. Dette vil i følge PBE gi bedre solforhold midt på dagen, samt bedre lokale vind-, støy- og luftforurensningsforhold enn hva en lamellbebyggelse vil gi. PBE mener at utearealene i en karrébebyggelse er mest gunstige for beboerne. Kravet om 20% utearealer vil oppfylles, og utearealet vil ligge løftet opp på base. Karrébebyggelsen skal ikke overskride gjeldende regulerte byggehøyder. En oppdeling i karréen i mindre volumer av varierende høyder og hulrom vil gi en større åpenhet til Operaen. Det vil være nærings/publikumsrettet aktivitet i 1.etasje, og boliger fra 2/3 etasje og oppover.

Bystyrevedtatt leilighetsfordeling legges til grunn for begge felt. En 4 avd barnehage innarbeides i felt B4. Parkeringsarealer vil ligge under terreng.

-64-

Diagonale bygget (Munch/Stenersen museet) i felt A8

PBE foreslår enkelte justeringer av bygget.

Resterende felt

PBE foreslår reduksjon i foreslått bebyggelse sør for Operaen.

Alternativ 3) Alternativ Byantikvaren / Riksantikvaren

Lambda bygget (Munch museet) i felt B5

I BYA og RAs etterspurte alternativ er lambda byggets tårn redusert i lengden med 5 meter mot nord og 15 meter mot syd, samt redusert 9 meter i høyden (som tilsvarer 2 bruksetasjer). Tårnets bredde er uendret. For å opprettholde deler av det nødvendige arealet til museet, er det lagt til en full tredje etasje i basen, samtidig som basen er utvidet mot sørøst. Dette alternativet reduserer museets areal med 2800 m² BTA. Ved å redusere langfasaden på bygget på denne måten får man bedre siktlinjer fra Bispekilen og Kongsbakken.

Gondolbane

Plasseringen av endestasjonen for gondolbanen til Ekeberg skulptur- og kulturpark i vedtatt reguleringsplan beslaglegger et viktig uteareal for museet på felt B5, i forhold til publikumsatkomst, sikkerhetshensyn, transport og varelevering. Lokaliseringsområdet er derfor i planforslaget skjøvet noe nordover langs Havnepromenaden i forhold til eksisterende Bjørvikaplan.

Miljø

Både kulturbyggene og de kommersielle arealene har i planforslaget "passivhusnivå" som arbeidsmål. Dette er dog ikke sikret i reguleringsbestemmelsene. I sakspapirene (s 54) diskuteres det hvorvidt passivhusstandard er den optimale miljømessige løsningen.

Gangbro over Sørenga

Det er i konsekvensutredningen (kap 9) vurdert løsninger med og uten gangbro fra Paulsenkaia til Sørenga. Forslagsstiller har ut fra de totale virkningene av en slik bro konkludert med at gangbroen ikke videreføres i planforslaget.

Tidligere BU-vedtak

Saken har vært oppe til behandling i BU tidligere, senest 08.04.2010. I BU-sak 38/2010 "Varsel om oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning for Munch – Deichmanområdet i Bjørvika – Planprogram til offentlig ettersyn" vedtok BU følgende:

