



Munch | Deichman-området i Bjørvika

Planforslag til offentlig ettersyn

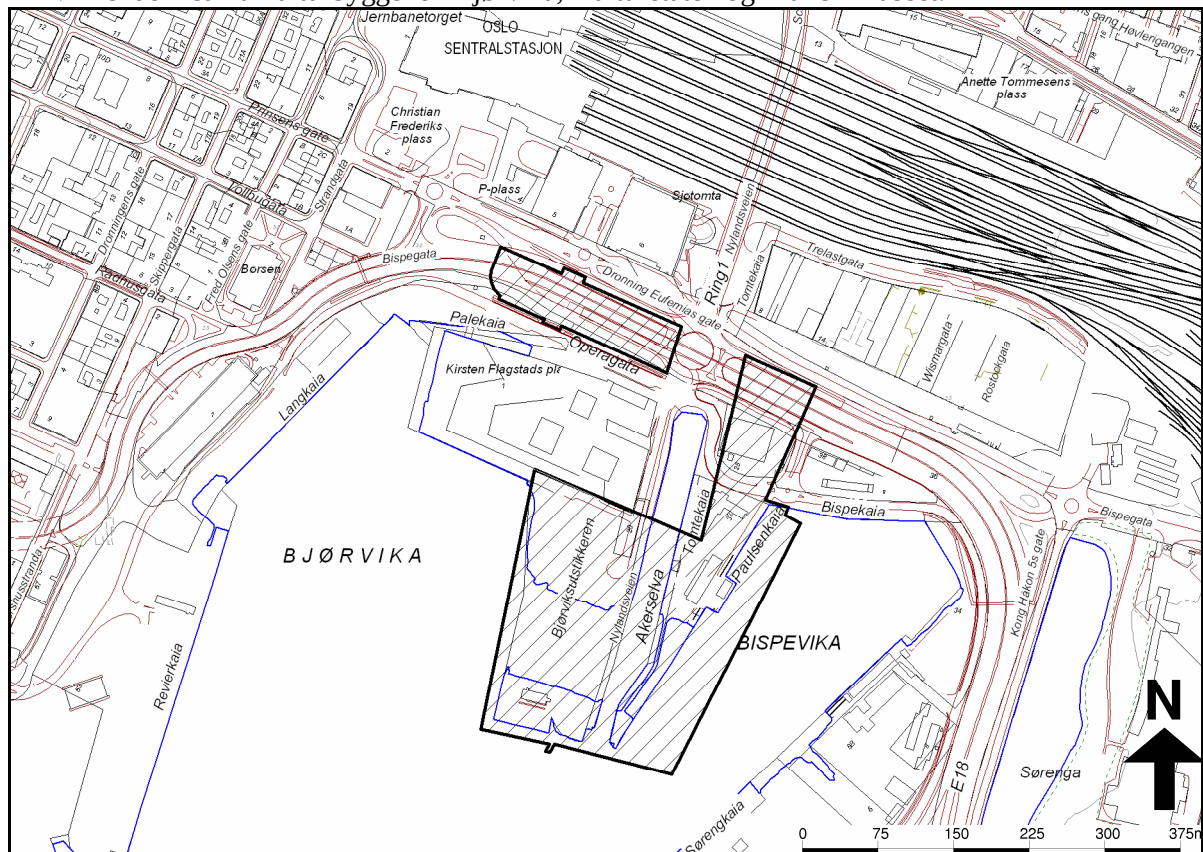
Detaljregulering med konsekvensutredning

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 museumsrammell, 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

INNHold

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>	1 000 m ² BRA	
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>	300 m ² BRA	
Torg / Institusjon (kultur) / bevertning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)		
• B14a	300 m ² BRA	
<i>Områder for samferdselsanlegg kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag:</i>	200 m ² BRA	
Stasjon for gondolbane (under utredning)	200 m ² BRA	
<i>Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:</i>		
Park / energianlegg/fjernvarmeanlegg (under terreng)		
• Felt A21:	3407 m ² (feltstørrelse)	
Arealstørrelse – ny bebyggelse		
Over terreng:	BRA= 128 200 m ²	
Under terreng:	Nøyaktig volum ikke angitt i plan	
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 Munch-området	Studentboliger 500 senger 275 stk.
Antatt boligtype:	Kategori student Lamell/ blokk	Felt A9a Felt B1 / B4
Antatt leilighetsfordeling:	Felt A9a: Feltene B1-4:	Ca. 25 m ² BRA/ boenhet (ink. dubletter/hybler forflytningshemmede) 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 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.

