

Kommentarer fra forslagsstiller til forhåndsuttalelsene: Se forslagsstillers planbeskrivelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

- Gangbro mellom Paulsenkaia og Sørengutstikkeren er tatt ut av planforslaget. Uttalelser vedrørende den er derfor ikke gjengitt ovenfor.
- Etaten mener eksisterende reguleringsavgrensning av felt A9 mot Akerselva, med å følge vegglivet til Operaen fra sør og videre gjøre en svak knekk nordover, sikrer tilstrekkelig åpenhet i Akerselva, og ser ikke behov for å endre dette.
-

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

I denne saken er der noen forhold som legges ut til høring i flere alternativer, de viktigste er:

- Bygning for Munchmuseet i tre alternativer, for det første forslagstillers alternativ, som er basert på mindre justeringer av arkitektkonkurransens vinnerforslag, for det andre Plan- og Bygningsetatens alternativ hvor bygningens ytre volum er justert noe ned ved at lamellens lengde er kortet inn med i alt 15 meter, men hvor gulvarealet er opprettholdt omtrent likt som hos forslagstiller, og for det tredje Byantikvarens/Riksantikvarens alternativ hvor volumet er ytterligere redusert, og hvor gulvarealet da er mindre enn hos forslagstiller. Hensikten med alternativene er å se om det finnes muligheter som bedre tilpasses byen for øvrig og bedre lar seg kombinere med kulturminneverdiene i området. PBE vil påpeke at vedlegget "Standpunkter – vurdering av fjernvirkninger" og tilsvarende utdrag fra den i forslagsstillers planbeskrivelse ikke viser alternativene for museet med lik fasadeutforming, og etter etatens mening svekker dette mulighetene for å sammenligne volumene på en likeverdig måte.
- Bygningstyper på kvartal B1 og B4 (områdene rett overfor operabygget på andre siden av Akerselva), for det første lamellbebyggelse hvor åtte øst-vestrettede frittstående lameller er plassert på en til to etasjes baser, og for det andre der bygningene danner to kvartaler med indre gårdsrom. Hensikten med alternativene er å få et godt grunnlag for å velge det som best tilrettelegger for høy bokvalitet, samtidig som det er best estetisk og for bymiljø og gateliv.
- Omfang av bebyggelse på områdene sør for operaen, for det første forslagstillers alternativ hvor gjeldene plan for området videreføres, og for det andre Plan og bygningsetatens alternativ med betydelig redusert bebyggelse som er en oppfølging av arkitektkonkurransen vinnerforslag.
- Gondolbanens landingspunkt i området nord for nytt Munchmuseum, er beskrevet i tre varianter
- Kjøreadkomsten til Munchmuseet er beskrevet i fem varianter.
- Barnehagens størrelse, om det skal innreguleres slik forslagstiller ønsker; en 2 avdelings barnehage eller som Plan og bygningsetatens alternativ; 4 avdelings barnehage som best tilfredsstiller gjeldende plan for området.
- Rekkefølgebestemmelser for gjennomføringen, her er det Plan- og Bygningsetatens alternativ som sikrer opparbeidelse av alle utearealer innenfor planforslaget.

De viktigste temaene er:

1. Byplangrepet: Samspill mellom de ulike elementene
2. Vurdering av Munch-museets plan- og utredningsalternativ med konsekvenser, og anbefalt volum for museet (Høyde - bredde) (felt B5)
3. Vurdering av bolig- og næringsarealenes plan- og utredningsalternativ med konsekvenser, og anbefalt bygnings/kvartalstype (lamell – karré) (feltene A9a, A9b, B1 og B4)
4. Arealbruk og utnyttelse sør for Operaen (feltene A10 og A11)
5. Miljøkrav, inkl. energibruk
6. Trafikkforhold; kjøreatkomster (særlig til felt B5)
7. Rekkefølgebestemmelser, inkl. for arealer sør for Munch-museet (Paulsenkaia)

1. Byplangrepet

Planområdet er nøkkelområdet i Bjørvika, fordi det ligger sentralt, har avgjørende betydning for tre av Bjørvikas allmenninger, avklarer operaens naboskap i tre retninger, og innfører to nye store kulturinstitusjoner i området. Prosjektene er viktige for å øke Bjørvikas attraktivitet for allmennheten.

Planforslaget følger opp mange hovedtrekk i den gjeldende Bjørvikaplanen, inkl. blandet formål for å sikre godt byliv, samt bystyrevedtak om å sikre tomt for nytt hovedbibliotek og Munch-museum.

Plan- og bygningsetaten mener at helheten i byplangrepet er god. Munch-museet får en attraktiv plassering som sammen med Havnelageret og Operaen skaper et nytt byrom i fjorden som binder eksisterende sentrum med den nye utvidelsen østover i Bjørvika. Museet vil sammen med gode park-/rekreasjonsarealer (med begrenset bebyggelse) sør for Operaen og langs Akerselvallmenningen kunne skape en ønsket god tilgang til og storskalaopplevelse av fjordrommet.

Biblioteket vil være en enda større generator for området, og vil medvirke til å skape byliv og trekke folk til området. De mellomliggende bolig- og næringsarealene vil styrke et variert byliv, med andre publikumsrettede virksomheter, arbeidsplasser og boliger. Etaten er positiv til ny diagonalgate i A9, som skaper en ny gangforbindelse mellom Akerselva/Barcode og Operagata/Operaen.

Rent romlig og volummessig er etaten trygg på at biblioteket vil gli godt inn i omgivelsene selv om høyden overskrider gjeldende reguleringsplans høyder med 7 m. Bygget er volummessig formgitt på en respektfull måte i fht. Operabyggets kvaliteter, og utformingen av bibliotek- og nabokvartalet mot Akerselva gir nye byromsforløp som reduserer Operaens noe avvisende bakfasade.

Etaten støtter også Munch-museets prinsippgrep. Den eksponerte plasseringen langs Akerselva østre bredd diagonalt i fht. Operaen er formålet verdig. I det store Fjordlandskapet anses heller ikke lamellens høyde som særskilt bekymringsfull, også sett i fht. den øvrige bebyggelsen som er planlagt i Bjørvika. Etaten er imidlertid bekymret for lamellens barrierevirkning mellom Bjørvika og Bispevika grunnet sin lengde. Dette gjelder både lokalt ved opplevelsen av omgivelsene rundt Operaen og mer i fjernvirkning sett fra ulike steder av byen, ikke minst fra Bispevikas østbredd og Ekebergskrenten. Ut fra dette fremmes 3 varianter av hovedgrepet; 1) hovedalternativet som samsvarer med 1.premieutkastet i arkitektkonkurransen, 2) PBE's alternativ med samme høyde som i alt. 1, men med en 15 m reduksjon i lengden, og 3) fremmet av Riksantikvaren og Byantikveren, 9 m lavere og med 20 m redusert bredde. Etaten mener at kulturbygg som angitt må kunne bryte med det gjengse byggeriet, og derved bli et landemerke. Samtidig er det viktig at de nye kulturbyggene forholder seg både i høyde og bredde til skalaen i den eksisterende by, og har derfor utarbeidet sitt eget planalternativ. PBE vil etter å ha vurdert synspunkter som innkommer under offentlig ettersyn vurdere nærmere om de viste alternativer kan bearbeides ytterligere, før saken oversendes til politisk behandling

Det er stipulert ca. 2 millioner besøkende til det nye biblioteket pr. år og ca. 500 000 besøkende pr. år til det nye Munch-museet. Disse to funksjonene vil således være store generatorer i å dra folk til Bjørvika.