-65-

- 1) BU er prinsipielt mot at Munchmuseet flyttes fra Tøyen og ønsker ikke at museet reguleres inn i Bjørvikaområdet. BU vil likevel komme med innspill til saken.
- 2) Bydelsutvalget registrerer at det foreligger en utbyggingsavtale som inkluderer en fordelingsnøkkel av infrastrukturkostnader mellom private og offentlige knyttet til høy utnyttelsesgrad i området. BU beklager at en slik avtale brukes som premiss for regulerings- og utbyggingsplaner. Som representanter for og ivaretakere av bydelens og lokalbefolkningens syn, vil vi legge til grunn hva som er lokalbefolkningens behov knyttet til trivsel, kvalitet og godt nærmiljø. Vi ber Bystyret legge et tilsvarende syn til grunn for sin behandling av reguleringssaker.
- 3) Bydelsutvalget minner om at de opprinnelige planene for utbygging av området la til grunn at "byen skulle åpne seg for fjorden". Allerede vedtatte reguleringsplaner bryter med dette målet. Nye planer og revidering av tidligere reguleringer må som et minstekrav ikke overstige tidligere regulerte maksimale høyde- og volumverdier.
- 4) BU kan ikke akseptere at Munch-museet går utover gjeldende regulering. Det må utredes løsninger for å avkorte/senke museet.
- 5) Hvis de aktuelle områdene omreguleres, må dette vurderes i en helhetlig sammenheng og åpne for ny regulering også for andre områder – evt med reduksjoner i volumer og høyder som kompenserende tiltak.
- 6) Bydelsutvalget mener forslag om gondolbane må konsekvensutredes med vurdering av banestrekket, stasjonsområdet, trafikkgrunnlag, inngrep i naturen og driftskostnader. Ved anleggelse av gondolbanestasjon må det legges stor vekt på estetikk og volum.
- 7) Det bør utredes muligheter for en husbåthavn i sammenheng med at tilgjengelighet for småbåthavn og gjestehavn utredes. Om ikke dette er gjennomførbart innenfor dette planprogrammet oppfordrer Bydelsutvalget til at dette utredes i videre planprogram for utbygging av Sørengaområdet og resten av havnebassenget og tilstøtende områder videre sydover.
- 8) Det må utredes behov for skole (1.-10. trinn) i planområdet og tilstøtende områder regulert for bolig.
- 9) BU motsetter seg på det sterkeste at det i felt B1 og B4 etableres lamellbebyggelse som går øst – vest. Dette er et brudd på tidligere forutsetninger. Lamellene i Barcodeområdet går nord-sør, nettopp for å gi åpninger med siktlinjer og utlufing for bebyggelsen og bydelene nord for planområdet.
- 10) Bydelsutvalget viser til Bystyrets vedtak av 26/8- 08 der det bes om at det må utformes tydelige og etterprøvbare miljøkrav som gjør at de nye kulturbyggene blir ledende når det gjelder energiøkonomisering og reduserte CO2-/klimagassutslipp. BU ber om at miljømålene som er satt for prosjektet holdes. Kulturbyggene må, som Bystyret har vedtatt utvikles som bygg som er ledende innen bærekraftig utvikling.
- 11) Bydelsutvalget mener det er viktig å sikre god offentlig tilgjengelighet til friområdet i felt A21. BU mener videre den lave bebyggelsen må holdes på felt A10 og at felt A21 må holdes ubebygget, slik gjeldende regulering legger opp til.
- 12) BU frykter at en gangbro fra Paulsenkaia til Sørengautstikkeren vil bli dominerende. Dersom en slik gangbro anlegges, må det legges stor vekt på fjernvirkning, estetikk og siktforhold. Og det må være grei adkomst under broa for fjordbåter.
- 13) Bydelsutvalget mener det må legges stor vekt på universell utforming. Alle boligene bør tilrettelegges med livslevesstandard eller de bør lett kunne bygges om til slik standard.

~ 6 ~

Bydelsutvalget mener området må tilrettelegges også for andre grupper som bevegelseshemmede og hørselshemmede.

14) Ved planlegging av boliger må leilighetsfordelingen vedtatt av Bystyret legges til grunn. Det må også etableres uteoppholdsarealer av tilfredsstillende størrelse og kvalitet i tilknytning til boligene.

15) Planen bør redegjøre for konsekvenser for barn og unge. Dette gjelder bl.a. gang-/sykkelforbindelser til skoler og barnehager, og tilgang til åpne leke- og uteoppholdsarealer i nærmiljøet. Leke- og uteoppholdsarealer må tilrettelegges og utformes med tanke på at de skal benyttes av barn i alle aldre, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

16) Det må tilrettelegges for minimum en 4-avdelings barnehage i planområdet. Utearealet i tilknytning til barnehagen må også utformes med tanke på at det skal benyttes av beboerne i området etter barnehagens stengetid. Disse må i så fall kun være som et tillegg til leke- og uteoppholdsarealer beskrevet i punkt 14.

