



Munch | Deichman-området i Bjørvika

Planforslag til offentlig ettersyn

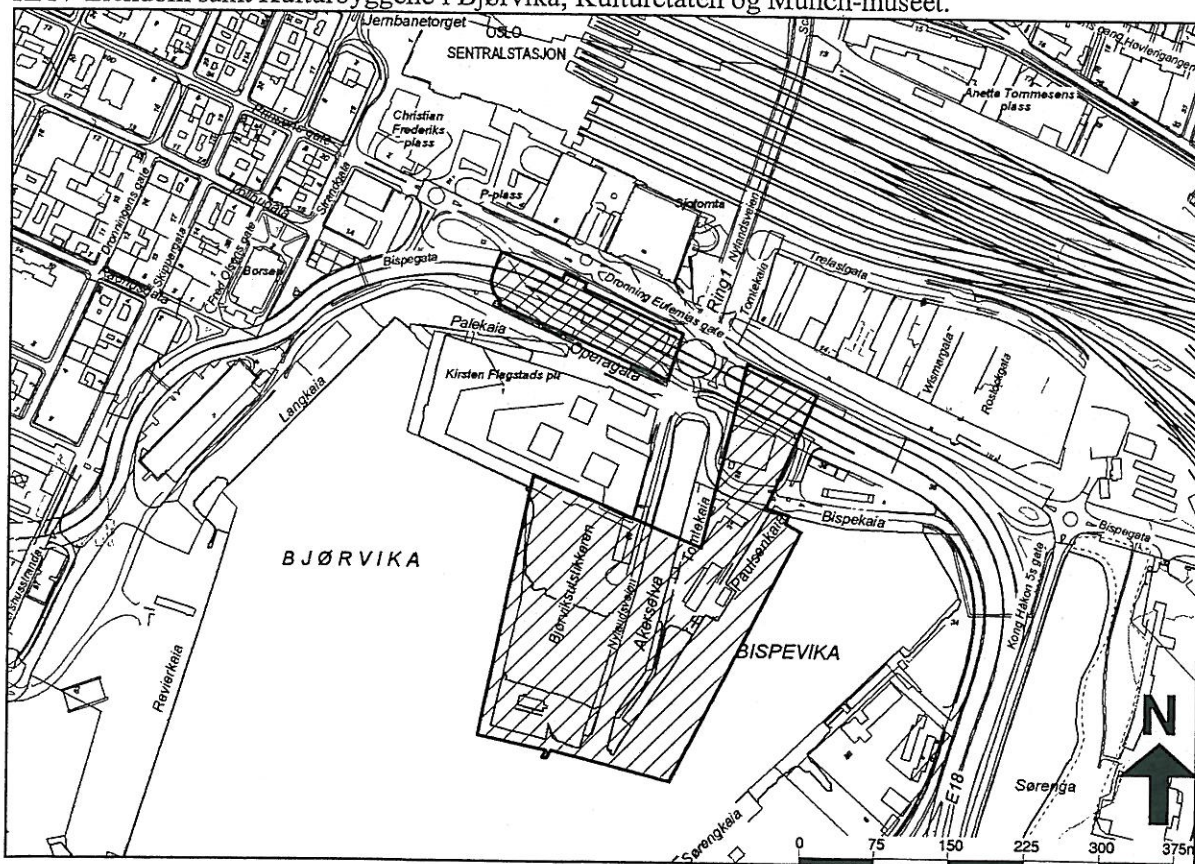
Detaljregulering med konsekvensutredning

Planforslaget er initiert for å sikre tomt for nytt Deichmanske bibliotek og nytt Munch-museum. 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. Planforslaget utgjør totalt 128 200 kvm BRA. Det foreslås 3 alternativ for museum i felt B5, og 2 alternativ for bebyggelsesstruktur i feltene B1 og B4.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med etatens alternativ med kortere museumsramme, og med karré i boligkvartalene B1 og B4.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

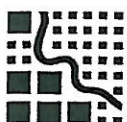
Utarbeidet av: Herreros Arquitectos / LPO arkitekter, Lund Hagem / Atelier Oslo, m.fl. for HAV Eiendom samt Kulturbyggene i Bjørvika, Kulturretaten og Munch-museet.



Bydel: Sentrum og Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 207/168, m.fl.

Saksnummer: 200911541
Dokumentnummer: 80

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

-71-

INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	6
Sammendrag	side	7
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	43
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	44
Forminskede plankart (alt.1, 1B, 2 og 3)	side	60
Planbestemmelser (alternativ 1, 1B, 2 og 3)	side	64
Vedtak om offentlig ettersyn	side	133

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Fastsatt program for planarbeidet

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

1. Plankart (4 alternativer) i målestokk 1:500.
2. Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for Munch-museet med Stenersenmuseets samlinger og Deichmanske hovedbibliotek, Munch | Deichman-området
3. Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for kommersielle arealer, Munch | Deichman-området
4. Bylivsnotat Munch | Deichman-området
5. Standpunkter – vurdering av fjernvirkninger
6. Munch-museet – alternativer i forhold til funksjon og arealer
7. Vurdering av bebyggelsesstruktur på B1 og B4
8. Soldiagrammer
9. Vurdering av potensial for arkeologiske funn
10. Lokalklima i Munch | Deichmanområdet
11. Trafikale konsekvenser
12. Trafikale konsekvenser, (tilleggsvurdering B5 Munch-museet)
13. Støyforhold i Munch | Deichman-området, Bjørvika
14. Grønne tak i Bjørvika
15. Utredning av luftkvalitet i Bjørvika - Munch | Deichman-området
16. Barn og unge i Bjørvika
17. ROS-analyse for Munch | Deichman-området
18. ROS-sjekkliste
19. Bjørvikautstikkeren – Skipspåstøt (Aas-Jakobsen)
20. Bjørvikautstikkeren – Skipspåstøt (Det Norske veritas)
21. Munch | Deichman-reguleringen – Skipspåstøt (Aas-Jakobsen, juni 2010)
22. **Muligheter for handelsutvikling i Munch | Deichman-området**
23. Munch-museet – Sikkerhetskrav knyttet til trafikk i nærheten av bygget
24. Varme- og kjølesentral i Bjørvika, Hafslund Fjernvarme AS
25. Beskrivelse skisseprosjekt for karréalternativet for bebyggelsen på Paulsenkaia, felt B1 og B4
26. Førsteetasjeplan hovedalternativet (alternativ 1)
27. Illustrasjonsplan hovedalternativet (alternativ 1)
28. Førsteetasjeplan karréalternativet (alternativ 1B)
29. Illustrasjonsplan karréalternativet (alternativ 1B)

FAKTAARK - HOVEDALTERNATIVET

Forslagsstiller: HAV Eiendom AS v/Eva Hagen, Paulsenkaia, 0150 Oslo
tlf. 22 17 91 00, post@haveiendom.no

Eieropplysninger

Gnr. 207/ bnr. 167	Statsbygg
Gnr. 207/ bnr. 168	Bjørvikutstikkeren AS
Gnr. 207/ bnr. 168 og 395	Nyland 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

Hjemmelshavere pr. febr. 2010

Arealstørrelse – planområde

Planområdet planavgrensning:	74 070 m ²
Areal satt av til bebyggelse/anlegg:	25 830 m ²

Arealstørrelse (regulert utnyttelse) for hvert felt:

<i>Områder for bebyggelse og anlegg – kulturformål:</i>	50 500 m ² BRA
Institusjon – bibliotek	
• Felt A8:	25 000 m ² BRA
Institusjon – museum	
• Felt B5:	25 500 m ² BRA
<i>Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:</i>	76 200 m ² BRA
Boliger / forretning / undervisning / institusjon (bibliotek, kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg	
• Felt A9a:	17 000 m ² BRA
Forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg	
• Felt A9b:	17 000 m ² BRA
Bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg	
• Felt B1:	17 000 m ² BRA
Boliger / forretning / barnehage / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg	