Prosjektet Diagonale for A8 og A9 er en god løsning fordi det er byplanmessig velorganisert med god sammenheng i byrommene. Det styrker gatestruktur og byliv med tre biblioteksinn ganger og ny diagonalgate (passasje – felt A9c), samtidig som det innfører en bygningsmessig skulpturell utforming som gir kvalitet og variasjon i byrommene. Forslaget respekterer og videreutvikler Operaallmenningen med attraktivt inngangsparti og stor overdekket sone, og illustrasjonsprosjektet ivaretar sikt til Operaen fra Jernbanetorget, samtidig som det danner et velformet bakteppe for Operaen sett fra sør. Maks. tillatt høyde økes med 7 m ift. gjeldende regulering. Det forutsettes at variasjonen og den organiske formen som vinnerprosjektet Diagonale viser, videreføres og sikres i planen. Etaten vil etter høringen se nærmere på detaljene i dette, utfra at begrepet stedvis som brukes i reguleringsbestemmelsene kan bli for upresist.

Dog ser etaten i illustrasjoner av biblioteket i felt A8 som viser åpningen mot vest mellom kote k 12 og k 18,5 som sikres i reguleringsbestemmelsene, blir mindre romlig enn det som har vært illustrert tidligere.

Se forslagsstillers planbeskrivelse side 67-68. Etaten vil kreve at illustrasjonsprosjektet sikres, bl.a. vist på illustrasjon nr.47 i vedlegget "Standpunkter – vurdering av fjernvirkning". Dette vil innebære at en noe større høyde må sikres. I revidert versjon er det også lagt inn en kotehøyde for øvre del av utkragende skråstilte takflate i reguleringsbestemmelsene, men ikke utdypet i krav om skråflaten. PBE vil legge inn større åpning i PBEs alternativ før saken oversendes til politisk behandling.

Biblioteket får et stemningsfullt interiør som vil samspille godt med byggets uterom.

Etaten mener at utkragingen fra felt A8 mot øst over tverrgate ikke er hevet nok, se illustrasjon nr.44 og s.69 i forslagsstillers planbeskrivelse. Ifht. reg.best. skal utkragingen være min. 4,9 m over kjørebane og 4,5 m over fortau, samt med en skrå inntrekning i 1.etasje i sørøstre hjørne. I PBEs alternativ økes de to forannevnte høydene med 1 m, dva. Min. 5,9 m over kjørebane og 5,5 m over fortau.

Forslag i reguleringsbestemmelsene til forretning og bevertning i kulturbyggene uten at disse formålene ligger inne, kan aksepteres dersom de er knyttet til hhv. bibliotek og museum. Dersom det ønskes egne separate enheter, med egne innganger, må formålene sikres i reguleringsbestemmelser og plankart, inkl. begrensnig av disse (maks. prosentandel)

PBE er positiv til at boligandelen totalt sett for planområdet øker, jfr. oppgitt min. 26 950 kvm bolig ihht. S-4099 og min. 33 150 kvm ihht. planforslag, ved full utbygging. Men ut fra usikkerhet ift. boliger i A9a, og etatens skepsis til de boliger i A9a ift. dårlige luft- og støyforhold, vil PBE i sitt alternativ øke boligandelen i B1 fra foreslåtte min. 30 % til min. 60 %. Gjeldende regulering sier min. 70 %. PBE vil i sitt alternativ videreføre Bjørvikaplanens begrensnig i andel forretning, samt at de kun kan plasseres i 1. og 2.etasje. I tillegg har PBE i sitt alternativ begrenset tillatt størrelse pr. forretningsenhet til 300 kvm pr enhet (unntatt en større dagligvarebutikk på 1 500 kvm) av hensyn til å sikre mangfold og variasjon samt unngå kjøpesenter. Plassering og størrelse/andel ift. formål, spesielt de publikumsrettede formålene / næring, vil bli nærmere vurdert etter offentlig ettersyn. Dette inkluderer også at eventuelt kartutsnitt for arealer under terreng (nivå 1) vil tilsvarende bli vurdert nærmere etter offentlig ettersyn.

Det foreslås arkader mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen i 3 m bredde og 7 m høyde.

Universell utforming forutsettes fulgt ihht. Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift). Det vises til bl.a. kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk og kap.12 Planløsning og bygningsdeler i byggverk.

Akerselvallmenningen og havnepromenaden

I Designhåndboken heter det om Akerselva at "Elverommet skal gis et grønt preg og en klar form slik at det tydelig fremtrer som Akerselvas utløp og del av grøntdraget langs Akerselva". "Utformingen av kaikanten skal gi en variasjon i kontakten mellom vann og land". "Vestsiden av elverommet og ytre del av elvemunningen skal gis et parkmessig preg. Østsiden av elverommet er den mest attraktive solsiden i elverommet. Utformingen av elvebredden langs østsiden skal legge til rette for aktiviteter som uteservering og opphold". Dette må sikres i planen, på kart og i reg.best. Det vises også til vedtatte bebyggelsesplan for søndre del av Akerselvallmenningen, som så langt mulig bør videreføres i ny plan. PBE har i reg.best. i sitt alternativ lagt inn relevante deler av vedtatt bebyggelsesplan, samt relevante deler fra planforslag til Akerselvallmenning nord og Operaallmenning sør. Dette er i mindre grad også gjort i hovedalternativet. Etter offentlig ettersyn vil bestemmelsene for allmenningene (inkludert Havnepromenaden) bli videre bearbeidet bl.a. ut fra innspill, samt bearbeiding av de to forannevnte planforslagene.

Det bes om eventuelle innspill fra Norges Vassdrags- og energidirektorat og Kystverket vedrørende foreslått justering av Akerselva / Akerselvallmenningen.

2. Vurdering av Munch-museet

Alternativ 1 - Hovedalternativet: Prosjektet Lambda med tilliggende åpne arealer gir en god helhetsløsning fordi museet danner et fokuspunkt og ikonbygg i det store landskapsrommet mellom Akershus festning og Ekebergskrenten, som er godt plassert i forhold til Bjørvikas gate- og byromsstruktur, havnepromenade, fotgjengersoner og antikvarisk betingede frisiktsoner. Havnepromenaden får en god framføring som virker sammenbindende mellom Bjørvika og Bispevika, samtidig som forslaget respekterer og videreutvikler Akerselvallmenningen med attraktivt inngangsparti og tilgjengelig elvebredd. Museets forskjøvne plassering i forhold til Operaen fristiller begge byggene og gir dem individuell karakter, samtidig som det dannes et attraktivt by- og landskapsrom for rekreasjon sør for Operaen, og tilrettelegger for aktiv bruk av elva.

Basen og lamellen på museet ligger i et sammenhengende veggiv mot øst. Dette gir inntrykk av en uklar bygningsform, se illustrasjon nr.18 (fjern-/nærvirkninger). Det bør vurderes å trekke den østlige fasaden av basen litt inn vestover, eller foreslå en annen fasademessig bearbeiding, slik at hhv. den vertikale hovedformen og basen trer klarere frem mot øst.

PBE vil ta endelig stilling til forslaget om sikkerhetssone rundt museet etter offentlig ettersyn.

Alternativ 2 - PBEs alternativ i planskissen innfører en moderat endring av proporsjonene på lamellen og basen, men ikke så vesentlig at det forrykker hovedinntrykket av en tydelig langstrakt og høyreist bygningskropp med en bred åpen fasade mot byrommet i vest stående på en horisontal base.