17) BU mener det må sikres attraktive løsninger for gående, syklende og bevegelseshemmede. Det må satses på gode, utvidete og sikre løsninger for sykkelparkering i området. Disse kan for eksempel være avlåste sykkelparkeringer (som i København) eller automatiserte høydestativer. Disse plasseres i nær tilknytning til Munch/Stenersenmuseet, Operaen og spesielt Deichman/Oslo S. Bysykelstativer må plasseres rundt knutepunktene og innfartsårene.

18) BU mener det er unødvendig at besøkende må kjøre helt frem til museet med bil eller buss. Området vil få svært god kollektivdekning. Alle besøkende bør gå til museet fra nærmeste kollektivtransport, kun med unntak for bevegelseshemmede. For vareleveranser mener BU at kun alternativ E med en dypkjeller i hele strekket er akseptabel. BU mener det er svært negativt å føre busser og trailere inn i området, siden dette er et svært viktig rekreasjonsområde for allmennheten. Dette vil også legge store begrensninger på utformingene, noe som er uheldig. Biltilgjengelighet må begrenses. BU mener det å føre turistbussene helt inn til Munch museet på bakkeplan vil skape kaos og ødelegge viktige rekreasjonsområder for allmennheten. I et så sentralt byområde er heller ikke dette naturlig. BU mener bro over Akerselva til trailere og busser er en svært dårlig løsning. Området rundt Akerselva må skjermes mest mulig.

19) BU ber om at det i felt A9 må realiseres studentboliger, eventuelt i kombinasjon med lavpris sommerhotell.

20) Kriminalitetsforebygging er et selvstendig hensyn i ny Plan- og bygningslov fra juli 2009. Den fysiske utformingen av våre omgivelser kan bidra til større trygghet. En planlegging som belyser og tar stilling til alle konsekvenser i et kriminalitetsforebyggende perspektiv krever god kunnskap og godt samarbeid mellom ulike aktører. BU ber ut fra dette om at planleggingen skal ta hensyn til trygghetsperspektivet og kriminalitetsforebygging.

21) Bydelsutvalget mener det må legges vekt på å få til et byliv som fungerer godt i området. Det må være høy bevissthet rundt hva det legges til rette for av publikumsattraksjoner på første etasjes plan i bebyggelsen i området. BU mener det bør legges til rette for torg og møteplasser for småskalaarrangementer og kulturaktiviteter, også av ikke-kommersiell art. Utformingen av åpne plasser, planlagte almenninger og andre arealer mellom bygg må skje på en slik måte at man unngår "steinørken" og tomme landskap. Det er i den sammenheng viktig å se til tidligere tiders samt andre kulturers utforming av gode og aktive møteplasser, se på nabolands og byers erfaringer (positive og negative) og gi rom for alternativ tenkning/bidrag fra ulike kreative yrkesgrupper i planleggingen og utformingen av disse felles byrommene. Dette må også sees i sammenheng med punkt 1.

- 67 -

22) Bydelsutvalget mener det må legges stor vekt på de lokalklimatiske forholdene i området ved utforming og plassering av bebyggelsen.

23) Bydelsutvalget mener det er svært viktig ved videreutviklingen av bebyggelsen i området å sikre solfylte oppholdsarealer på bakkeplan. Eventuelle endringer i utnyttelse og høyde må underlegge seg dette hensynet.

24) BU mener også det er viktig å sørge for lys og luft langs munningen av Akerselva. Det er viktig å sikre en fremtidig åpning av Akerselva i den videre planleggingen.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene fra bydelsutvalget