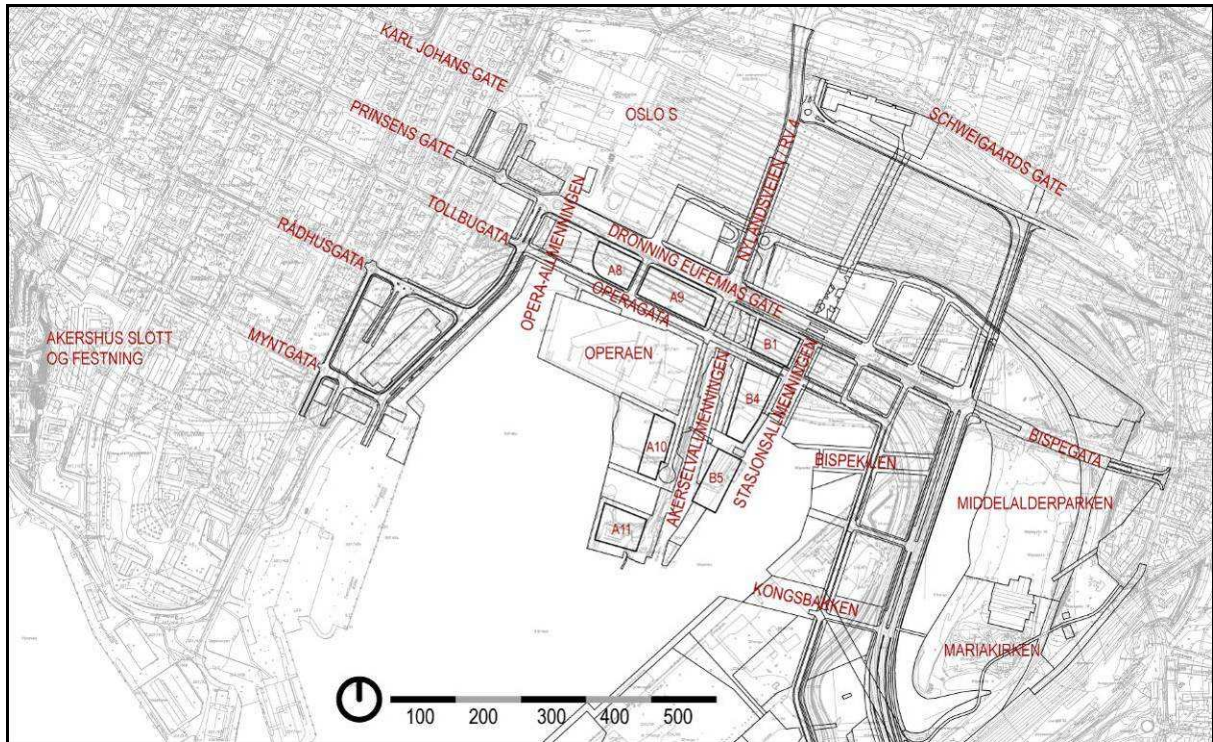
SAKSGANG

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 Kulturretaten, for prosjektkonsepter for nytt bibliotek og nytt museum. Oslo bystyre vedtok at vinnerprosjektene "Diagonale" og "Lambda" skal legges til grunn for videre utvikling av kulturbyggene.



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 Bispevika. Planområdet har avgrensning mot Operaen på tre sider og vil avklare de viktigste delene av adkomstforhold og naboskap med Operaen.

Bjørvikautstikkeren sør for Operaen er reetablert etter etableringen av senketunellen. Det er etablert kaikanter mot sjøområdet over senketunnellen 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/brakkerrigger 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 tiliggende 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 utdyper 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:

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 allmenntillegte 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 sykkelstier 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 ihht. 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 stiplert 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 innerholder 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
 - spesiell bestemmelser for hovedanlegg for vann og avløp
 - spesiell 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

- 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 tiliggende 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 nok 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 allmennheten, 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, bokvalitet, 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:

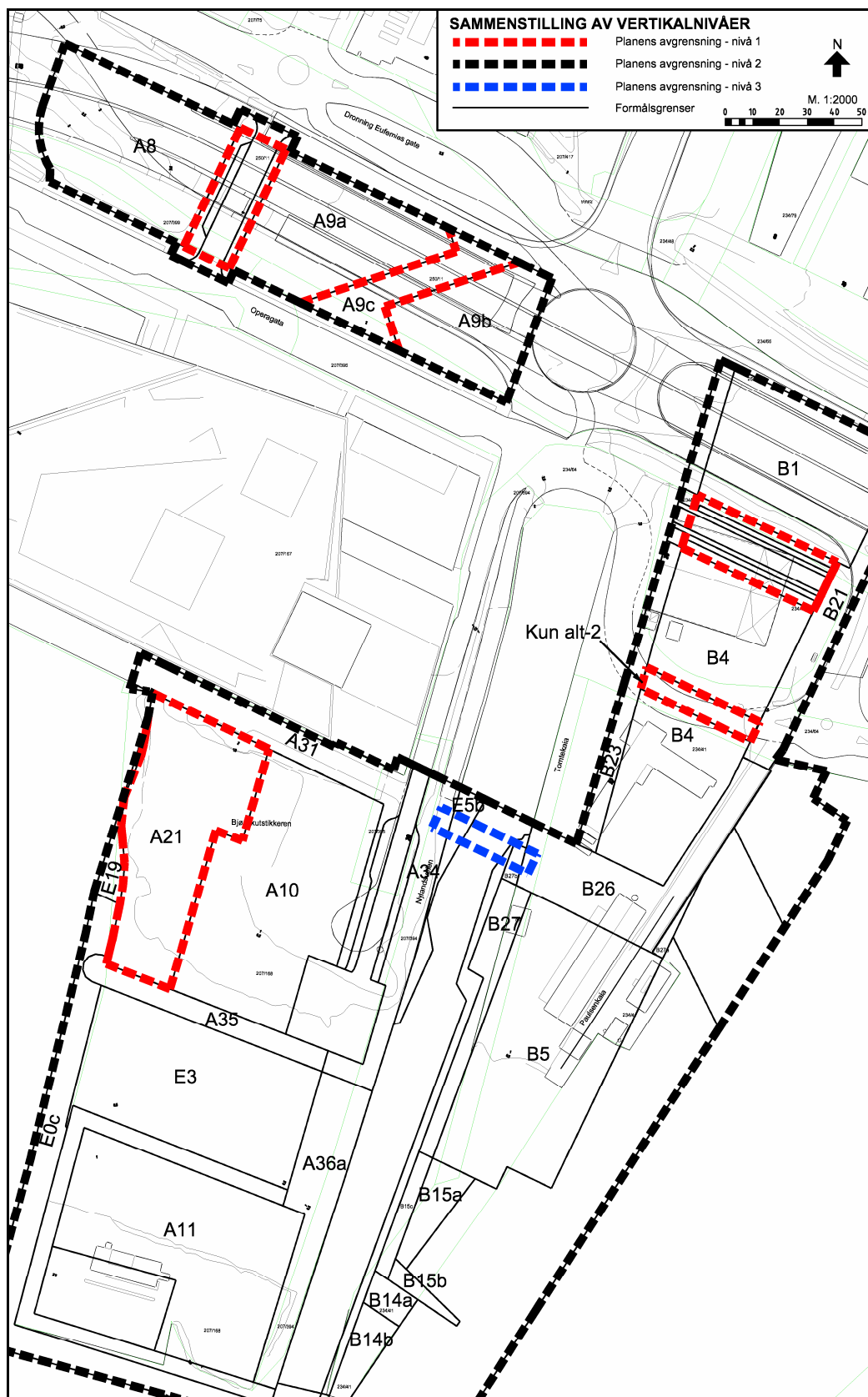
- Områder for bebyggelse og anlegg:
 - o Institusjon (bibliotek) A8
 - o Institusjon (museum) B5
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
 - o Boliger / forretning / undervisning / institusjon (bibliotek, kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) / kontor / hotell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