• Felt B4:	21 500 m ² BRA
Forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, serviceanlegg småbåthavn) / kontor / hotell / overnatting / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg	
• Felt A11:	3 700 m ² BRA
<i>Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:</i>	<i>1 000 m² BRA</i>
Park / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, serviceanlegg småbåthavn) / kontor / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg	
• Felt A10:	1 000 m ² BRA
<i>Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:</i>	<i>300 m² BRA</i>
<i>Torg / Institusjon (kultur) / bevertning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)</i>	
• B14a	300 m ² BRA
<i>Områder for samferdselsanlegg kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag:</i>	<i>200 m² BRA</i>
<i>Stasjon for gondolbane (under utredning)</i>	
<i>Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:</i>	
<i>Park / energianlegg/fjernvarmeanlegg (under terreng)</i>	
• Felt A21:	3407 m ² (feltstørrelse)
Arealstørrelse – ny bebyggelse	
Over terreng:	BRA= 128 200 m ²
Under terreng:	<i>Nøyaktig volum ikke angitt i plan</i>
Utnyttelse m. m.	
Bruksareal kulturformål	BRA= 50 500 m ²
Bruksareal bolig	BRA= 33 150 m ² (hvorav 13 000 m ² studentbolig)
Bruksareal næring/annet	BRA= 44 550 m ²
Prosent bruksareal %-BRA:	240 % (128 200 m ² BRA/ 53 150 m ² landareal) 490 % (126 700 m ² BRA (eks. A10, B14, gondol)/ 25 830 m ² feltareal)
Antatt antall boligenheter:	Deichman-aksen Studentboliger 500 senger Munch-området 275 stk.
Antatt boligtype:	Kategori student Felt A9a Lamell/ blokk Felt B1 / B4
Antatt leilighetsfordeling:	Felt A9a: Ca. 25 m ² BRA/ boenhet (ink. dubletter/hybler forflytningshemmede) Feltene B1-4: maks. 30 % 2-roms min. 40 % 3-roms min. 30 % 4-roms.

Parkering

Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm i regulering S-4099 for Bjørvika. For studentbolig er p-norm for Oslo tett by lagt til grunn, kfr. trafikkrapport til saken. Se reguleringsbestemmelsene lenger bak for p-norm. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Bilparkering

Plasser under terreng:	Felt A8	14	stk.
	Felt A9	126	stk.
	Felt B1/B4	164	stk.
	<u>Tillegg handel B1</u>	<u>50</u>	<u>stk.</u>
	Totalt	354	stk.
Plasser på terreng:	Felt B5	10	stk.
	Felt A10	4	stk.
	<u>Felt A11</u>	<u>6</u>	<u>stk.</u>
	Totalt	20	stk.
<u>Bilparkeringsplasser i planområdet samlet:</u>		<u>374</u>	<u>stk.</u>

Sykkelparkering

Plasser i bygg/ under terreng:	Felt A8	24	stk.
	Felt A9 (528 + 132)	660	stk.
	<u>Felt B1/B4</u>	<u>493</u>	<u>stk.</u>
	Totalt	1177	stk.
Plasser på terreng:	Felt A8	74	stk.
	Felt A9	66	stk.
	Felt B1/B4	107	stk.
	Felt B5	100	stk.
	Felt B14	6	stk.
	Felt A10	28	stk.
	<u>Felt A11</u>	<u>50</u>	<u>stk.</u>
	Totalt	431	stk.
<u>Sykkelplasser i planområdet samlet:</u>		<u>1608</u>	<u>stk.</u>

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller inn under forskriftens

- § 2 punkt f, jf. vedlegg I, punkt nr.1 og punkt 37
- § 3 punkt b, jf. vedlegg II, punkt nr.1, 3 og punkt 41 jf. forskriftens § 4 a og c.

Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes. Program for planarbeidet ble fastsatt 30. juni 2010.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeid med konsekvensutredning og og planprogram til offentlig ettersyn ble kunngjort 4. februar 2010 i Aftenposten og Dagens Næringsliv og i www.haveiendom.no og www.aftenposten.no (elektronisk medium).

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 4. februar 2010.

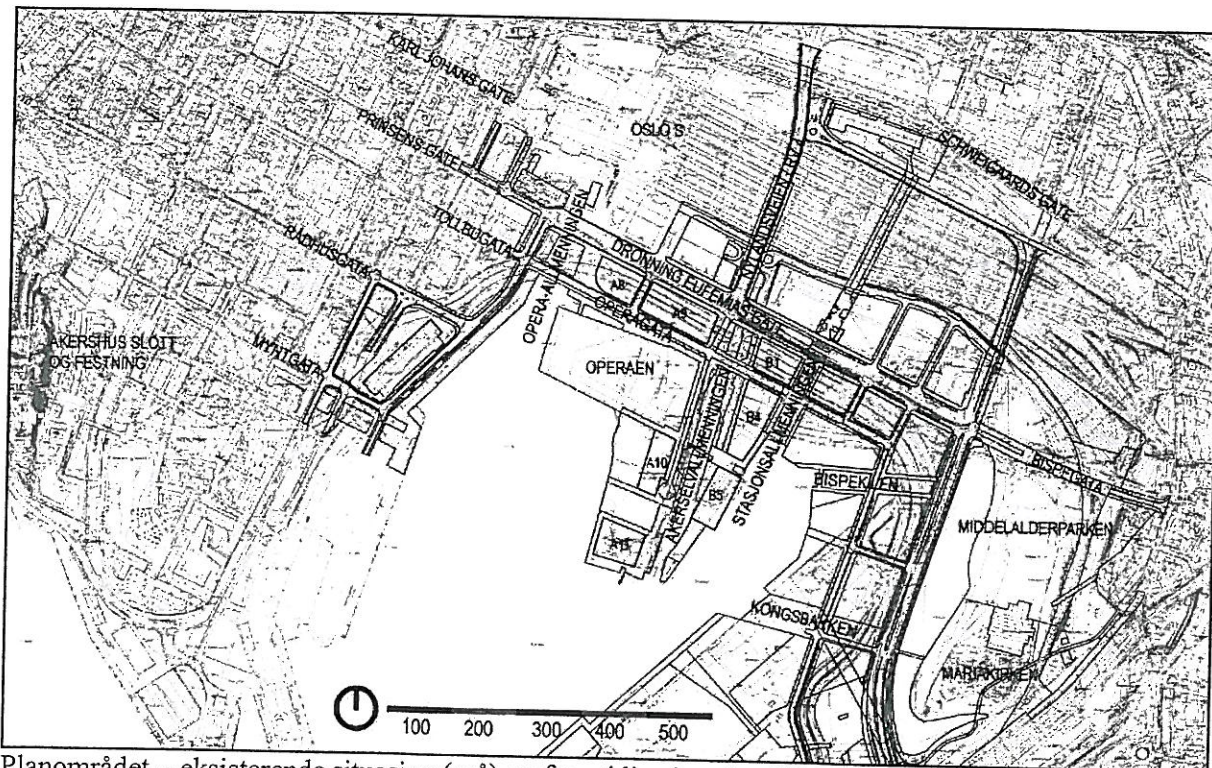
SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet i planforslaget. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling medio april 2011 forutsatt at det ikke oppstår særskilte forhold som krever mer tid.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Bakgrunn for planarbeidet er Byrådets initiativ og bystyrets vedtak 26.08.2009 som ga tilslutning til flytting av byens hovedbibliotek og Munch-/Stenersens kunstsamlinger til Bjørvika. Planarbeidet er en oppfølging av opsjonsavtale av 27.05.2008 mellom HAV Eiendom og Oslo kommune ved Kulturetaten, for prosjektkonsepser for nytt bibliotek og nytt museum. Oslo bystyre vedtok at vinnerprosjektene "Diagonale" og "Lambda" skal legges til grunn for videre utvikling av kulturbyggene.