Hensikten med 15 m forkortning av lamellen er følgende:

- Museet er mindre dominerende i landskapsrommet (bl.a. i forholdet mellom øst og vest) og Operaen enn i hovedalternativet, uten at det opprinnelige romlige og arkitektoniske forholdet forringes.
- Fra Ekebergrestauranten ses mer av operaens hovedform enn i hovedalternativet, bl.a. punkt hvor operaens to takflater møtes, og man vil kunne oppfatte scenetårnets volum gjennom dets hjørne.
- Forbedret utsikt fra Operataket mot Ekeberg
- Forbedret oppholdskvalitet (solforhold) i tilstøtende byrom (mer sol)
- Forbedret østfasade mot Bispevika (redusert størrelse)

I det følgende vurderes PBEs alternativ opp mot forslagstillers alternativ:

Solforhold i offentlige byrom

PBEs alternativ er best fordi det gir vesentlig mindre skygge totalt.

Forslagstiller hevder at økningen av basen med en etasje medfører "dårligere lysforhold" langs vestfasaden. Ved å studere skyggetegningene i rapporten "Soldiagrammer av 05.11.2010" fremkommer at kaien mot vest er fullt skyggelagt fram til ca kl 1100 og fullt solbelyst etter ca kl 1400 i begge alternativer hele året. På formiddagen oppstår skygge på kaien vest for museet hovedsaklig pga av lamellen, men det er en marginal (0 - 2 meter) bredere skygge for kun deler av kaien i perioden mellom kl 1100 og 1400, som følger av basens fulle tredje etasje.

Denne svake økningen i skygge på kaien oppveies langt av den økte solinnstrålingen i de store parkområdene sør for operaen, som følger av PBEs alternativ med 15 meters redusert bredde på lamellen. For disse områdene vil årstidsvariasjonene ha betydning. For eksempel vil, på morgener i mai måned, et parkareal på ca $15 \times 45 = 675 \text{ m}^2$ få sol i PBEs alternativ, men være skyggelagt i hovedalternativet.

Opplevelsesverdi fra tårnbyggets vestvendte publikumsareal

Ingen forskjell mellom alternativene.

Dette arealet, som går over flere etasjer, tilbyr befolkningen storslagne panoramautsyn over den vakre Oslofjorden med øyene, mot den sammensatte sentrumsbebyggelsen og mot de rolige åsene som omkranser Oslo. Publikum vil ha den samme visuelle opplevelsen i begge alternativer, da de store glassveggene er orientert i samme retning og etasjenivåene er de samme.

Estetikk og volumoppbygging

PBEs alternativ er best estetisk, fordi den er bedre tilpasset omgivelsene.

PBE har vurdert en lamell med 68 meters bredde (som hovedalternativet) til å være for bred med sin beliggenhet mellom Kvadraturen og Ekeberg, og at en reduksjon av denne bredden medfører en estetisk forbedring, da bygget kommer i et mer harmonisk forhold til sine omgivelser.

Ved å redusere lamellens bredde med 22% og tilføre tredje-etasje også på basens søndre del endres selvfølgelig forholdet mellom lamell og base noe i forhold til hovedalternativet, men ikke mer enn at de to hovedformene likevel framstår krystallklart som to distinkte arkitektoniske elementer sammensatt i en velformet komposisjon. Sett fra Operagata ved Akerselva vil proporsjonene faktisk ikke være endret i det hele tatt, da også hovedalternativet har en tredje etasje i basen, og proporsjonene i lamellens gavlvegg ikke endres.

Synligheten i bybildet er særlig avhengig av byggets høyde og retning, og disse reduseres eller endres ikke i PBEs alternativ, så her er det ingen forskjell.

Museets østfasade mot Bispevika

PBEs alternativ er best, fordi den fasaden er minst.

PBEs alternativ øker bredden på siktsektorene fra Middelalderbyen og vestover, det er en åpenbar positiv gevinst.

Hovedalternativets lamellfasade mot øst har et veggareal på imponerende ca $68 \times 59 = 4\,012 \text{ m}^2$ (4,0 daa), dog er den øverste delen gitt en vinkel. Ved å redusere bredden med 22% reduseres dette arealet med hele 885 m². Da lamellen ligger med breidsiden vendt direkte mot Middelalderparken og Gamlebyen, er en reduksjon av denne store fasaden med nesten ett dekar en åpenbar forbedring som gjør bygningen lettere å innpasse i omgivelsene. Nå er selvfølgelig ikke opplevelsen av denne fasaden kun avhengig av størrelsen. Selv det å skulle utforme en fasade med overflate på 3100 m² på en arkitektonisk god måte med opplevelseskvaliteter utover det ordinære er en stor utfordring, som Plan- og bygningssetaten etterspør.

Museumstekniske forhold, økonomi og gjennomføring

PBEs alternativ inneholder like stort funksjonsareal som hovedalternativet.

Gulvarealets størrelse (funksjonsareal) er en grunnleggende forutsetning for å kunne oppfylle de behovene museet har, og i mottatt planforslag er hovedalternativet og PBEs alternativ for museet oppgitt å få det

samme funksjonsarealet (FUA), på 12 300 kvm BRA. PBEs alternativ har dermed samme areal som hovedalternativet. Forslagstiller har ikke utredet PBEs alternativ i detalj når det gjelder dette volumets evne til å utgjøre et optimalt museum, og en reduksjon i lamellens bredde vil medføre noe justering ift hovedalternativet. Utstillingsarealet i tårnet reduseres med ca. 272 kvm bto pr. etasje, fra 1188 kvm til 916 kvm bto pr. etasje.

Den saken som nå er til behandling er en regulerings sak, hvor man må påregne at interiørdetaljer må tilpasses de ytre rammene når de er fastsatt av bystyret.

Alternativets økning av basen fra kun å ha 3 etasjer mot nord, til full 3. etasje, gir i følge mottatt notat av 15.09.2010 et tilleggsareal i forhold til hovedalternativet i 3. etg. på drøyt ca. 1700 kvm bto. Dette vil sikre mulighet for et større sammenhengende utstillingsareal. Etaten kan ikke se at resultatet skulle bli at lamelldelen ikke skal kunne romme utstillinger, men (slik forslagsstiller hevder) bli et rent administrasjonstårn. En positiv gevinst ved PBEs alternativ er det store sammenhengende utstillingsarealet som oppstår i basens tredje etasje, noe som gir bygget økt fleksibilitet.

Forholdet til Operabygget

PBEs alternativ er best fordi det eksponerer operaen bedre fra Ekeberg.

PBEs alternativ med redusert lamellbredde gjør det mulig å se større deler av operaen fra f.eks. Ekebergrestauranten, et sted hvor det faktisk er satt opp kikkerter for de besøkende.

Forslagstiller hevder at hovedalternativet harmonerer bedre med operaen, fordi det innehar "egenart og styrke", noe det (underforstått) hevdes at PBEs alternativ mangler. Under temaet *Estetikk og volumoppbygging* fremkommer hvorfor PBE ikke er enig i det. Dog beskrives fra forslagstiller at "PBEs alternativ opprettholder hovedalternativets overordnede forhold til operaen".

Fjernvirkning og siktsektorer og kulturhistorisk sammenheng i bybildet

PBEs alternativ er best fordi det er minst, og dermed blokkerer utsikt minst.

Tilbud til befolkningen

PBEs alternativ gir det samme tilbudet til befolkningen, fordi det inneholder tilsvarende funksjoner og publikumssoner som hovedalternativet.