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

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o Gangareal (Gangbro over Akerselva)



Endring i utnyttelse og høyder:

Område	Felt	Eksisterende regulerte utnyttelse m² T-BRA	Foreslått ny utnyttelse m² 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:

- o Området mellom Operaen og Østbanebygningen, felt A8, foreslås utnyttet til bibliotek.
- o Området ytterst på Paulsenkaia, felt B5, foreslås utnyttet til museum.
- o 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.
- o Ytterst på Bjørvikautstikkeren, felt A11, gis det mulighet til forretning, bevertning, kontor og ulik tjenesteyting.

Områder for samferdselsanlegg/ samferdselsanlegg kombinert med andre formål omfatter:

- o Kjøreveier, som er del av Operagata pluss atkomstveier til områder for bebyggelse.
- o Plasser og fotgjengerarealer, med del av havnepromenaden og soner langs sjøen og Akerselva som viktige elementer.
- o Kai langs deler av Bjørvikautstikkeren mot sjøen.
- o Stasjon for gondolbane reguleres i kombinasjon med område for ferdsel i sjø.
- o 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:

- o Arealet på utstikkeren syd for Operaen, felt A21.
- o 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:

- o Sjøområdene E0c og E3
- o 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 boligenes bruksareal, mens de øvrige boligfeltene skal ha uteareal på min 20 % av boligenes 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, Akerselvallmenningen 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. Regulerede 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, Akerselvallmenningen 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 utkrager 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 regulerede 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.

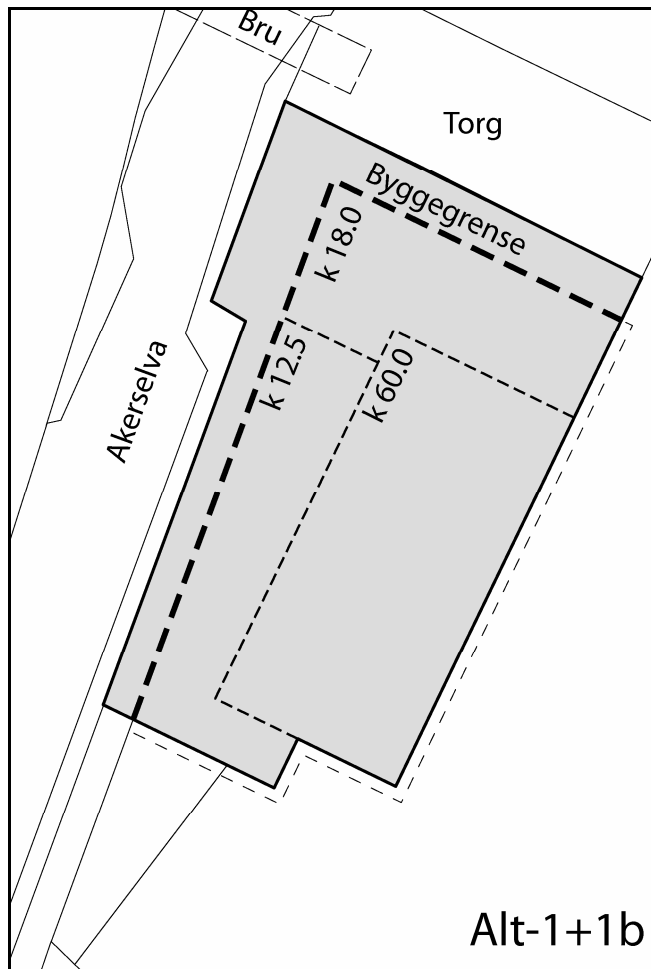
Felt B4

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, Akerselvallmenningen, 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 utkrager 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 regulerede 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

utkraget over tilliggende gangarealer. Fri høyde over bakkeplan foreslås å være min. 4,5 meter. 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 å etablere innganger til bebyggelsen fra alle omkringliggende gater og plasser.

Felt B5

Området er planlagt benyttet til Munch-museum inkludert Stenersen-samlingene. Det foreslås å tillate innpasset forretninger og bevertning i tilknytning til museet.



Museet i felt B5.