Planområdet – eksisterende situasjon (grå) og fremtidig situasjon/ Bjørvikareguleringen (sort).

Planområdet

Planområdet ligger i den nye bydelen Bjørvika, der selve vika er den østre av Oslos to sentrale vikar. Området ligger mellom fjorden og Oslo Sentralstasjon. Planområdet omfatter deler av dagens E18, Akerselvas utløp og de to utstikkerne Bjørvikautstikkeren i vest og Paulsenkaia i øst. Planområdet er todelt og totalt ca 70 dekar, hvorav ca. 50 dekar er landareal. Nordvest for planområdet ligger Jernbanetorget som er Norges største handels- og kollektivknutepunkt med hovedstasjon for jernbane og buss, samt trikk og T-banenett og nærområde for ca 50 % av handelsomsetningen i sentrum. Nordøst for planområdet er Operakvarteret (Barcode) under oppføring. Øst for planområdet ligger bydel Gamlebyen med murgårdbebyggelse og Middelalderparken. Sør for planområdet ligger Oslofjorden med Bjørvika og Bispveika. Planområdet har avgrensning mot Operaen på tre sider og vil avklare de viktigste delene av adkomstforhold og nabolikskap med Operaen.

Bjørvikautstikkeren sør for Operaen er reetablert etter etableringen av senketunnelen. Det er etablert kaikanter mot sjøområdet over senketunnelen som ikke er fylt igjen og som er regulert til kulturhavn. Kaiene er tatt i bruk. Lengst sør på Bjørvikautstikkeren er skur 56 revet for å fristille arealene for offentlig

rekreasjon og ferdsel. Området er tatt midlertidig i bruk og tilbød sommeren 2010 servering og ulike kulturarrangementer. Paulsenkaia har noe eldre skurbebyggelse samt midlertidig bebyggelse/brakkeregger for SVRØ, Bjørvika Infrastruktur (BI) og HAV E. Deler av verneverdig granittmur langs Akerselvas vestre bredd er rekonstruert. Kaikanten mot Bispevika disponeres i dag som havn for mindre båter.

I dag består planområdet av utfylte masser tidligere benyttet til havne-, industri- og transportformål. Kotehøydene varierer fra k 1,5 til k 2,5 og oppleves gjennomgående som et flatt og konstruert havnelandskap. Området har i hovedsak harde flater (betong/asfalt) eller fyllinger (stein/pukk/grus). Byggegrunnen består gjennomgående av utfylling og slam fra Akerselva. Dybde til fjell varierer fra 20 til 60 m. Området benyttes i dag til anleggs- og veiformål, og har trafikkavvikling i tre plan. Den nordlige delen av planområdet har inntil nylig vært i bruk som del av motorvei E18 (Bispelokket) med tilhørende av- og påkjøringsramper. Parallelt med E18, er deler av den nye Operagata etablert og ligger i dag som en fortsettelse av Havneveien. Området ligger i gangavstand fra Norges viktigste kollektivknutepunkt, Oslo S med 150.000 reisende pr. døgn. Adkomst for fotgjengerrampe over motorvei skjer ved Tollbodene eller fra Gamlebyen. Midlertidig gangbro mellom Oslo S og Operaen over E18 har heis.

Gjeldende regulering

Kommunedelplan for indre Oslo viser nordre del som "Viktig strukturerende område", mens søndre del mot sjøen er avsatt til park/rekreasjon. Kommunedelplan for Akerselva miljøpark tar sikte på å utvikle elven og tilliggende arealer som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Det understrekes at arealene i syd skal utformes som inngangsporten til miljøparken fra sentrum. Gjeldende kommunedelplan Grøntplan for Oslo viser planområdet som en del av et større område som mangler overordnet park, og det er vist turvei langs sjøen, som del av et overordnet turveisystem.

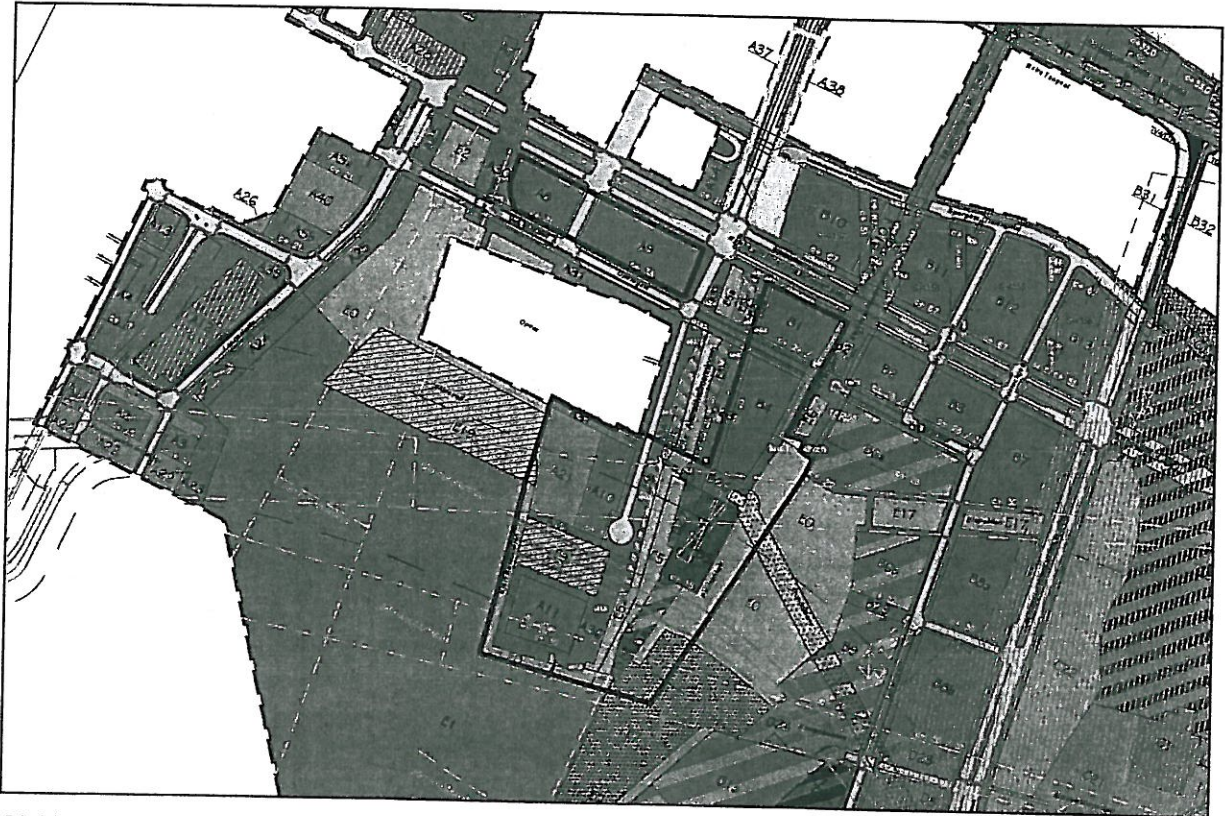
Området omfattes ellers av reguleringsplan S-4099 for Bjørvika-Bispevika-Lohavn (stadfestet 15.06.2004), som stiller krav om bebyggelsesplan for byggefelt og allmenninger før utbygging. Etter ikrafttredelse av ny plan- og bygningslov erstattes bebyggelsesplan med mindre detaljreguleringsplan. Da planlagt tiltak ikke er i samsvar med gjeldende plan er fremlagte planforslag en ordinær detaljregulering. Tre retningsgivende kvalitetshåndbøker følger planen (S-4099); Overordnet miljøoppfølgingsprogram, Kulturoppfølgingsprogram og Designhåndbok. Til sammen utgjør disse tre dokumentene Bærekraftprogram for Bjørvika, og utdypet planen tematisk innenfor de prioriterte områdene miljø, kultur og estetikk. Det er også utarbeidet temahefter og byromsprogram, med retningslinjer for utforming av bebyggelse og byrom. Det foreligger vedtatt bebyggelsesplan for deler av Akerselvallmenningen, sak 151/07, vedtatt 28.08.2007 og for Stasjonsallmenningen, sak 58/08, vedtatt 12.03.2008.