Energiforbruk i bygningen

PBEs alternativ er mer energivennlig, fordi det har mindre ytterflater. Energiforbruk i bygninger er bl.a. knyttet til hvor stor overflate bygget har. PBEs alternativ har mindre ytterflate enn hovedalternativet. Det er ikke redegjort for hvor mye, men et grovt anslag kan være noe over 1000 m² vegg og takflate til sammen.

PBE anbefaler ut fra foreliggende beslutningsgrunnlag alternativet med kutt på 15 m i lengden og økning av basen til 3 fulle etasjer, men vil ta endelig stilling til dette etter offentlig ettersyn.

Alternativ 3 - Byantikvarens/Riksantikvarens alternativ i planforslaget innfører en større endring ved at lamelldelen reduseres ytterligere i bredden og i tillegg også i høyden. Det medfører at bygningsvolumet glir lettere inn i landskapsrommet mellom Kvadraturen og Ekeberg, og at siktsektoren fra Oslo torg mot Akershus festning blir styrket.

PBE mener at forskjellen mellom lamellens langside og kortside blir liten. Dermed fremstår bygningskroppen mer som et tårn uten klar retning. Høydereduksjonen svekker byggets høyreiste form og

reduserer dermed monumentalbyggets eksponering i bybildet. Volumreduksjonen er så stor at hverken museets romprogram eller funksjonsareal ivaretas.

PBE anbefaler ikke dette alternativet fordi det i svekker Lambdas arkitektoniske konsept, og fordi det ikke tilfredsstillende arealkravene.

3. Vurdering av bolig og næringsarealene

Feltene A9a, A9b og A9c

Etaten mener det er viktig å sikre tilstrekkelig gode forhold for studentboligene ift. dagslys og uteareal spesielt, i den situasjon de er plassert i med dårlige støy- og luftforhold mot gata. Viste illustrasjoner viser muligheter for akseptable studentboliger i de øvre etasjene, mens de nedre etasjene synes å få en del mørke leiligheter kombinert med at de ikke har en utvendig stille side. Det synes nødvendig å redusere antall studentboliger fra 500 til ca. 450 for å sikre forannevnte. Etaten har i sitt alternativ med byggegrenser sikret et større gårdsrom (smalere bebyggelse) og der deler av løsningen sikrer et mindre gårdsrom også for de nederste boligetasjene. Etaten vil etter offentlig ettersyn vurdere nærmere om maks. tillatt utnyttelse for A9a og A9b bør justeres.

Ut fra de forventede dårlige støy- og luftforholdene, vil etaten ta forbehold, og vurdere nærmere om bolig kan anbefales i A9a overhodet etter offentlig ettersyn. Foreløpig vil PBE i sitt alternativ kun åpne for studentboliger i A9a, ut fra at de oppholder seg i boligen i et kortere tidsrom over døgnet og året.

Etaten vil sikre best mulige solforhold i Dronning Eufemias gate, og viderefører i PBEs alternativ gjeldende regulerings maks. høyder på k 33,0.

For å sikre allmenn tilgjengelighet i felt A9c (privat felles torg), må det foreligge en tinglyst erklæring ved søknad om rammetillatelse. PBE vil etter offentlig ettersyn vurdere å sikre A9c til offentlig formål.

Feltene B1 og B4

PBE vil anbefale karré som bebyggelsesstruktur for feltene B1 og B4, med en reduksjon av utnyttelsen ift. Bjørvikaplanen, ihht. bystyrevedtak for Barcode felt B10.1-B13 om redusert utnyttelse i feltene B1-B9.

Dette gir en urban bebyggelse, med skjermede uteoppholdsareal ift. støy- og luftforurensing og særlig vind. Ved gjennomgående leiligheter vil leilighetene i karré også få gode solforhold. Karrestruktur vil gi noen utfordringer med god planløsning for hjørneleilighetene, men vil kunne oppnå gode skjermede felles utearealer. Karrestrukturen vil gi en tydelig romlig opplevelse av flere av de viktige byrommene og allmenningene i Bjørvika, og danne et rolig bakteppe for operaen sett fra flere vinkler.

Ved å dele B4 i to oppnår man også nødvendig tverrforbindelse til Bispevika. Dette forslaget til ny gjennomgang i B4 foreslår PBE i sitt alternativ å sikre som samferdselsanlegg (gangareal).

Hovedalternativets forslag til lameller i øst-vestretning faller ikke naturlig inn i helheten Bjørvikas bystruktur. Til forskjell fra Barcode med mer klare kvartal, der lamellene er plassert tett med smale smett mellom og god henvendelse til de omkringliggende gatene, og som danner klare kvartaler, vil de foreslåtte lamellene i B1 og B4 ikke bygges på samme måte, men fremstå som en mer åpen og generell forstadsbebyggelse. Forslaget med åtte nye blokker, og med en ny retning, bidrar til å bryte opp helheten i Bjørvikaområdet på en uheldig måte. B1 og B4 må ses i sammenheng med de tiliggende kvartalene. Særlig B1, men også B4, er formmessig nært forbundet med de østlig påfølgende kvartalene B2 og B3 langs Dronning Eufemias gate og Operagata. Stasjonsallmenningen vil bli et av de viktigste offentlige rommene i Bjørvika, og byrommets karakter og opplevelsesverdi vil være avhengig av en klar definisjon

av byromsveggene både mot vest og mot øst. En utforming som spiller godt sammen på de to sidene er viktig. Ved å velge øst/vest orienterte lameller på vestsiden av Stasjonsallmenningen legger man nødvendigvis sterke bindinger på de fremtidige mulighetene på østsiden.

Lamellalternativet er mer vindutsatt, og krever skjerming av uteareal ift. støy- og luftforurensing i B1. Noen flere leiligheter får imidlertid utsikt/fjordgløtt og solinnfall. Lamellene sikrer også gjennomsyn øst / vest. Men lamellene står relativt tett, slik at det gir tilsvarende begrensninger ift. utsyn og solinnfall på fasadene, dvs. kortvarige solperioder på til dels ukurante tidspunkt. Sett fra Operataket tangerer og overstiger lamellene åskanten bak, i motsetning til de regulerte høydene ihht. S-4099.

Pga. dårlig luftkvalitet og støy, vil etaten vurdere nærmere etter offentlig ettersyn om det kun skal ligge næring i nordre del av A9a og B1. Foreløpig støttes forslagsstillers forslag om at det tillates kun næring i 1. og 2. etasje mot Dronning Eufemias gate, som for øvrig er en videreføring av gjeldende Bjørvikaplan.

Etaten mener at utkrageringer av lamellene inn i allmenningene utover formålsgrensene i felt B1 og B4 må endres, da dette anses å være uheldig for byrommene både visuelt og ift. romlighet. Dersom det likevel opprettholdes må det sikres en fri høyde på min 7 m i reg.best. Forslagsstiller har i hovedalternativet endret byggehøydene i felt B1 mot Dronning Eufemias gate til i hovedsak å være ihht. gjeldende regulering, mens de overstiger den med inntil 16 m lenger sør i feltet og inntil 11 m i felt B4. Dvs. mot Dronning Eufemias gate foreslås det k 32,0 mot vest mens det i S-4099 gjelder en hovedgesims på k 29,0 med tilbaketrukket toppetasje på k 32,0. Etaten anser det som positivt for gatebildet og gatemiljøet at vedtatt byggehøyde mot Dronning Eufemias gate opprettholdes, bl.a. i forhold til skyggevirksomhet, og vil i PBE-alternativet videreføre mer presist høydene i S-4099. Økt byggehøyde lenger sør kan påvirke nødvendig utlufting av området vinterstid.