- 1) Spørsmålet om flytting av museet fra Tøyen er ikke tema for planarbeidet.
- 2) Utbyggingsavtale og bidrag til infrastruktur er ikke tema for planarbeidet
- 3) Arbeidet med utvikling av Munch/Deichman området har tatt utgangspunkt i gjeldende regulering mht feltavgrensninger, høyder og utnyttelse. Plan- og designkonkurransene fra 2008/2009 har dannet utgangspunkt for det videre arbeidet med en nødvendig detaljregulering av området. Forslagstiller har ønsket at utviklingen av de kommersielle arealene skal balansere by- og boligkvaliteter mot de økonomiske forpliktelsene knyttet til utbygging av infrastruktur i planområdet, og forslagstiller har ikke hatt ambisjoner om å øke utnyttelsen på de kommersielle arealene. Den vesentligste arealmessige overskridelsen i planområdet er knyttet til Munch museet. Øvrige utbyggingsfelt i planområdet er foreslått med samme (A10, A11, B1 og B4) eller lavere (A9) utnyttelse enn i gjeldende regulering. Museets utbyggingsvolum på B5 er vurdert i kap 9.3 Byutvikling og landskap.
- 4) Utnyttelsen på B5 er knyttet til de funksjonelle kravene til Munch museet. Lokaliseringen er bestemt av et politisk vedtak i bystyret.
- 5) Det vil ikke bli tatt formelle grep for å skape avhengighet mellom utnyttelsesgrad i innværende detaljregulering og utbyggingsgrad i andre deler av Bjørvikaplanen, da dette ville involvere utbyggingsavtaleverket og parter som ikke naturlig er del av planarbeidet.
- 9) Forslagstiller vurderer at lamellbebyggelse er svært godt egnet for å ivareta den visuelle kontakten mellom Operataket og Bispevika/Gamlebyen. Alternativer til lamellbebyggelsen er utredet i kap 9.3 Byutvikling og landskap, kap 9.5 Boligkvalitet, samt vedlegg nr 12 til saken om bebyggelsesstruktur på felt B1 og B4.
- 10) Det er stilt høye miljømål til byutviklingen. Dette er nedfelt i Bærekraftprogram for Bjørvikareguleringen og i egne Miljøoppfølgingsprogrammer for Oslo kommunes kulturbygg og HAV Es kommersielle arealer.
- 11) Krav om offentlig tilgjengelighet og lav bebyggelse på hhv A21 og A10 er opprettholdt i innværende planforslag.
- 12) Forslagstiller opprettholder muligheten for å kunne etablere gangbro til Sørenga fra Paulsenkaia. Gangbroen er utredet i kap 9.3 Byutvikling og landskap.
- 13) Krav om universell utforming vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende regler.
- 14, 19) Boligfordelingen fra gjeldende regulering er videreført i planforslaget. Boligfordelingen er nedfelt i utbyggingsavtaleverket og vurderes som mer fleksibel i fht

-68-

etterspørselen i boligmarkedet. Etter politisk ønske om studentboliger i Bjørvika åpnes det for kategoriboliger/ studentboliger i felt A9.

16) Det er innpasset en 2 avdelings barnehage i området. Dette vil tilfredsstille behovet for barnehage som genereres av antallet boliger innenfor planområdet iht gjeldende regulering.

17) Virksomhetene skal ha sykkelparkering i henhold til gjeldende norm. Disse vil bli plassert i parkeringskjellere eller i nærheten av innganger.

20-24) Uttalelsene er tatt til etterretning og temaene er medtatt i kap 9. Konsekvenser av forslaget.

Bydelsdirektørens kommentarer:

Bydelsdirektøren viser til Bydelsutvalgets tidligere uttalelse om at Bydelsutvalget prinsipielt er mot at Munch museet flyttes fra Tøyen og reguleres inn i Bjørvikaområdet. Hvis flyttingen av Munch museet likevel blir en realitet mener Bydelsdirektøren at alternativ 3, Byantikvarens/Riksantikvarens forslag, er den løsningen som best samsvarer med Bydelsutvalgets tidligere uttalelser.

Bydelsdirektøren mener at kulturbygg som Operaen, Munch museet og Deichmanske krever åpne byrom og grøntarealer for å komme til sin rett. Utnyttelse og byggehøyder på boliger og næringsbygg bør derfor reduseres.