Gjeldende regulering har som prinsipp at den generelle byggehøydene trappes ned mot fjorden. Området sikres 7 allmenninger som binder eksisterende og ny by- og fjorlinje sammen. 3 av allmenningene inngår/berøres av fremlagt planforslag; Operallmenningen, Akerselvaallmenningen og Stasjonsallmenningen. Bebyggelsen på sørsiden av Dronning Eufemias gate får i gjeldende plan relativt lav høyde for å sikre tilstrekkelig sol i den nye boulevardgaten. Nylandsveiens forlengelse øst for Operaen er regulert til offentlig trafikkområde – gate, fortau, med mer. Deler av Akerselvallmenningen er tatt med i det fremlagte planforslaget, og er nå i hovedsak regulert til offentlige trafikkområder – fortau, gatetun, torg, annet fotgjengerareal, gangbro) samt friområde vann/sjø, men også bevaring (mur) og en gangbro er regulert. Del av Operagata innenfor forslag til planområdet er regulert til felles avkjørsel. Mot Dronning Eufemias gate, Operaallmenningen, Stasjonsallmenningen og Akerselvas østside skal 1.etasje ha forretning, bevertning, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner, med min. etasjehøyde 4,0 m (§ 5.3). Forretning tillates kun i 1.-2.etg. (§ 5.4).

Arealene ved Deichmanske bibliotek med mer er i gjeldende plan forutsatt å ha:

- 78 -

Felt A8: 24 700 kvm T-BRA, maks. k 31,0, og
 Felt A9: 42 400 kvm T-BRA, maks. k 33,0. (§ 12.1 a samt plankart)
 Begge feltene er regulert til byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, mm.) og garasjeanlegg. Forretning maks. 20 % av 1.etasjes bruksareal (§ 12.1 b).



Gjeldende regulering med planavgrensning for Munch|Deichman-området vist med sort linje.

Området sør for Operaen:

Felt A10: 2 000 kvm T-BRA, maks. k 10,0, og

Felt A11: 3 700 kvm T-BRA, maks. k 10,0. (§ 12.1 a samt plankart)

Feltene A10 og A11 er regulert til byggeområde for forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, mm.) og garasjeanlegg.

Felt A21 er regulert til friområde/park. Parken A21 skal møte Bjørvika i form av en strand som tilrettelegges for badeaktiviteter (§ 12.4).

Ellers: Offentlige trafikkområder (fortau, gatetun, torg, annet fotgjengerareal, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåter), friområde vann/sjø, og spesialområde – område i sjø (sone for kulturbåter/gjestehavn).

For områdene som foreslås benyttet til nærings- og boligarealer øst for Akerselva gjelder:

Felt B1: 18 800 kvm T-BRA, maks. k 29,0 (hovedgesims) / k 32,0 (tilbaketrukket toppetg.), og

Felt B4: 19 700 kvm T-BRA, maks. k 25,0. (§ 13.1 a samt plankart)

Begge feltene er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, mm.) og garasjeanlegg. Det tillates ikke bolig i de to nederste etasjene

-79-

mot Dronning Eufemias gate (§ 13.1 b). Min. 70 % av T-BRA skal være boliger (§ 13.1 d). Maks. forretningsareal 50 % av 1.etasjes bruksareal (§ 13.1 f).

For Munch-museets område gjelder følgende regulering:

Felt B5: 8 000 kvm T-BRA, maks. k 18,0. (§ 13.1 a samt plankart)

Felt B14 og B15: Ingen regulert utnyttelse eller høyde.

Både B5 og B14 er regulert til byggeområde for allmenntilgjengelige formål (akvarium, kultur), mens B15 har samme formål i kombinasjon med friområde (sjø). Mellom felt B4 og B5, mot Bispevika, er det regulert inn et mindre felt med mulighet for å oppføre en tårnkonstruksjon for endestasjon til gondolbane mellom Bispevika og Ekeberg (§ 13.8). I reg.best. § 13.3 b åpnes det i felt B14 for å oppføre anlegg i tilknytning til akvarium eller anlegg i tilknytning til formidling av kultur knyttet til felt B5. I reg.best. § 13.3 c åpnes det i B15 for å anlegge flytende innretninger samt tilhørende gangbruer for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet, alternativt anlegg i sjø for formidling av kultur knyttet til evt. kulturvirksomhet i felt B5.

Rekkefølgebestemmelser og infrastruktur (gater, byrom, med mer):

- Offentlige veier, inkludert fortau og regulerte sykkelfelt skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for det byggefeltet som gir veien tosidig bebyggelse. For veiavsnitt der kun ensidig bebyggelse er forutsatt, eller motstående bebyggelse utgjøres av Operaen, UKM eller offentlig skole, skal veien være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for de tilliggende byggefeltene. (§ 11.3 g)
- Operagatas bru over Akerselva skal etableres senest samtidig med den sist anlagte av de tilliggende seksjoner av Operagata (§ 11.3 i).
- 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 rigggarealer og provisoriske omleggingstiltak har opphørt. (§ 11.4 b)
- Uterommene langs Akerselva fra Dronning Eufemias gate til utløpet i fjorden skal være opparbeidet iht. bebyggelsesplan før midlertidig brukstillatelse gis for det første byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse. (§ 11.4 f)
- Nytt løp for Akerselva mellom Dronning Eufemias gate og Operagata samt retningsendring langs Operaens østvegg (E5) skal etableres før brukstillatelse gis for det først ferdigstilte av byggefeltene A9 og B1. (§ 11.4 e)
- Det skal være en minste seilingshøyde på 2,0 meter under bruene for Dronning Eufemias gate og Operagata over Akerselva. Gangbrua fra A34 (ved Operaens sørøstre hjørne) til B26 skal ha en minste seilingshøyde på 2.5 meter. (§ 16.3)

Utbyggingsavtalen i Bjørvika

Det foreligger en utbyggingsavtale av 30.06.2003 mellom Oslo kommune og Bjørvika Infrastruktur AS:

Bjørvika Infrastruktur AS (BI) er stiftet og 100 % av eiet av Bjørvika Utvikling AS (BU) og har som sitt formål å ha et samlet ansvar for og styring med all bygging av Teknisk Infrastruktur ved utviklingen og utbyggingen av det område innenfor Bjørvika – Bispevika – Lohavn reguleringskartet som er avgrenset av sort stiplet linje – dog ikke arealer nord for Sporgata – og i tittelfeltet benevnt ”Planens begrensning”. HAV Eiendom AS (HAV E) og Oslo S. Utvikling AS (OSU) har stiftet Bjørvika Utvikling AS (BU) som skal fungere som HAV E og OSU sitt felles interesse- og koordineringsorgan, bl.a. overfor offentlige myndigheter i forbindelse med utviklingen av overnevnte området. BU skal videre fastsette utbyggingsrekkefølgen og ha ansvaret for prioriteringer innen overnevnt område.