Arealtabell for museumsalternativene:

	Hovedalternativet	Alternativ PBE	Alternativ BYA/RA
Funksjonsareal (FUA)	12.300 m2	12.300 m2	Ikke oppnådd
Grunnflate FUA tårn	900 m2	630 m2	550 m2
Beregnet BRA	24.511 m2	23.185 m2	22.144 m2
Regulert BRA	25.500 m2	24.200 m2	23.200 m2

Beregningen av BRA tallene er basert på oppdatert beregning av hovedalternativet, Felix 27.10.2010. Reduksjonen i BRA for alternativ PBE og BYA/RA skyldes i hovedsak at reduksjon av den dynamiske delen i museumstårnet ikke er erstattet av nytt areal i disse alternativene.

Feltet foreslås å få maksimal utnyttelse 25.500 m² BRA. De foreslåtte byggegrensene legger til rette for en høyere bebyggelse over en lav base. For den høyeste delen er det foreslått byggegrense som muliggjør en knekk / forskyvning i bygningsvolumet mot vest. Forslag til regulerte høyder muliggjør bebyggelse med inntil 11 etasjer (9 etasjer over en 2-3 etasjes base). Nødvendige tekniske installasjoner og andre takoppbygg foreslås ordnet under angitt gesimshøyde. Alle slike installasjoner foreslås plassert skjermet bak bygningens fasade. Plassen foran museet, (ubebyggt del av felt B5, felt B26/B27a+b), foreslås opparbeidet med en sikkerhetssone med avstand min 8 meter fra museets fasade. Det foreslås å tillate sikkerhetstiltak som faste elementer eller liknende som ivaretar sikkerhetsbehovet. Forslaget innebærer å tilrettelegge for fri ferdsel med en sammenhengende ferdselssone og tydelig avgrensning av museets sikkerhets- og trafikkarealer. Det foreslås etablert inntil 3 plasser for forflytningshemmede for besøkende til museet i parkeringslomme langs Nylandsveien vest for Akerselva og 3 plasser innenfor felt B26 ("museumsplassen", plassen nord for museet i felt B5). Langs Nylandsveien er det også regulert parkeringslommer for av- og påstigning for busser og besøkende. Atkomst for varelevering foreslås å skje fra "museumsplassen" i nord. Hovedatkomsten til museet foreslås via kjørbar gangbro over Akerselva. Det foreslås etablert innganger til bebyggelsen både fra nord og vest.

Felt A11

Området foreslås benyttet til forretning / bevertning / kontor / hotell / overnatting / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, serviceanlegg for småbåthavn) og energianlegg / fjernvarmeanlegg. Feltet foreslås å ha maksimal utnyttelse 3.700m² BRA.

Samferdselsanlegg

Arealer for samferdselsanlegg foreslås å bestå av gangarealer, torg, gater, parkeringsarealer. I tillegg foreslås det regulert henholdsvis stasjon for gondolbane og gangareal i kombinasjon med ferdsel i sjø. Det foreslås å gi mulighet for etablering av mindre bebyggelse på felt B14a (utstikkeren syd for museet). Alle foreslått regulerte kjøreveier, fortau, torg, parkeringslommer/-plasser, annen gategrunn og kaier, med unntak av kjøregate i Operagata og felt A9c, skal være offentlige. Gatene består av del av Operagata mellom feltene B1 og B4, gateforbindelse mellom Dronning Eufemias gate og Operagata mellom felt A8 og A9a, pluss kjøreatkomst på Bjørvikautstikkeren. Det er foreslått lagt inn parkeringslommer langs gaten mellom A8 og A9a og på Bjørvikautstikkeren langs Nylandsveien. Operagata foreslås å være privat felles adkomst for felt B1 og B4. Gangarealene er den sammenhengende havnepromenaden og torg (felt A9c) mellom felt A9a og A9b, samt fortau langs gatene. Torget på felt A9c foreslås regulert til privat felles torg for felt A9a og A9b. Torget foreslås å være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet.

De foreslåtte bestemmelsene til gangarealer og plasser angir:

- Mulighet for etablering av sykkelparkering, forutsatt fri ferdselssone i gater, allmenninger og havnepromenade.
- Mulighet for parkering for forflytningshemmede på "museumsplassen" (felt B26/B27a og B27b) nord for felt B5 (museet)
- Mulig vegetasjon og beplantning på torg i felt A9c, mellom A9a og A9b.
- Mulig utkraging av bebyggelse i tiliggende byggefelt innen avgrensede bestemmelsesgrenser (kfr. omtale under de ulike feltene)

De foreslåtte bestemmelsene til veier og parkeringsarealer angir:

- Parkeringslommer skal være forbeholdt plasser for forflytningshemmede, busser og av-/påstigning. Illustrasjonsplan viser mulighet for 3 busser i felt på østsiden av Nylandsveien, mellom kjørbær gangbro og snuplassen.
- Fortau og sykkel felt skal føres uhindret (med universell utforming) forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.
- Mulighet for utkrating av bebyggelsen i felt A8 (biblioteket) over tilliggende gate mellom felt A8 og A9a.

De foreslåtte bestemmelsene til kaiareal angir:

- Innen arealet tillates anlegg i tilknytning til båttrafikk, dvs. venteskur/billettanlegg dersom det kommer rutebåter.
- Der kaiarealet grenser mot regulert havnepromenade eller annet gangareal, skal belegg, belysning og møblering integreres i den grad dette ikke er uforenlig med kaiformålets drift og vedlikehold. Kaiene skal være åpne for allmenn ferdsel og kan ikke sperres av.

Innenfor areal for stasjon for gondolbane/ ferdsel i sjøen foreslås det å tillate inntil 200 m² til stasjonsanlegg. Det stilles krav til utforming av anlegget som en del av den helhetlige situasjonen.