Bydelsdirektøren mener at det må avgjøres hvilken miljøstandard som er den optimale for kulturbyggene, samt resten av bebyggelsen i planområdet, og at den definerte standarden deretter må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Bydelsdirektøren støtter forslaget om karrébebyggelse i felt B1 og B4, hvor en bystyrevedtatt leilighetsfordeling legges til grunn for begge felt og en 4 avd barnehage innarbeides i felt B4. Det må sikres gode og trygge utearealer til barnehagen (etter normen), som også kan benyttes av beboere etter barnehagens åpningstid.

Bydelsdirektøren støtter PBEs vurdering i at halvparten av takflatene i planområdet må være grønne (med vegetasjon), og at dette bør gjøres bindende i planen.

Bydelsdirektøren støtter forslaget om å etablere et større antall studentboliger i planområdet. Hvis det av miljøhensyn ikke blir aktuelt å etablere studentboliger i det foreslåtte feltet A9, bør det reguleres inn studentboliger i et mer egnet felt innen planområdet. Det bør også legges til rette for studentaktiviteter.

Det bør innføres rekkefølgekrav i planen som sikrer opparbeidelse av alle arealer sør for operaen (grøntarealer, strand med mer). Her bør det legges til rette for et ikke-kommersielt område med god tilgjengelighet for alle. Bydelsdirektøren mener den lave bebyggelsen må holdes på felt A10 og at felt A21 må holdes ubebygd, slik gjeldende regulering legger opp til.

Bydelsdirektøren mener at konsekvensene av en gondolbanestasjon i Bjørvika bør utredes grundig.

Gjeldende parkeringsnorm må legges til grunn for reguleringsplanen, og sykkelparkeringen må løses på en måte som gjør det lett for besøkende å sykle til området.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelse om at Bydelsutvalget prinsipielt er mot at Munch museet flyttes fra Tøyen og reguleres inn i Bjørvikaområdet. Hvis flyttingen av Munch museet likevel blir en realitet mener Bydelsutvalget at alternativ 3, Byantikvarens/Riksantikvarens forslag, er den løsningen som best ivaretar bydelens interesser.
2. Bydelsutvalget mener at kulturbygg som Operaen, Munch museet og Deichmanske krever åpne byrom og grøntarealer for å komme til sin rett. Utnyttelse og byggehøyder på boliger og næringsbygg må derfor reduseres.
3. Bydelsutvalget mener at det må avgjøres hvilken miljøstandard som er den optimale for kulturbyggene, samt resten av bebyggelsen i planområdet, og at den definerte standarden deretter må sikres i reguleringsbestemmelsene.
4. Bydelsutvalget støtter forslaget om karrébebyggelse i felt B1 og B4, hvor en bystyrevedtatt leilighetsfordeling legges til grunn for begge felt og en 4 avd. barnehage innarbeides i felt B4. Det må sikres gode og trygge utearealer til barnehagen (etter normen), som også kan benyttes av beboere etter barnehagens åpningstid.
5. Bydelsutvalget mener at kravet om at halvparten av takflatene i planområdet må være grønne (med vegetasjon) må gjøres bindende i planen.
6. Bydelsutvalget støtter forslaget om å etablere et større antall studentboliger i planområdet. Hvis det av miljøhensyn ikke blir aktuelt å etablere studentboliger i det foreslåtte feltet A9, må det reguleres inn studentboliger i et mer egnet felt innen planområdet. Det bør også legges til rette for studentaktiviteter.
7. Det bør innføres rekkefølgekrav i planen som sikrer opparbeidelse av alle arealer sør for operaen (grøntarealer, strand med mer). Her bør det legges til rette for et ikke-kommersielt område med god tilgjengelighet for alle. Bydelsutvalget mener den lave bebyggelsen må holdes på felt A10 og at felt A21 må holdes ubebygget, slik gjeldende regulering legger opp til.
8. Bydelsutvalget mener at konsekvensene av en gondolbanestasjon i Bjørvika må utredes grundig.
9. Gjeldende parkeringsnorm må legges til grunn for reguleringsplanen, og sykkelparkeringen må løses på en måte som gjør det lett for besøkende å sykle til området.

Bydel Gamle Oslo



Lasse Østmark
bydelsdirektør



Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG:

Planforslag, 80 sider

-70-