Utbyggingsavtalen er basert på følgende hovedprinsipper: formålet med avtalen er å legge til rette for en helhetlig utbygging av Bjørvikaområdet i henhold til vedtatt reguleringsplan, herunder fordele ansvar og risiko tilknyttet samarbeid, utbygging, drift og finansiering for så vidt gjelder teknisk og sosial infrastruktur. Dette i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn av Arbeids- og administrasjonsdepartementet, Oslo kommune og grunneierne i St.meld nr. 28. (St.meld nr.28 med vedlegg (2001-2002) omhandler byutviklingen i Bjørvika – Bispevika i Oslo, herunder opprettelsen av et utviklingsselskap og et infrastrukturselskap samt finansiering av infrastrukturutbyggingen i området.) Videre er formålet med utbyggingsavtalen å bidra til sikring av et realistisk og langsiktig økonomisk fundament for gjennomføring av utbyggingen, og derigjennom også være retningsgivende hva gjelder kvalitetsmål.

Utbyggingsavtalen inneholder følgende tema:

- definisjoner
- overordnede rammeforutsetninger for avtalen
 - kvalitet
 - økonomi
 - utbyggingsvolum og konsekvenser ved endringer
- partenes samarbeid om Teknisk Infrastruktur As, hovedanlegg for vann, avløp, og overvann
 - prosjektering, opparbeidelse, drift og vedlikehold av hovedanlegg for vann, avløp og overvann
 - spesielle bestemmelser for hovedanlegg for vann og avløp
 - spesielle bestemmelser for hovedanlegg for overvann
 - eksterne vann- og avløpsanlegg
 - stikkledninger for vann, avløp og overvann
 - avgifter og refusjon
- Oslo kommune sine forpliktelser
 - Kommunalt koordineringsorgan
 - Utbygging av sosial infrastruktur
 - Trikk/bane
 - Medvirkning til å skaffe leietagere i utbyggingsperioden
 - Opptak av offentlige trafikkområder
- BI sine forpliktelser – finansieringsbistand fra Oslo kommune m.v.
 - Ansvar for Teknisk Infrastruktur B og C
 - Teknisk Infrastruktur B; - Veier, broer, gang- og sykkelveier, parker, allmenninger, og kaifronter m.v.
 - Teknisk Infrastruktur C; anlegg for fjernvarme/fjernkobling, el og IT
 - Forholdet til eksisterende Teknisk Infrastruktur
- Særlige forhold tilknyttet BU og BUs eiere
 - Garanti
 - Koordinering
 - Sosial boligbygging
 - Makeskifte/løsningsrett til kommunale arealer i området
- Regelverket tilknyttet offentlige anskaffelser
- Tvisteløsning
- Meddelelser og korrespondanse
- Mislighold
- Diverse
- Forutsetninger

- 81 -

- Forbehold

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

Sammendrag av Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Plan- og bygningsetaten mener forslaget om å bygge Munch-museet og Deichmanske bibliotek vil styrke utviklingen av sentrum og Bjørvikas på en fremtidsrettet måte. De nye publikumsrelaterte tilbudene lokaliseres til områder med stor kollektivtransporttilgjengelighet og plasseres og formgis på en verdig måte som offentlige monumentalbygg inntil viktige fremtidige byrom i Fjordbyen i et storskala fjordlandskap. Etaten mener en bymessig utvikling med klart definerte kvartaler av blandet nærings- og boligarealene mellom de to monumentalbyggene vil gi gode ramme for museet og biblioteket og en hensiktsmessig byutvikling i området.

B5 Munch-/Stenersenmuseet: Etatens foreløpige vurdering av de tre alternativene for Munch-/Stenersenmuseet (hovedalternativ, alt. 2 m/15 redusert tårnbredde, alt. 3 med 20m redusert tårnbredde og 3 etg. redusert høyde) er at alternativ 2 i størst grad ivaretar både byplanmessige og museale hensyn. Etaten tar imidlertid først endelig stilling etter offentlig ettersyn til hvilket alternativ, eller kombinasjon av disse, som bør legges til grunn for den videre detaljprosjekteringen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig atkomst alternativ B, som er kjørbare gangbro over Akerselva med krav om 7m bredde, utformet som "shared space" for å signalisere prioritering av havnepromenaden.

Deichmanske bibliotek: hovedalternativet støttes i hovedsak av etaten som et spenstig utformet bibliotekbygg for fremtidens brukere. Forslag til enkelte mindre justeringer av hovedalternativet er tatt inn i alternativ 2, bl.a. med økt fri høyde for utkraging over tverrgate mot øst og opprettholdt byggegrense mot nordvestre hjørne, tilsvarende vinnerprosjektet "Diagonale". Økt høyde for utkraging er vurdert ut fra behov for å sikre et mer romslig gaterom i tverrgaten mellom felt A8 (bibliotek) og A9 (planlagte studentboliger).

Plan- og bygningsetaten mener det er viktig å opprettholde dynamikken i den skulpturale utformingen fra vinnerprosjektet, som gir kvalitet og variasjon i tilliggende byrom og gater. Etaten foreslår derfor bestemmelser for å sikre dette reguleringsmessig. I tillegg vil det frem til politisk behandling bli vurdert å sikre en like romslig åpning ved hovedinngangen mot Operaallmenningen i vest, som det vinnerprosjektet viser.

A9a studentboliger: Etaten støtter forslaget om å etablere et større antall studentboliger i planområdet. Etaten er imidlertid betenkt på om disse bør lokaliseres til A9a grunnet betydelige miljøbelastninger. Uansett bør feltet trolig ikke benyttes til ordinære boligfunksjoner. Etaten vil frem til 2.gangsbehandling vurdere nærmere om A9a bør opprettholdes som tomt for studentboliger, eller om man bør vurdere alternative lokaliseringer, for eksempel i nordre del av B1. Eventuelt alternativ til utbygging av studentboliger i felt A9a bør være utvikling med kontorformål.

- Justerte byggegrenser for større gårdsrom i samsvar med illustrasjonsprosjekt.
Plan- og bygningsetaten mener det uansett blir krevende å sikre god bokvalitet for studentboliger - både i forhold til innslipp av dagslys i et trangt kvartal (A9a) og uteareal, spesielt i forhold til støy- og luftforurensning. Derfor anbefales større gårdsrom og noe færre boenheter.

B1 og B4 Nærings- og boligarealer: Karrébebyggelse i begge felt, uten å overskride gjeldende, regulerte byggehøyder. Bystyrevedtatt leilighetsfordeling legges til grunn for begge felt og 4-avd. barnehage innarbeides i felt B4.

Feltene foreslås redusert noe i utnyttelse i forhold til Bjørvika-planen, i henhold til bystyrevedtak for Barcode om redusert utnyttelse i feltene B1 til B9. Plan- og bygningsetaten vil i dette tilfellet sterkt anbefale karré som bebyggelsesstruktur i felt B1 og B4. Karré gir en urban bebyggelse, med godt skjermet bokvalitet, som arkitektonisk også gir en rolig bakgrunn for både operaen og museet samtidig som man oppnår klart definerte byrom/allmenninger.

Hovedalternativets foreslåtte lameller fremstår mer som åpen forstadsbebyggelse, som med sin retningsendring øst-vest bryter markant med Barcode og sperrer den bakenforliggende byen inne i forhold til utsyn mot fjorden. Dette grepet har heller ikke noen klar henvendelse mot omkringliggende gater. Lamellalternativet har delvis halve avstanden mellom lamellene langs Kirkeveien eller på Marienlyst park. Barcode-lamellene derimot går nord-syd og åpner opp mot fjorden, danner klare kvartaler og henvender seg aktivt til omkringliggende gater. Foreslått utbyggingskonsept med lameller faller derfor ikke naturlig inn i helheten i Bjørvikas bystruktur.