- o Regulert kaiareal foreslås å kunne benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, rutebåter og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter.

Grøntstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg

Regulerte grøntarealer skal være offentlige. Syd for Operaen foreslås det etablert et areal (felt A21) for grøntstruktur (park) kombinert med energianlegg/fjernvarmeanlegg og et felt for grøntstruktur (park) kombinert med mer generell bebyggelse og anlegg (felt A10). I felt A10 foreslås det å kunne oppføres bebyggelse med inntil 1.000 m² BRA og maks. 2 etasjer. Bebyggelsen foreslås å kunne benyttes til forretning, kontor, bevertning, undervisning, , institusjon (kultur), annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, serviceanlegg småbåthavn), energianlegg / fjernvarmeanlegg.

Sjøområdet og Akerselva

For Akerselva foreslås:

- Utforming skal skje med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold.
- Innen angitt grense for bro skal det etableres kjørbær broforbindelse over elva i inntil 7 m bredde. Fri seilingshøyde under broen skal være min. 2,5 meter. Broa foreslås å gå fra nær sørøstre hjørnet av Operaen til nær det foreslåtte nordvestre hjørnet av museet.
- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser tillates brygger for gangareal.

For sjøområdet foreslås:

- Områder regulert for ferdsel, mot regulert kaiareal og mot del av felt A36a, kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, passasjerfartøyer og gjesteplass for fritidsbåter.

For område i sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg foreslås:

- Felt B15a kan benyttes til friluftsområde i sjø og/ eller gangareal.

Hensynssoner

Innen sikkerhetssone for gondolbanen foreslås det å ikke kunne gjøres tiltak som kan berøre traseen for banen.

Innen sikkerhetssone for tunnelanlegget for E18 foreslås det å stille krav om fundamentering uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen skal uttale seg til alle planer og søknader om tillatelse etter Plan- og bygningsloven innen hensynssonen.

Innen sikkerhetssone for museet foreslås det å ikke tillate båttrafikk og oppankring.

Miljø- og kvalitetskrav

Reguleringsbestemmelsene foreslås med krav om at alle tiltak innen planområdet skal tilstrebe god miljøkvalitet og lav miljøbelastning. Kravene omhandler blant annet:

- Støy og vibrasjoner skal ikke overskride grenseverdiene i MDs rundskriv T-1442
- Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved tiltak.
- Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg ihht. Oslo Kommunes vedtekt.
- Det skal i forbindelse med anleggsperioden foretas undersøkelser for avklaring av automatisk fredete kulturminner.

Bestemmelsene foreslår dessuten en rekke miljøkrav til gjennomføring av anleggsperioden. I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal relevante deler av følgende foreligge:

- Redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar aktuelle retningslinjer i Bærekraftprogrammet for Bjørvika, som består av: Overordnet miljøoppfølgingsprogram, Designhåndbok og Kulturoppfølgingsprogram, samt byromsprogram for Akerselvallmenningen og Operaallmenningen og temahefter for Bjørvika.
- Utarbeidet Miljøoppfølgingsprogram for Munch | Deichman-området, og redegjørelse for hvordan aktuelle mål i programmet ivaretas.

I forbindelse med rammesøknad for gondolbanen foreslås det kreve:

- o Dokumentasjon som redegjør for helhetlig løsning, tekniske og arkitektoniske føringer/krav, fjernvirkning, siktakser mv.

I forbindelse med rammesøknad for felt A11 og B5 skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for eventuelt behov for skipsstøtvern herunder omfang og tekniske løsninger.

Innenfor planområdet foreslås det å tillate at det anlegges sentralløsninger for sjøvannsbasert varme- og kjølesentral, enten som skjulte, underjordiske anlegg eller anlegg i kjeller. Det foreslås at det ved rammesøknad for anlegget skal redegjøres og illustreres hvordan dette skal skje.

Rekkefølgekrav

Forslag til reguleringsbestemmelsene inneholder også flere rekkefølgekrav, herunder:

- Utearealer, atkomstveier, tilstøtende plasser og gangarealer skal opparbeides før brukstillatelse for bebyggelse.
- Krav om gjennomført opprensning og / eller forsegling av forurensede sedimenter i fjorden før brukstillatelse for angitte byggefelt.

- Krav om at før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på A8 skal det være etablert felles kjøreadkomst i A9a og felles økonomitorg i A8 under tverrgaten. Tilsvarende krav stilles vedr. bebyggelsen på A9a og A9b.

Utomhusplan

For områder for bebyggelse og anlegg foreslås det at som en del av rammesøknaden sendes inn utomhusplan som viser opparbeidelse av de ubebygde delene av angjeldende felt i henhold til rekkefølgekravene, samt illustrasjoner og redegjørelse for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer og grønnstruktur. Forslaget stiller krav om at uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Alternativ 1 B: Alternativ bebyggelse B1 og B4 – Karré-alternativet

Som alternativ 1, unntatt for feltene B1 og B4, der det er lagt inn en bearbeidet karréstruktur.

Utnyttelsen endres noe i forhold til alternativ 1:

I felt B1 økes den med 2 000 kvm til 19 000 kvm BRA.

I felt B4 senkes den tilsvarende med 2 000 kvm til 19 500 kvm BRA.