Omfang av utkragering i karréalternativet (alt. 1b) (50 % av fasadelengde og inntil 1,8 m utkragering), aksepteres for B1 og B4 med forbehold om tilsvarende inntrekkning av byggegrense mot gårdsrom, se PBEs alternativ. For øvrig begrenses muligheten for utkrageringer til maks. 1,0 m.

Det er vist en base i alle alternativ på hhv. 2 etasjer i B1 og 1 etasje i B4. Den har fordeler i form av at utearealet kommer lenger opp og får således mer sol og man unngår at det blir bakside til næringsarealer som vender mot utearealene på terreng, og for lamell en avgrensning mellom offentlig og privat uteareal. Det kan bli mer utfordrende med større vegetasjon, overgang privat / felles uteareal, og overgang mot ny gjennomgang i B4, og lamellalternativet krever sikkerhetstiltak ift. høydeforskjellen. Basene har en særlig utfordring ved at høydeforskjellen mellom utearealet på basens tak og gatenivået skal overvinnes på en estetisk og funksjonell god måte. Etaten vil be om innspill i høringsperioden på forslag til base før det tas endelig stilling.

Bjørvikaplanen stiller krav om hovedsakelig felles uteareal, og er videreført i PBEs alternativ. Etaten vil tilsvarende i sitt alternativ foreslå å sikre en del av forslag til utearealsnormer: rommelighetsnorm: "*Felles sittegrupper skal kunne være solbelyst 5 timer 1.mars*". PBE finner at forslaget i normen til avstand mellom fasadene vanskelig kan oppfylles i både lamell- og karréalternativ uten vesentlige endringer.

Bebyggelse under terreng og takoppbygg

Planforslaget utvider Bjørvikaplanens mulighet for å anlegge parkeringsanlegg under tilgrensende trafikkarealer, til å inkludere andre formål, hhv. bibliotek mellom A8 og A9a, forretning under A9c og diverse formål under Operagata mellom B1 og B4. Tverrgate mellom A8 og A9 samt deler av Operagatas tverrsnitt skal overtas for offentlig vedlikehold, og det bes om eventuelle innspill på foreslått bebyggelse under terreng. Det åpnes også for bebyggelse under park i A21 og A10 (også over terreng), og tilsvarende

ønskes det innspill på dette. Videre åpnes det for takoppbygg for heis og trapp til takterrasser for boliger, med tilhørende overdekning. Etaten kan ikke anbefale overdekninger på takterrasse over maks. tillatt høyde, og fjerner mulighet for dette i PBEs alternativ. Takterrasser for boliger anses imidlertid å være positivt, og man vil da trenge takoppbygg for heis og trapp for å nå disse.

Barnehage: S-4099 krever 4-avdelings barnehage pr. 600-800 boliger. Det ligger an til opp mot 500 studentboliger i felt A9a, samt 275 boliger i felt B1 og B4. Studentboliger vil kanskje i noe mindre grad ha behov for barnehageplasser. Bydelen har krevd en 4-avdelings barnehage, og erfaringsmessig bør en barnehage være minst på 4.avd. for å være driftsmessig bærekraftig. Dersom planområdet ikke trenger en barnehage av denne størrelse fullt ut, vil kommende boligområder i Bispevika også kunne betjenes av denne. PBE ber om at forslag til 2-avdelings barnehage som foreslått i reg.best., endres til en 4-avd. barnehage med tilhørende uteareal (sambruksareal) i samsvar med gjeldende reguleringsplans krav. Plasseringen av barnehage med tilhørende uteareal må sikres mer presist i søndre del av felt B4, med 1 500 kvm uteareal som utgangspunkt og krav til gode solforhold på utearealet, som kan fordeles på både terreng og på takterrasse. 4-avdelings barnehage med 1 500 kvm uteareal sikres i PBEs alternativ.

Skole: Det er regulert inn tomt for skole på Sørenga ved Kongsbakken allmenningen, foreløpig planlagt til barne- og ungdomsskole, som utredes nærmere for eventuelle utvidelser i nabofelt. Det vurderes også kun barneskole.

Leilighetsfordeling: Det er foreslått å videreføre Bjørvikaplanens leilighetsfordeling. PBE viser til den politiske behandlingen av bebyggelsesplan for Sørengutstikkeren, der det ble signalisert at ved full omregulering, skal ny leilighetsfordeling vedtatt av bystyre tas inn. Bydelen har også krevd dette. Etaten ber om at leilighetsfordeling som vedtatt av bystyret legges til grunn i bestemmelsene for B1 og B4. For A9a ønsker etaten at det kun åpnes for studentboliger. Etaten har i sitt alternativ tatt inn denne leilighetsfordelingen, da forslagsstiller ønsker å videreføre Bjørvikaplanens leilighetsfordeling i sitt alternativ.

Ift. studentboliger, kreves det langvarig avtale (minimum 30 år) med Studentsamskipnaden i Oslo eller tilsvarende, som må foreligge før plansaken oversendes til politisk behandling.

Utkraginger

I hovedalternativet er det åpnet for at mindre fasadelementer som balkonger, karnapper, etc. kan krage ut inntil 2,4 m over formålgrense mot regulert torg/fortau. PBE mener dette kan bli for dominerende og uheldig ift. skygge, med mer, og vil anbefale en reduksjon av dybden til 1,5 m.

4. Arealbruk og utnyttelse sør for Operaen

Plan og bygningsetaten er særlig opptatt av å oppnå størst mulig sammenhengende parkareal, åpnehet i landskapsrommet og å få samlet de tekniske anleggene.

Vinnerutkastet Lambdas forslag til park (A10) fungerer som en verdig og offentlig tilgjengelig forplass både for Operaen og museet, og gir publikum god anledning til å oppleve de storslåtte bygningene på et raust friområde. Planforslaget legger til rette for båttrafikk opp elva, noe som vil gjøre miljøet mer innholdsrikt og attraktivt, samt aktivisere området i flere plan. Plan- og bygningsetaten er opptatt av at området aktiviseres (sosial kontroll) samtidig som åpenheten og romligheten rundt Lambda blir sikret, dvs. at byplangrepet til Lambda må videreføres. PBE har foreslått rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av området sør for Operaen og sør for og rundt museet samtidig med museet.

Gjeldende regulerings utnyttelse for A11 på 3 700 kvm foreslås videreført i planforslaget, men etaten mener omfanget av bebyggelse må begrenses betydelig. Området må få et grønt preg med lite bebyggelse, og i PBEs alternativ sikres dette med maks. 1 500 kvm. Dette er fortsatt et stort volum, slik at PBE vil vurdere ytterligere reduksjon før oversendelse til politisk behandling. Illustrerte omfang og plassering av bebyggelse skaper et uklart og uryddig byrom mellom Operaen og Munch-museet.

Etaten viser til tilbakemeldingen på planinitiativet, og opprettholder i utgangspunktet vurderingen av at felt A10 bør holdes fri for bebyggelse, for å sikre et romslig friområde/park sør for Operaen. Bebyggelse under terreng (energisentral) kan tillates forutsatt at atkomst/nedgang gis en landskapsmessig utforming. Etaten er skeptisk til større anlegg over terreng og også plassering under terreng dersom det begrenser mulighet for utforming og bruk av park på terreng i vesentlig grad. Etaten vil utfra foreslåtte reduksjon av bebyggelse i A11, like fullt kunne revurdere forslag til bebyggelse i A10. Det foreliggende planforslaget har ikke forslag til byggegrenser i A10, dvs. at det kan bygges innenfor hele feltet. Felt A10 er i hovedalternativet også utvidet ift. gjeldende regulering (S-4099). PBE har i sitt alternativ foreløpig opprettholdt mulighet for bebyggelse i A10, men med et redusert felt. Det vil bli vurdert lagt inn begrensning i prosent som energisentralen kan utgjøre av maks. tillatt utnyttelse før oversendelse til politisk behandling. PBE er bekymret for å lokalisere formålet fjernvarme-/energianlegg i området sør for Operaen nær Operaen og museet, ut fra at støybelastningen på rekreasjonsarealene kan bli for stor. PBE vil vurdere nærmere egnet plassering på A10, A11 eller B14b, sammen med eventuelle bemerkninger, før politisk behandling. Det stilles krav til landskapsmessig bearbeiding i PBEs alternativ.