Karréstrukturen gir gode og samtidig større, sammenhengende uteoppholdsarealer som er godt skjermet; særlig i forhold til vind, men også støy- og luftforurensning. Forslagsstiller har i egen karre-variant foreslått 50% utkraging av fasaden over arkade langs allmenninger/gater. Forutsatt at arkadene gis en gjennomgående høyde på ca 7 m, etg.-/gesimshøydene reduseres noe og de interne gårdsrommene økes tilsvarende, støttes dette alternativet av Plan- og bygningsetaten. Det forutsettes at fasadene gis en relieffmessig utforming og variasjon som også kan bidra til reduserte vindhastigheter i området.

I alternativ 2 forutsettes gjennomgående leiligheter som sikrer karré-løsningen gode solforhold. Fordi planbehandlingen betinger full detaljregulering følger leilighetsfordelingen i alternativ 2 bystyrevedtatt norm for leilighetsfordeling. Barnehagekapasiteten økes fra 2 til 4 avdelinger i forhold til alternativ 1/1B fordi behovet følger av en betydelig boligutvikling i nærområdet; Bjørvika-planen krever 4-avd. barnehage pr. 600 - 800 boenheter. Dertil gir en 4-avd. barnehage mer hensiktsmessige driftsforhold.

Parkarealene sør for operaen: Reduksjon i foreslått bebyggelse sør for Operaen; ingen bebyggelse over terreng i A10, unntatt nedgang til energistasjon. Styrking av grønstrukturreguleringen og redusert bebyggelse i A11 og antall reguleringsformål for begge felt. Rekkefølgebestemmelser foreslås for krav til opparbeidelse av alle arealene sør for operaen.

Plan- og bygningsetaten mener det er viktig å oppnå størst mulig sammenhengende offentlig grønstruktur/parkareal og åpenhet i landskapsrommet, som ikke virker forstyrrende inn på opplevelsen av Operaen og Munchmuseet. For å oppnå dette må utnyttelse og byggehøyder for foreslått bebyggelse reduseres i forhold til hovedalternativet. Etaten vektlegger samtidig en arealbruk for temporære publikumsrettede virksomheter som kultur, maritim service og visse bærekraftige, tekniske anlegg. Fjernvarme- og energianlegg bør kun tillates i felt A10 eller A11 men må vurderes nøye frem til oversendelse for politisk behandling i forhold til generering av uønskede støynivåer som vil forstyrre opplevelsen av Operaen og Munch-museet.

Arealene rundt Munch-museet: Rekkefølgebestemmelser for krav til opparbeidelse av arealene øst for Akerselva og sør for felt B4.

Det er meget viktig at allmenningene og byrommene rundt de nye kulturbyggene opparbeides med parkmessig standard samtidig med kulturbyggene. Plan- og bygningsetaten er særlig opptatt av å oppnå et størst mulig åpent, sammenhengende areal tilgjengelig for allmenheten, i form av en reguleringsmessig

sikret opparbeidelse av offentlig torg og vrimleareal rundt Munch-museet på 3 sider. Fra adkomst-torget ved gondolbanens landingspunkt i nord, via og langsmed den solfylte østbredden av Akerselvas utløp, vest for museet, til vandringen ender på den frigjorte søndre odden av nåværende Paulsen-kaia. Både rundt operaen og museet vil det være behov for flersjiktet vegetasjon og trær for å gjøre utearealene lokalklimatisk brukervennlige.

Foreløpig konklusjon:

Plan- og bygningsetaten anbefaler at 4 alternative planforslag legges ut til offentlig ettersyn. Etaten tar endelig stilling til valg av, eller kombinasjon av, alternativer etter at høringsperioden er over.

Plan- og bygningsetaten vurderer foreløpig planforslagets alternativ 2 som gunstigst. Dette fordi dette alternativet, samlet sett, etter etatens vurdering – i større grad enn i de øvrige alternativer - ivaretar de viktigste avveiningene mellom ulike hovedhensyn i saken.

For øvrig vises det til utdypende vurderinger av planforslaget med de ulike alternativer i hovedavsnittet ”Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering”. Her fremkommer også de øvrige temaene som avviker fra hovedalternativet; som spesifisering av formål, bokkvalitet, parkering, miljøkrav, med mer.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslag og konsekvensutredning er utarbeidet med utgangspunkt i planprogram fastsatt av Plan- og bygningsetaten 30.06.2010. Planområdet foreslås utbygget med utgangspunkt i offentlige allmenninger og Havnepromenaden og kulturbyggene Deichmanske bibliotek og Munch-museet som de viktigste strukturerende elementene i planen. Kulturbyggene vil kunne bli de store generatorene i planområdet.

Det fremmes 4 planalternativer til offentlig ettersyn, som beskrives nedenfor. Alle forslagene bygger på at biblioteket lokaliseres mellom Operabygningen og Oslo S sør for Dronning Eufemiasgt. Bibliotekalternativet er det samme i alle 4 alternativer. Munch-/Stenersensamlingene er vist lokalisert på samme tomt rett nord for senketunellen inntil Akerselva diagonalt øst for Operaen. De 4 planalternativene viser et hovedalternativ basert på 1.premien i arkitektkonkurransen og 2 varianter med redusert lengde og høyde på museets høye lamell. I tillegg foreligger hovedalternativet med to ulike byplangrep for nærings- og boligbebyggelsen. Dette gir følgende alternativer:

- 1) Hovedalternativet som inkluderer bolig- og næringsbebyggelse i lamelltypologi mellom de to monumentalbyggene.
- 1B) Hovedalternativet har en variant, med karrètypologi for nærings- og boligarealene.
- 2) PBE's forslag med samme museumshøyde som alternativ 1, men med 15 m redusert bredde på museumslamellen (10m mot sør og 5 mot nord) og en større 3 etg. på basen enn i alt. 1
- 3) Riksantikvarens/Byantikvarens forslag som reduserer lamellhøyden med 3 etg. og lamellens bredde med 20 m (5m mot nord og 15m mot sør)

Alternativ 1: Hovedalternativet – forslagsstillers foretrukne planforslag

Planforslaget som beskrevet i forslagsstillers planbeskrivelse, med vinnerutkastet Lambda på felt B5 og lamellstruktur i feltene B1 og B4. Det reguleres i 3 nivåer, se skisse på side 15.

Område nivå 1 reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
 - o Institusjon (bibliotek) (under tverrgate mellom A8 og A9)
 - o Forretning, institusjon (bibliotek) (under A9c)
 - o Bolig / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) kontor / hotell / bevertning // energianlegg / fjernvarmeanlegg (under Operagata)
 - o Energianlegg / fjernvarmeanlegg (under A21)

Område nivå 2 reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
 - o Institusjon (bibliotek) A8
 - o Institusjon (museum) B5
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
 - o Boliger / forretning / undervisning / institusjon (bibliotek, kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg A9a
 - o Forretning undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) // kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg A9b

- Bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg B1
- Boliger / forretning / barnehage / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg B4
- Forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, serviceanlegg småbåthavn) / kontor / hotell / overnatting / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg A11
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Torg A9c, A34, A36a, A36b, B14b, B21, B23, B24, B26
 - Kjøreveg, fortau (inkl. A31), sykkelfelt, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplasser A35, A36c, B15b
 - Kai
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg
 - Torg / Institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning B14a
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag:
 - Stasjons-/terminalbygg / Ferdsel
- Grønnstruktur:
 - Park / energianlegg/fjernvarmeanlegg A21
- Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:
 - Park / forretning / undervisning/ institusjon (kultur), annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, serviceanlegg småbåthavn) / kontor / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg A10
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:
 - Ferdsel E0c, E3, E19
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag E5a
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal E5b, B15a
- Hensynssoner:
 - Andre sikringssoner (historisk siktakse) (H 190_1-2)
 - Andre sikringssoner (undersjøisk senketunnel for E18) (H190_3)
 - Andre sikringssoner (gondolbane) (H190_4)
 - Andre sikringssoner (museum) (H190_5)