- Boligdelen av B1, dvs. to tredjedeler av kvartalet, reduseres tilsvarende én etasje (til k 29) i forhold til gjeldende regulering. Dette vil i noen grad kunne bidra til opptrapping av byggehøydene fra museet til Dronning Eufemias gate.
- I 1. og 2. etasje mot Dronning Eufemias gate og Operagata skal bebyggelsen trekkes tilbake fra regulert formålsgrense med min. 1,8 m. Mot nord begrunnes dette med bl.a å kunne gi bedre plass på fortauet mellom kollektivholdeplass og forretningsområdet.
- Det tillates utkrager på inntil 1,8 m utover tilliggende gangarealer innenfor bestemmelsesgrenser mot allmenninger og mot Operagata.
- Utkraget bebyggelse kan maks. utgjøre 50 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensene.
- Fri høyde mellom bakkeplan og utkraget bebyggelse skal være hhv. 7m i B1 og 4,5m i B4.
- Det kan etableres en utsparing i karréveggen helt ned til basen i både B1 og B4 mot sør, som vil kunne gi ekstra lys inn i gårdsrommene.
- I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn at det for B4 skal etableres to åpninger i bygningsveggen nord for tverrforbindelsen gjennom feltet, en mot øst og en mot vest. Åpningene skal være minimum tre etasjers høyde med fradrag av konstruksjonstykkelse.

En kort beskrivelse og begrunnelse sammen med dokumentasjon av underliggende skisseprosjekt er utarbeidet som eget vedlegg.

Alternativ 2: Alternativ Plan- og bygningsetaten

PBE har utarbeidet et eget alternativ, der hovedfokus har vært å sikre et museum som gir bedre siktforhold mellom øst og vest i Bjørvika-området, særlig mellom bl.a. Ekeberg og Operataket, og foreslår derfor å kutte lengen på den foreslåtte lamellen i museumsprosjektet. Det ønskes også sikret at området sør for Operaen - spesielt området sør for det foreslåtte museet - sikres opparbeidelse. Derfor knyttes museumsprosjektet reguleringsmessig til krav - både til utomhusplan vedr. arealet på østsiden av Akerselva sør for felt B4 - og i forhold til rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av samme. Gangbroen som kombinert adkomst til museet og del av havnepromenaden ønskes sikret med en tilstrekkelig romslighet ift. trafikkisikkerhet, slik at den skal være 7m, ikke maks. 7m.

Etaten vil sikre foreliggende prosjekt for biblioteket i A8 med sin organiske form, og opprettholder opprinnelige byggegrense mot nordvestre hjørne. PBE ønsker videre å sikre at gaterommet under utkraging fra A8 mot øst over tverrgaten blir tilstrekkelig romslig.

PBE vil sikre bedre bokvalitet i A9a i forhold til størrelse og kvalitet på uteareal samt dagslys inn i boligene, med et romsligere gårdsrom og tilsvarende smalere bebyggelse.

For å sikre like gode solforhold i Dronning Eufemias gate som i gjeldende regulering, legges det i B1 inn en hovedgesims på maks. k 29 og tilbaketrukket toppetasje på maks. k 32.

Etaten mener at bebyggelsesstrukturen karré er den beste for feltene B1 og B4, da den sikrer mest sol på dagtid, og sikrer avskjermede utearealer i forhold til både luft- og støyforurensing og vind, samt at dette plangrepet vil øke sikkerheten for barns opphold i utearealene. Den foreslåtte gjennomgangen øst-vest i B4 sikres som offentlig gangareal.

PBE vil opprettholde feltavgrensning mellom A21 og A10 for å begrense plassering av bebyggelsen, og dermed sikre et større sammenhengende rekreasjonsareal. Det tillates ikke fjernvarme-/energianlegg under terreng i felt A21; dette for å sikre god parkopparbeidelse og ikke minst sikre intensjonen om at parken skal møte fjorden i form av en strand. Tilsvarende vil PBE sikre deler av A11 til park. Hovedgrepet til vinnerprosjektet Lambda blir dermed sikret reguleringsmessig med å holde byrommet mellom museet og Operaen mest mulig fri for bebyggelse og ivareta grønne rekreasjonsareal, dette også for å fremheve de to kulturbyggene. Sjøkanten opprettholdes som offentlige gangareal/fortau for allmennheten også ved A10 og A11 - ikke kaiformål som i hovedalternativet - dog med mulighet for at mindre fartøy kan legge til; som i hovedalternativet.

PBE vil sikre et variert byliv, med mange innganger fra offentlige arealer, og begrense den totale forretningsandelen for å unngå kjøpesenter og utarming av nærliggende kjøpesenter.

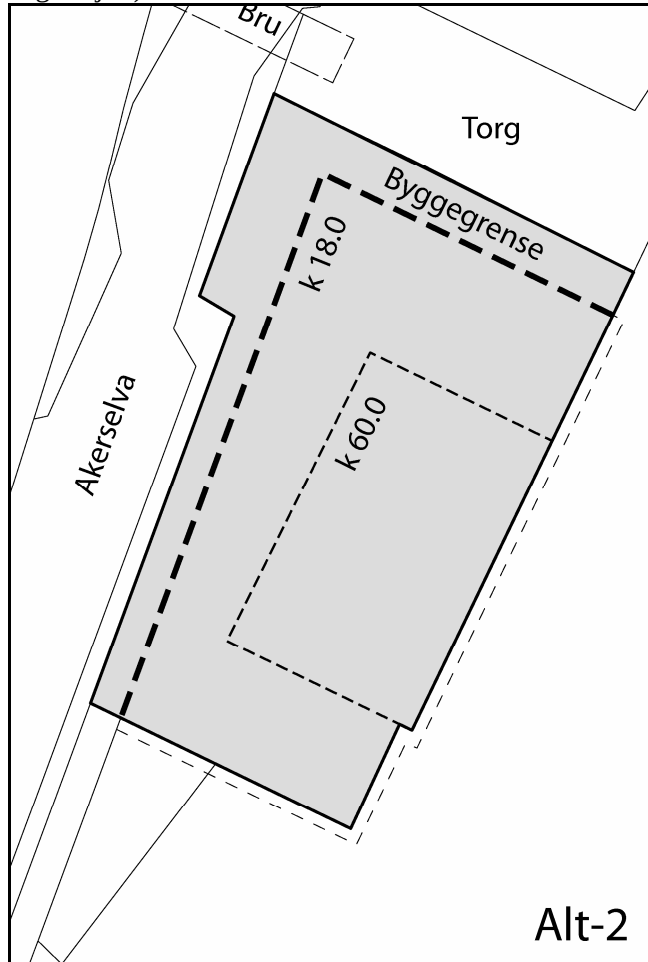
I forhold til offentlige gate- og byrom, ønskes utkrageringer begrenset til maks. 1m utover formålsgrense.