Det åpnes i reg.best. for mulighet til å etablere mindre venteskur/billettanlegg (dersom det anlegges stopp for rutebåter) innenfor regulert kaiareal. Etaten er usikker på konsekvensene. En foreløpig vurdering er at venteskur/billettanlegg må plasseres nord for kulturhavnen (E3) og mot snuplass, og gjerne integrert med bebyggelse i A10, alternativt integrert med bebyggelse i felt B14a.

Parkarealene og deres bruk:

Ved å regulere inn kaier som formål, vil disse arealene komme inn under havne- og farvannslovens bestemmelser og dermed bli en del av Oslo Havn KFs myndighetsområde både eier-, drift- og arealbruksmessig og økonomisk. Hvilke konsekvenser dette kan få i fremtiden når det gjelder videreutvikling av kaiene og tiliggende bygge- og rekreasjonsområder er det bare delvis redegjort for i planforslaget, se s. 73 i forslagsstillers planbeskrivelse. PBE anbefaler ikke reguleringsformålet kai, men i stedet at de sikres for allmennheten med fortau, torg, gangvei, eller lignende. PBE sikrer dette i sitt alternativ. Etaten støtter at det i reg.best. sikres at kaiene tilrettelegger for anløp av fartøy, men uten at dette skal medføre at arealene faller innenfor de arealer som skal sikres med gjerder mot terrorister.

Vannregnskap

Synlig vannareal er oppgitt å reduseres med 932 kvm, ved at det tapes 2 636 kvm og frigis 1 704 kvm ift. 0-alternativet/gjeldende regulering (s. 143-145 i forslagsstillers planbeskrivelse). Areal under broer og brygger er ikke tatt med. PBE ønskes som utgangspunkt at vannregnskapet skal opprettholdes, men ut fra at det kan synes vanskelig å oppnå, er det desto viktigere å sikre opparbeidelsen av arealene mot vannet, spesielt utstikkeren sør for det foreslåtte museet, med gode kvalitative utearealer med eventuell mindre bebyggelse.

5. Miljøkrav

Konsekvensutredningen påpeker en del utfordringer ift. støy- og luftforurensning, spesielt mot Dronning Eufemias gate, samt utfordringer med vind spesielt mot allmenningene (Operaallmenningen, Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen). Etaten vil etter offentlig ettersyn vurdere nærmere hvordan ulempene kan minskes og eventuelt om plassering av formål skal endres som følge av dette.

Planbeskrivelsen til planforslaget uttaler at planområdet skal tilknyttes Bjørvikas felles energisentral (fjernkjøling / fjernvarme). Det er lagt inn en standardbestemmelse i reguleringsbestemmelsene som sikrer tilknytning til fjernvarmeanlegg samt tilrettelegge for vannbåren kjøling, noe som muliggjør tilknytning til evt. fjernkjølingsanlegg. I planbeskrivelsen sies det at både kulturbyggene og de kommersielle arealene har "passivhusnivå" som arbeidsmål. Dette er dog ikke sikret i reg.best. Det opplyses i planbeskrivelsen at kulturbyggene planlegges som Futurebuilt prosjekter (By- og boligutstilling Oslo – Drammen), som anses å være positivt. Futurebuilt er et tiårig program med en visjon om å utvikle klimanøytrale byområder og arkitektur med høy kvalitet. Målet er å realisere en rekke forbildeprosjekter - både byområder og enkeltbygg - med lavest mulig klimagassutslipp, og som samtidig bidrar til et godt bymiljø. Miljøkvalitetsnormene fra FutureBuilt forutsettes innfridd, og foreslås sikret i PBEs alternativ. Det forutsettes at krav om bra arkitektur og at energiklasse A skal oppfylles.

Det har i den senere tid blitt stilt spørsmål ved om passivhusstandard er det optimale når en ser på livsløpsregnskap totalt sett, og ikke kun på energibruken i det ferdige bygget, se bl.a. Arkitektur N, nr.3 2010, "Miljøparadokser i byggebransjen". Andre varianter av lavenergihus som kan sikre passivhusnivå bør således vurderes. Karré er mer energieffektiv form enn lamell, men begge opplyses å kunne oppnå passivhusstandard.

Til planinitiativet stilte PBE krav om: "Det skal velges miljøprogrammeringsverktøy for både energi og materialbruk inklusive livsløpsregnskap (BREEM, LEED e.l.) og en foreløpig beregning skal være utført til planskissen foreligger". Av ulike årsaker er prosjekteringen forsinket og det forutsettes derfor at miljøprogrammeringsregnskap foreligger før rammetillatelse gis. Dette må fremkomme av bestemmelsene. Valg av miljøprogrammeringsverktøy og bestemmelser om dette foreligger ikke pr. i dag, da BREEAM og LEED i følge forslagsstiller ikke er tilpasset bruk i Norge, og at det for sistnevnte LEED ikke foreligger planer om tilpasning til bruk i Norge. PBE vil etter offentlig ettersyn vurdere nærmere om det skal kreves reguleringsbestemmelse for miljøprogrammeringsverktøy før saken oversendes til politisk behandling.

Det er i reg.best. tatt med temaene støy og vibrasjoner, overvann (PBEs alternativ). PBE har ønsket at det har blitt beskrevet og stilt dokumentasjonskrav om i bestemmelsene for å sikre mer presise løsninger for å oppnå å bli ledende innen energibruk og reduserte CO2/klimagassutslipp, for eksempel materialbruk, maks. energibruk, krav om andel grønne tak (PBEs alternativ), miljøstandard (NVEs energimerking), energi- og materialbruk ift. livsløpsregnskap, etc. PBE har lagt inn krav om minimum 50 % grønne tak i sitt alternativ. For øvrig vil det etter høringen bli vurdert nærmere om noen av de andre temaene skal sikres i reguleringsbestemmelsene, eller om de skal avvete byggesak. Se s.75 i planbeskrivelsen: BU har gjort en vurdering, og det konkluderes med at det verken er forsvarlig å bygge eller drifte et slikt anlegg. Etaten vil like fullt kreve avfallssug i planområdet i PBEs alternativ.

Etaten støtter mulighet for nødgenerator (§ 3.12.4 Fjernvarme etc.) da kunst og litteratur i varierende grad er sterkt utsatt for skader dersom ventilasjonsanlegget av en eller annen grunn ikke skulle virke.

Økt høyde på bebyggelsen i feltene A8, A9 og B1 i hovedalternativet vil kunne gi noe mer skygge i Dronning Eufemias gate, mens ny diagonalgate vil kunne sørge for noe økt solinnfall. Lamellenes høyde og utkraging i B1 og B4 reduserer solinnfallet i Stasjonsallmenningen om ettermiddagen. Solforholdene på utearealene er best i lamellalternativet om morgnen og kvelden, men best i karrealternativet på dagtid. PBE anbefaler derfor karré da det gir mest sol på dagtid.