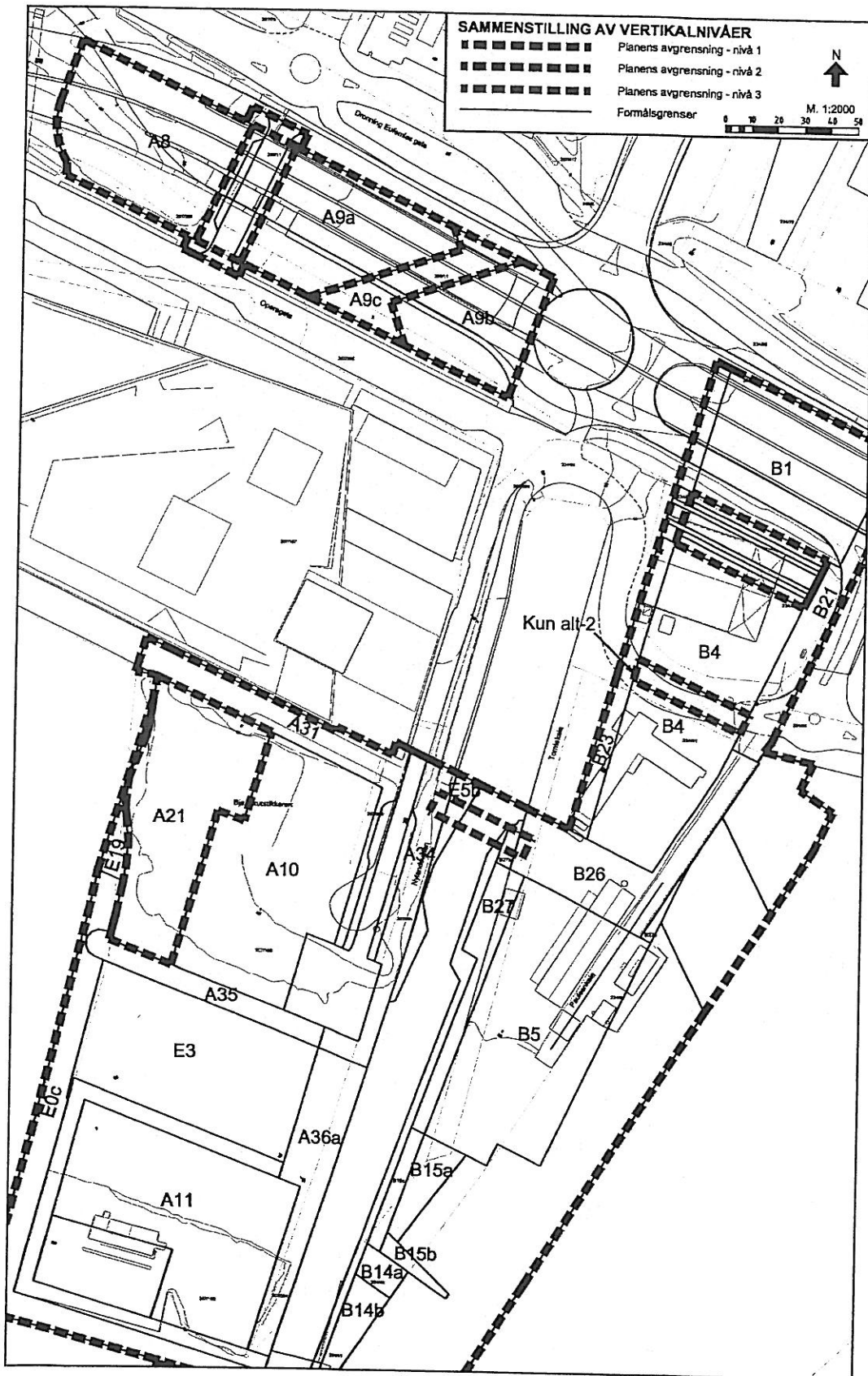
Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gangareal

(Gangbro over Akerselva)

— 86 —



Endring i utnyttelse og høyder:

Område	Felt	Eksisterende regulerte utnyttelse m ² T-BRA	Foreslått ny utnyttelse m ² BRA (hovedalt.)	Eksisterende regulerte maks. høyde	Foreslått ny maks. høyde (hovedalt.)
Ved biblioteket	A8	24.700	25 000	k. 31	k 38,0
	A9	42.400	34 000	k. 33	k 38,0
Sør for Operaen	A10	2.000	1 000	k. 10	K 10,0
	A11	3.700	3 700	k. 10	K 10,0
	A21	-	-	-	-
Øst for Akerselva	B1	18.800	17 000	k.29/ 32	K 48,0
	B4	19.700	21 500	k. 25	K 36,0
	Gondolbane		200		
Museet	B5	8.000	25 500	k. 18	K 60,0
	B14a	-	300	-	K 10,0
	B15	-	-	-	K 10,0
Sum		119 300	128 200		

Områder for bebyggelse og anlegg omfatter:

- Området mellom Operaen og Østbanebygningen, felt A8, foreslås utnyttet til bibliotek.
- Området ytterst på Paulsenkaia, felt B5, foreslås utnyttet til museum.
- Mellom disse reguleres byutviklingsområder, feltene A9a, A9b, B1 og B4, med ulike formål. Alle feltene planlegges med forretning, kontor og bevertning og ulik tjenesteyting. Feltene A9a, B1 og B4 har i tillegg forslag om boliger, og i tilknytning til boligene foreslås det at felt B4 også ha barnehage. Boligene i felt A9a er planlagt som studentboliger.
- Ytterst på Bjørvikautstikkeren, felt A11, gis det mulighet til forretning, bevertning, kontor og ulik tjenesteyting.

Områder for samferdselsanlegg/ samferdselsanlegg kombinert med andre formål omfatter:

- Kjøreveier, som er del av Operagata pluss atkomstveier til områder for bebyggelse.
- Plasser og fotgjengerarealer, med del av havnepromenaden og soner langs sjøen og Akerselva som viktige elementer.
- Kai langs deler av Bjørvikautstikkeren mot sjøen.
- Stasjon for gondolbane reguleres i kombinasjon med område for ferdsel i sjø.
- Et areal syd for felt B5 reguleres til gangareal i kombinasjon med område for ferdsel i sjø (B15a).

Områder for grøntstruktur/ grøntstruktur kombinert med andre formål omfatter:

- Arealet på utstikkeren syd for Operaen, felt A21.
- I tilknytning til dette reguleres et felt til grøntområde (park) og bebyggelse og anlegg, felt A10. Her foreslås det forretning, bevertning, kontor og ulik tjenesteyting (kultur, serviceanlegg med mer.). Det foreslås mulighet for å etablere kjølesentral under terreng innenfor feltet.

Områder i sjø og vassdrag/ sjø og vassdrag kombinert med andre formål omfatter:

-86-

- Sjøområdene E0c og E3
- Del av Akerselva, felt E5b

Et areal syd for museet / felt B5 reguleres til område for ferdsel i sjø, i kombinasjon med gangareal (felt B15a)

Områder for bebyggelse og anlegg

Innsendte forslag til reguleringsbestemmelser angir maks. utnyttelse for hvert enkelt felt. Totalt vil det kunne innpasses 128.200 m² BRA i planområdet, inkludert 1.000 m² i område regulert til grøntareal i kombinasjon med bebyggelse og anlegg. Innen feltene er plassering av bebyggelsen angitt ved byggegrenser på plankartet. Bestemmelsene gir muligheter for underjordisk parkering trukket ut over byggegrensene for deler av planområdet. Underjordisk parkering, lager, varemottak, rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering tillates også trukket ut under tilliggende gangarealer / veier (gate mellom A8 og A9, Operagata, A9c), dersom dette ikke kommer i konflikt med fremføring av kommunal infrastruktur. Videre viser plankartet avgrensede områder der det gis mulighet for utkraging av bebyggelsen over tilliggende plasser/gangarealer (allmenningene).