Bystyrets vedtak om ny leilighetsfordeling følges i alternativ 2 og alternativet stiller økt krav til utearealene i forhold til solforhold og til å sikre private uteareal i tillegg til fellesarealene.

I henhold til kravene i gjeldende regulering, krav fra bydelen og i forhold til driftsmessig hensiktsmessig størrelse på en barnehage, kreves en større barnehage. Alternativ 2 krever dermed en 4-avdelings barnehage i stedet for en 2-avdelings.

Området har god kollektivdekning nær Oslo S, slik at en økning av antall bilparkeringsplasser utover gjeldende regulering ikke følges i dette alternativet. Sykkelparkering må løses på egen tomt. Sykkelparkering på offentlige arealer skal komme i tillegg.

Etaten vil sikre at bærekraftdokumenter, temahefter, byromsprogram og belyningsplan gjøres bindende for å sikre at målene og intensjonene i disse dokumentene blir fulgt opp. Etaten vil også sikre at det blir tilstrekkelig vindskjerming av arealene foran museet og i den nye diagonalgaten. Krav til lokal overvannshåndtering er tatt med, inkludert krav til at halvparten av takflatene skal være grønne (med vegetasjon).



Museet i felt B5.

PBE's Alternativ 2 har følgende alternative løsninger i forhold til hovedalternativet:

Munch-museet i felt B5:

- Lamellen er kuttet med totalt 15 m i lengden, med hhv. 5 m i nord og 10 m i sør. Basen økes fra 2 etasjer og 3 etasjer mot nord, til 3 fulle etasjer. Utnyttelsen reduseres med 1 300 kvm BRA til 24 200 kvm BRA. I følge tabell i forslagsstillers innsendte planbeskrivelse er funksjonsarealet (FUA) opprettholdt i alternativet.
- Museumsprosjektets skrå takflate mot øst sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Felt B5 begrenses til byggegrensene, dvs. innskrenkes fra nord.
- Det stilles krav om å ta med flere felt (på østsiden av Akerselva) i utomhusplanen, og i rekkefølgebestemmelsene flere felt (både på vest- og østsiden av Akerselva) som kreves opparbeidet før museet kan gis brukstillatelse.

Deichmanske bibliotek i felt A8:

- Som opprinnelig foreslått og i henhold til vinnerprosjekt for biblioteket opprettholdes byggegrense mot nordvestre hjørne, dvs. det kan ikke bygges helt ut i formålsgrense over terreng.
- Utkraging mot øst over tverrgata økes med min. 1m (bestemmelsesgrense 2), til fri høyde over kjørebane/parkering på 5,9m og fri høyde over fortau på 5,5 m.
- Det legges inn formålet bevertning med krav om egen inngang fra gate for aktivisering av gata.

Felt A9a og A9b:

- Byggehøydene reduseres til k 33 ihht. gjeldende regulering.
- Foreslåtte byggegrense i felt A9a for de øverste etasjene justeres for å gi et større gårdsrom, i henhold til illustrasjonsprosjekt. Det legges også inn en ekstra byggegrense i feltet som sikrer et mindre gårdsrom ned til nivå på antatt plan 3 (k 10,0).
- Bebyggelsen skal utformes i tynge og mørkere materiale, som for eksempel tegl.

Feltene B1 og B4:

- Bearbeidet karréstruktur. Det tillates kun utkrager f.o.m. 3.etg., min. 7m over terreng. Mot Dronning Eufemias gate er maks. byggehøyder endret fra kotehøyde på hhv. k 29,0 i øst og k 32,0 i vest, til Bjørvika-planens hovedgesims på k 29,0 med tilbaketrukket toppetasje på k 32,0.
- Krav om boligandel for B1 økes fra min. 30 % til min. 60 %.
- Forslagsstillers forslag til gjennomgang gjennom B4 sikres også på plankartet, med formål offentlig samferdselsanlegg (gangareal).
- Mulighet for treningssenter under terreng tas ut.
- Bebyggelsens fasade skal være småskalert med relieffvirkning, samt lys og skyggevirkning i fasaden.