Lamell har flere mindre soner med høy vindforsterkning ift. karré/0-alternativet ved sørlig/sørvestlig vind, mens karré har et større vindforsterkende felt i sørvestre del av B4. I KU Lokalklima påpekes det mye vind

på bibliotekets vestside, som er planlagt med inngang og uteservering, og det foreslås derfor bl.a. vurdert en trerekke som vinddempende tiltak. Dette må også sikres i pågående plansak for Operaallmenningen. PBE vil i sitt alternativ i foreliggende plansak sikre sjiktet vegetasjon spesielt nord og vest for museet, i Operaallmenningen og i A9c. PBE vil også sikre krav om relieff i fasadene for B1 og B4 for bl.a. å bedre vindforhold lokalt.

Takoverbygd uterom i felt A9a krever støyskjerming, samt støyabsorberende materiale i vegger mot uterommet. PBE ber om at det ses nærmere på andre løsninger som bedre ivaretar utfordringene med støy. Etaten noterer at karré i B1 og B4 gir bedre støyforhold for uteoppholdsarealene enn lamellalternativet. Karre på B1 gir bedre luftkvalitet (NO₂, Pm 10) på balkonger og uteoppholdsareal inne i kvartalet enn lamellalternativet, der grenseverdiene for luftkvalitet overstiges for utearealer på base i B1 for lamellalternativet, mens det er ingen forskjell for B4.

Naturmangfoldloven

Det henvises til Naturmangfoldlovens § 7. *”Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen”.*

Reguleringsplanforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 og prinsippene i §§ 8-12, jf. § 7.

Oslo kommune har brukt betydelige ressurser på å kartlegge områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase, som igjen er kilden til disse temaene for Oslo i direktoratets database ”Naturbase”. Artsdatabankens database ”Artskart” kan i en del tilfeller gi tilleggsinformasjon i form av registreringer av arter som er rødlistet eller som man av andre årsaker bør ta spesielle hensyn til.

I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase og fra ”Artskart”. Det er ikke kartlagt områder som er spesielt viktige for biologisk mangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet, og det er per oktober 2010 ikke registrert funn av rødlistede arter. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Dette kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig (jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17), og det er tillagt stor vekt.

Biologisk mangfold er begrenset pga. urban karakter, primært fugleliv og fisk (Akerselva). Planforslaget synes ikke å ville innvirke på fiskens vandrings- og levekår. Planforslaget anses ikke å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i naturmangfoldlovens §§ 4 og 5), og den samlede belastningen for økosystemet vil ikke øke nevneverdig (§ 10). Bestemmelsene i § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder får ikke særlig betydning i denne plansaken, men vil bli vurdert ved behandlingen av byggesaker m.m. i planområdet.

Planforslaget har vært vurdert ihht. nml § 7, ettersom planområdet bl.a. består av deler av Middelalderparken. Ihht. kartverk pr. i dag er det ikke registrert naturmangfold innenfor området. Plan- og bygningsetaten finner derfor ikke grunn til å gå inn i nøyere vurdering etter nml §§ 8-12. Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivare tatt i planarbeidet.

6. Trafikkforhold

Adkomst: PBE anbefaler foreløpig alternativ B, kjørbar gangbru over Akerselva, (se s. 163 i forslagsstillers planbeskrivelse) som adkomst til B5 da det er dette alternativet som har færrest ulemper ift allmenningene.

Kjørbar gangbro over Akerselva: Etaten anbefaler at brua over Akerselva utformes som et "shared space", som vil kunne signalisere at Havnepromenaden er prioritert. Detaljutformingen må sørge for god trafiksikkerhet.

Parkering: Bjørvikaplanens parkeringskrav følges langt på vei, men i forslagsstillers alternativ åpnes det i tillegg for 50 bilplasser i B1/B4 for forretningsareal i underetasje i felt B1, med begrunnelse at nærområdet trenger mulighet for større handel som gjøres med bil. Etaten støtter ikke dette tillegget til p-normen i Bjørvika, og tar ut dette i PBEs alternativ. PBE kan anbefale forslaget med maks. 12 bilplasser derav 6 for forflytningshemmede og 6 til drift for biblioteket, og som foreslått 6 bilplasser for forflytningshemmede for museet, totalt 18 plasser. Etaten ber om at parkeringsnormen for studentboliger vedrørende sykkelplasser sikres i reg.best. for planlagte studentboliger i A9, mens det ikke ønskes bilplasser for studentboligene grunnet sentral beliggenhet, og sikrer dette i PBEs alternativ. Det forutsettes at areal avsatt langs Nylandsveien kun skal benyttes til HC-parkering og av-/påstigning for busser/besøkende.

Vedrørende sykkelparkering, bør det for biblioteket kunne avsettes plasser i kjeller for de ansatte, mens det for de besøkende må finnes plasser på gateplan utenfor gategrunn, mot Operagata, Dronning Eufemias gate og/eller i begrenset omfang mot Operaallmenningen, eventuelt kan det vurderes nærmere en sykkelrampe ned til kjeller plassert nær hovedinngang. Forslag i reg.best. (§ 12.1) om å tillate sykkelparkering på tilstøtende regulerte gangarealer/torg (B23 og B24) stiller etaten seg negativ til, evt. kan det vurderes noen få plasser på plass nord for museet.

Varelevering: Det er ikke optimalt at det legges opp til en varelevering til museet som innebærer rygging på Havnepromenaden, men med krav om hjelpemann og begrensnig i tidsrommet det kan gjøres, til deler av døgnet det er liten trafikk, kan dette aksepteres.

Gondolbane

Plan- og bygningstetaten støtter gjennomføring av gondolbanen, da den gir tilgang til store attraktive rekreasjonsarealer, og utgjør en attraksjon i seg selv som ytterligere vil befolke gater og byrom i Bjørvika. Gondolbanen må få en best mulig konstruksjon og visuell kvalitet, og inngå i bystrukturen for øvrig.

Forslaget plasserer endestasjonen noe mer ut i Stasjonsallmenningen og i vannet. Dette er uheldig, da den vil kunne bli for dominerende i forhold til den påtenkte fjordutsikten. Det er presentert tre varianter som i varierende grad påvirker sikten fra havnepromenaden. Se side 118 i forslagsstillers planbeskrivelse. Opprinnelig var tanken at endestasjonen skulle være godt synlig fra havnepromenaden sør for operaen. PBE forutsetter at stasjonen ikke blir et for stort anlegg, som kan virke dominerende for havnepromenaden og for atkomsttorget til Munchmuseet. Foreløpig ser det ut til at det midtre alternativet er det som best svarer på begge forhold. Mulighet for inntil 200 kvm for stasjon til gondolbane synes å være en absolutt maks. utnyttelse, ift. bl.a. visuelle konsekvenser for bl.a. Stasjonsallmenningen. Etaten vil dog avvente mer realistiske illustrasjoner før politisk behandling, før endelig vurdering gjøres. Endelig plassering av stasjonen er heller ikke gjort pr. i dag. Stasjon og videre bane mot Ekeberg er litt justert i forhold til Bjørvikaplanen S-4099, slik at resten av baneforløpet mot Ekeberg forutsettes omregulert i egen plan senere.