Høyder er angitt ved kotehøyder for maks. byggehøyde, og unntaksvis for maks. gesimshøyde (deler av A8). Det foreslås generelle bestemmelser for å sikre en helhetlig utbygging med god arkitektonisk kvalitet, og ut over dette fremmes det bestemmelser om utforming av de ulike feltene.

Forretninger foreslås tillatt som hovedregel bare i 1. og 2. etasje av bebyggelsen, samt i kjeller i felt A9a, A9b og B1. Boliger tillates ikke i 1. og 2. etg. mot Dronning Eufermias gate. For felt som foreslås til boliger, er det stilt krav til utforming med sikte på utsikt og solforhold. I felt A9a stilles det krav om maks. 70 % 2-roms, min. 20 % 3-roms, min. 10 % 4-roms leiligheter, der unntak fra kravene til leilighetsfordeling kan gjøres for studentboliger. I feltene B1 og B4 stilles krav om min. 30 % 4-roms, min. 40 % 3-roms og maks. 30 % 2-roms leiligheter. Det foreslås også krav om at felt A9a skal ha uteareal tilsvarende min 10 % av boligens bruksareal, mens de øvrige boligfeltene skal ha uteareal på min 20 % av boligens bruksareal. Til uteareal kan regnes balkonger, terrasser og fellesareal på bakken eller takterrasser.

Bebyggelsen foreslås å ha underjordisk parkering ihht. til normen i gjeldende reguleringsplan, med tillegg for kulturbyggene. Sykkelparkering foreslås ordnet i henhold til normen i parkeringsanlegg eller fortrinnsvis i tilknytning til innganger på egen tomt.

Felt A8

Området foreslås benyttet til bibliotek. I tilknytning til bibliotekets virksomhet gis det mulighet for forretninger, bevertning og andre tilhørende kulturtilbud som arealer for konserter, kino, forestillinger og konferanse. Feltet foreslås med en maksimal utnyttelse 25.000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende gate mellom felt A8 og A9a. For å sikre sikt mot Operaen foreslås det at bebyggelsen innenfor angitt bestemmelsesgrense i sydvest skal ha et åpent areal mellom angitte kotehøyder. Bebyggelsen foreslås utformet med varierte høyder. Med sikte på å kunne innpasse planlagt prosjekt med variert takutforming, angir bestemmelsene maks. gesimshøyder for hjørner, og dessuten kotehøyde for maks. gesimshøyder som stedvis kan tillates mot gatene. I tillegg foreslås en maks. byggehøyde som stedvis kan tillates i feltet. Høydebegrensningene varierer fra kote 33 til kote 38, noe som muliggjør bebyggelse med inntil 5-6 høye etasjer med mulighet for messaniner, og videre at tekniske rom kan integreres innenfor takformen tilsvarende en egen etasjehøyde. Feltet foreslås å ha kjøreatkomst fra tverrgaten mellom felt A8 og A9a, via bebyggelsen i felt A9a. Parkering for felt A8 vil kunne etableres under bebyggelsen i felt A9a

og A9b. Det planlegges etablert hovedinngang til bebyggelsen fra byggets vestfasade, og i tillegg to innganger for fotgjengere som kommer henholdsvis langs Dronning Eufemias gate og Operagata østfra. Inngangspartiene foreslås trukket inn fra hovedfasadelivet.

Felt A9a og A9b

Begge feltene foreslås benyttet til boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, undervisning, institusjon (bibliotek, kultur), annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter). Felt A9a foreslås i tillegg til boliger med mulighet for studentboliger. Her foreslås det at min. 75 % av det totale bruksarealet i feltet være boliger. Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvollmenningen og mot torget mellom felt A9a og A9b foreslås det at 1. etasje skal ha forretning, bevertning, service, kulturaktiviteter eller andre publikumsrettede funksjoner. Maks. utnyttelse er 17.000 m² BRA for felt A9a og 17.000 m² BRA for felt A9b. I tillegg til angitt m² BRA vil det kunne tillates forretningsvirksomhet i underetasje i feltet. Mot Dronning Eufemias gate, Operagata og torg (felt A9c) mellom felt A9a og A9b foreslås bebyggelsen plassert i byggegrense/ formålsgrense mot gate. Mot Operagata foreslås 1. etasje og messaninetasje trukket tilbake fra formålsgrensen. Bebyggelsen foreslås utformet med varierte høyder innen angitte grenser for gesimshøyder og byggehøyder. Regulerte høyder muliggjør bebyggelse med inntil 9 og 10 etasjer pluss messanin i henholdsvis felt A9b og A9a. Feltene foreslås å ha kjøreatkomst fra tverrgaten mellom felt A8 og A9a. Parkering foreslås etablert under bebyggelsen i felt A9a og A9b og mellom liggende torg. Det planlegges etablert innganger til bebyggelsen fra alle omkringliggende gater og plasser.

Felt B1

Feltet foreslås regulert til boliger, forretning, kontor, bevertning, hotell, undervisning, institusjon (kultur), privat og offentlig tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb), energianlegg / fjernvarmeanlegg. Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvollmenningen og Stasjonsallmenningen foreslås 1. etasje å ha forretning, bevertning, service, kulturaktiviteter eller andre publikumsrettede funksjoner. Feltet foreslås med maksimal utnyttelse 17.000 m² BRA, inkludert utkrageringer over tilliggende gangarealer. Minimum 30 % av dette skal være boliger. I tillegg til angitt m² BRA tillates inntil 1.800 m² forretning i underetasje. Innen angitte bestemmelsesgrenser i tilliggende gangarealer foreslås det å tillate bebyggelsen utkraget over tilliggende gangarealer. Fri høyde over bakkeplan foreslås å være min. 7 meter. De foreslåtte byggegrensene legger til rette for lameller over lavere baser. Forslag til regulerte høyder muliggjør bebyggelse med maks. 7 - 14 etasjer (5-12 etasjer over en 2 etasjes base). All bilatkomst for parkering og varelevering foreslås å skje fra Operagata. Parkering foreslås etablert under bebyggelsen i felt B1/ B4 og under mellomliggende del av Operagata. Det foreslås etablert innganger til bebyggelsen fra alle omkringliggende gater og plasser.

Felt B4

Feltet foreslås regulert til boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, barnehage, undervisning, institusjon (kultur), annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) og energianlegg / fjernvarmeanlegg. Mot Operagata, Akerselvollmenningen, Stasjonsallmenningen og havnepromenaden foreslås det at 1. etasje skal ha forretning, bevertning, service, kulturaktiviteter eller andre publikumsrettede funksjoner. Det foreslås innpasset en 2 avdelingsbarnehage med tilhørende uteareal. Felt B4 foreslås å ha maksimal utnyttelse på 21.500 m² BRA, inkludert utkrageringer over tilliggende gangarealer. Minimum 70 % av dette foreslås å være boliger. I tillegg til angitt m² BRA foreslås det å tillate inntil 600 m² i underetasje benyttet til treningssenter eller annen beboerservice. De foreslåtte byggegrensene legger til rette for lameller over lavere baser. Forslag til regulerte høyder muliggjør bebyggelse med maks. 7 - 10 etasjer (6 - 9 etasjer over en høy 1 etasjes base). De foreslåtte byggegrensene sikrer en åpen tverrforbindelse på terreng i øst-vest retning gjennom feltet som er allment tilgjengelig. Innen angitte bestemmelsesgrenser i tilliggende gangarealer foreslås det å tillate bebyggelsen