- 124 -

7. Rekkefølgebestemmelser

PBE er opptatt av at alle utearealer innefor planområdet sikres gjennomføring

PBE ønsker sikret rekkefølgebestemmelser for teknisk og blå/grønn infrastruktur i tillegg til det som er sikret i S-4099, for ytre del av Akerselvollmenningen inkl. området sør for Operaen (felt 10 og A21) og sør for museet. De berørte områdene skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse for museet. Forslagsstiller og PBE har noe forskjellig syn på dette, slik at det i forslagsstillers alternativ (hovedalternativet) ikke sikres opparbeidelse av hele området sør for Operaen inkludert en del samferdselsarealer samt sør for museet. Derimot sikres dette i alternativ 2.

PBE ønsker også videreført rekkefølgebestemmelse fra S-4099 som sikrer at Operaallmenningen opparbeides før biblioteket/A8 kan få brukstillatelse.

8. Risiko- og sårbarhet

Vann

Alle bygningsdeler under kote 2,5 skal kunne tåle sjøvann. Denne høyden er angitt ut fra høyeste kjente stormflo, prognose for stigning av havnivå de neste hundre år for Oslofjorden, og en meters sikkerhetshøyde som angitt i Kommuneplan 2008.

Kommuneplan 2008 (s.50) angir at ”ved planlegging og utbygging av Fjordbyen og andre arealer langs fjorden legges til grunn at havnivået vil kunne stige med opptil en meter i løpet av de nærmeste 100 år” Landstigningen utgjør ca 0,004 m pr år i Oslo. Sjøkartverkets null ligger 1,02 meter lavere enn Oslo lokal høyde som brukes i det tekniske kartverket. Høyeste kjente springflo i Oslo fra 04.12.1914 tilsier sikker høyde på k 2,21, Oslo lokal høyde og ihht. K-plan 2008. Springfloa 16.10.1987 tilsier en høyere sikker høyde grunnet landhevingen på ca.0,38 m siden 1914, dvs. på k 2,44, Oslo lokal høyde og ihht. K-plan 2008.

Skipspåstøt

Behov for tiltak ift. skipspåstøt må avklares for både Bjørvikautstikkeren og Munch-museet. Det opplyses at det vil være teknisk krevende og kostbart å anlegge skipsbarriere utenfor Bjørvikautstikkeren pga. dårlige grunnforhold og raskt fallende sjøbunn. Kulturbyggene i Bjørvika oppgir i brev av 21.12.2010 at risikonivået for museet/B5 ligger under forskriftskravene, slik at det er opp til byggherre å vurdere om man skal gå lengre enn forskriftene krever. Forslagsstiller har konkludert med at det ikke skal etableres skipspåstøt for Munch-museet på felt B14, da risikoen for skipspåstøt er så lav at forskriftskravet ikke slår ut. ROS-analysen foreslår for øvrig å sikre i reg.best forbud mot at større fartøy kan legge til nær inntil museet, taubane, med mer, og er fulgt opp på kart og reg.best. § 15.3, og at det stilles krav om dokumentasjon i forbindelse med rammesøknad. Det er ikke tatt beslutning om hvilke tiltak som skal gjøres for Bjørvikautstikkeren (A11), og det bes om eventuelle innspill på dette. Dersom det like fullt også etableres skipspåstøtvern sør for museet, forutsettes det at eventuelle tiltak over vannflaten utformes i samsvar med planforslagets utforming av utstikkeren sør for museet. Plan og bygningsetaten tar endelig stilling til disse spørsmålene etter høringen

9. Barns interesser

Planområdet er et sentrumsområde. Nytt bibliotek og til en viss grad museet, vil gi gode tilbud til barn og unge, for kunnskap, som møteplass, med mer. Karrebebyggelse vil kunne sikre gode og trygge uteoppholdsarealer for både boliger og barnehage. I lamellalternativet vil det være større utfordringer ift. støy og luftforurensning, spesielt i B1. Ved plassering av uteareal på base, vil det også for lamellalternativet kunne sikres trygge utearealer forutsatt sikring mot fall fra basen, og utearealene vil få noe mer sol på morgen og kveld, men noe mer vindutsatte uteareal. Planforslaget må bedre ivareta og sikre

etablering av arealer for små og større barns lek. Utforming og innhold i byrommene må tilrettelegges for barn og ungdom. Å utvikle tilhørighets og eierskapsfølelse i boligområdene kan være utfordrende.

10. Verneinteresser

Byantikvaren har i e-post til forslagsstiller kommet med forslag til justering av Bjørvikaplanens bestemmelse om utsatt arkeologisk utgraving til anleggsfasen. PBE har lagt inn dette forslaget i sitt alternativ, mens forslagsstiller foreslår en noe annen ordlyd i sitt alternativ.

De regulerte siktsektorene i gjeldende regulering er videreført i planforslaget som hensynssoner (sikringssone – historisk siktakse).

11. Juridiske forhold / Økonomiske konsekvenser

Arealregnskapet og forholdet til utbyggingsavtalen

Innenfor planområdet angir overordnet plan S-4099 et utbyggingspotensiale på 119 300 m² T-BRA.

I planforslaget er det oppgitt at:

- bruksarealet innenfor planområdet utgjør 128 200 m² BRA (som utgjør et tillegg på 8 900 m² BRA som medfører et infrastrukturbidrag på 22,25 mill NOK+ indeksjustering. Det er kulturbygget i B5 (25 500 m² BRA mot regulert 8 000 m² T-BRA) som i hovedsak står for økningen (mens det reduseres noe i andre deler)
- opsjonsavtalen av 27.05.2008 utgjør 143 600 m² (som utgjør et tillegg på 24 300 m² BRA som utgjør infrastrukturbidrag på 60,8 mill NOK + indeksjustering).

Etaten opprettholder signal fra planinitiativet om å beholde arealoverskuddet, men at det benyttes for framtidige arealreduksjoner nærmest Middelalderparken/Kongsbakken for å sikre mer åpenhet i Bispevika, jfr. også vedtak av Barcodeplanen (felt B10.1-B13) med bestilling om å senke utnyttelsen (for å sikre nye fellesareal og friareal samt redusere massivitet) og øke boligandelen i felt B1-B9.

I opsjonsavtalen av 27.05.2008 pkt 6 står at for kulturinstitusjonene vil: "Oslo kommune overta forpliktelsene til å betale et "infrastrukturbidrag" pr regulert m² slik det er fastsatt i avtalene om utbygging av Bjørvika". Dette forutsettes lagt til grunn.

Eventuell ny utbyggingsavtale

Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttalte seg ikke til planinitiativet, og har ikke krevd ny utbyggingsavtale i sin forhåndsuttalelse / uttalelse til planprogram. EBY bekrefter det at de ikke ser behovet for ny utbyggingsavtale da utbyggingen ligger innenfor allerede gjeldende utbyggingsavtale.

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.

De viktigste endringene som anbefales vurdert videre i forhold til planforslagets hovedalternativ (alternativ 1) - og som fremgår av Plan- og bygningsetatens alternativ 2 - er følgende:

B5: Munch-museet, foreslås regulert med totalt 15m redusert bredde i tårn og økt høyde opp til 3 fulle etasjer i base.

- Adkomstløsning for Munch-museet, kjørbare gangbro med 7m sikret bredde.

A8: Deichmanske bibliotek: 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".

A9a: Ingen ordinære boliger i feltet, men mulighet for studentboliger i A9a, alternativt kontorformål.
- Justerte byggegrenser øverst og nederst, for større gårdsrom i samsvar med illustrasjonsprosjekt.

B1 og B4: Karrébebyggelse i begge felt, uten å overskride gjeldende, regulerte byggehøyde.
- Ny, bystyrevedtatt leilighetsfordeling legges til grunn for begge felt.
- 4-avd. barnehage i felt B4.

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

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