Området sør for Operaen:

- Feltavgrensning mellom A10 og A21 er justert, med reduksjon av A10 ift. gjeldende regulering.
- Det foreslås kun parkformål i felt A21, dvs. energisentral / fjernvarmeanlegg tas ut og forutsettes begrenset til A10.
- Andel av bebyggelse over terreng som kan være fjernvarme-/energianlegg i A10 begrenses i form av at feltet er redusert.
- Det legges inn kombinasjon park og byggeområder i felt A11, unntatt foreslått innhakk felt A36b som foreslås til kun park.
- Utnyttelsen for A11 reduseres fra 3 700 kvm BRA til 1 500 kvm BRA.
- Det er lagt inn lavere høyder i A11.
- Det stilles krav om landskapsmessig bearbeiding av A10, A11 og A21.
- Formål i feltene A10 og A11 begrenses.
- Kaiformål erstattes av offentlig trafikkområde – fortau / gangareal, mens mulighet for båter - avgrenset til en viss type båttrafikk - å legge til opprettholdes i reguleringsbestemmelsene.
- Gangbro skal være 7m bred, ikke inntil 7m.
- Det åpnes ikke for å gi brukstillatelse for mindre tiltak med kun midlertidig opparbeidelse av uteareal.

Generelt:

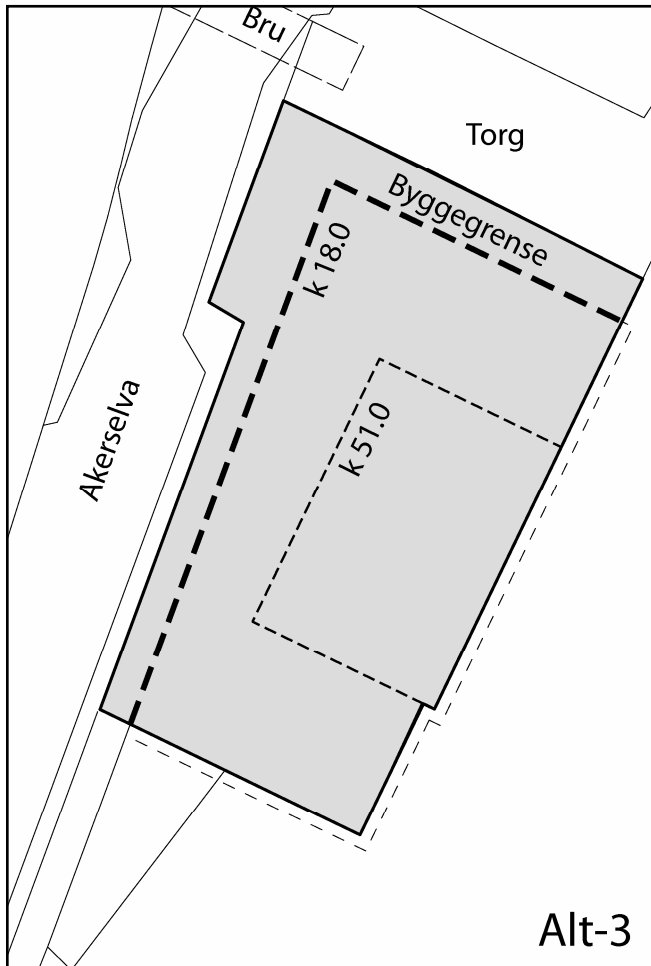
- Forretning: Bjørvika-planens begrensninger for andel forretning videreføres og sikres i nye reg.best. til denne planen; Maks. 20 % av 1.etg. bruksareal i felt A9 og maks. 50 % tilsvarende i felt B1 og B4. Forretning i underetasje/kjeller i B1 kan aksepteres dersom de inngår i de forannevnte tallene, mens det ikke tillates for kjeller i de øvrige feltene. Frigjorte areal over terreng fordeles til bolig.
- Det legges inn begrensning på forretningsstørrelser på maks. 300 kvm pr. enhet med unntak for en større dagligvarebutikk på inntil 1 500 kvm.
- Barnehage: Det sikres en større barnehage i B4, med en økning fra 2-avd. til en 4-avd. barnehage, og tilleggskrav om dens uteareal som skal utgjøre 1 500 kvm totalt på terreng eller takterrasse.

- Bolig: Andelen bolig i B1 økes fra foreslåtte min. 30 % til min. 60 %.
- Bokvalitet: Sikre deler av forslag til bokvalitetsnorm (romlighetsnormen): Felles sittegrupper skal kunne være solbelyst 5 timer 1.mars.
- Krav i gjeldende regulering videreføres: Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter.
- Leilighetsfordeling: I henhold til norm vedtatt 26.09.2007 med presisering i Byutviklingskomiteen av 21.01.2009: Maks. 20 % leiligheter på 40-50 kvm, min. 30 % 50-80 kvm, og min. 50 % 80 kvm og større. Dog videreføres mulighet for studentboliger i felt A9a, som i hovedalternativet. Presiseringer om at ettroms leiligheter for øvrig ikke tillates.
- Parkering: Det tillates ikke 50 ekstra bilparkeringsplasser i B1/B4 for forretning under terreng (underetasje). Det tillates ingen bilparkering for studentboliger, mens p-normen vedrørende sykkelparkeringsplasser følges for boliger generelt.
- Sykkelparkering skal sikres innefor det respektive byggefeltet.
- Operagata: Kjørebanelen sikres til offentlig formål, ikke privat felles som foreslått i hovedalternativet.
- Byliv: Det stilles krav om min. 3 innganger pr. kvartal mot alle gater, torg og allmenninger.
- Utkraginger: Mulige utkrageringer for mindre fasadeelementer, som tillates generelt, begrenses i dybde fra inntil 2,4 m til inntil 1,5 m. For B1 og B4 tillates det utkrageringer på inntil 1,8 m dersom byggegrense mot gårdsrom trekkes tilbake tilsvarende, ellers maks. 1,0 m.
- Arkader: Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen kreves det arkade i 3 m bredde og 7 m høyde.
- Gondolbane: Det legges til dokumentasjonskrav om at det må foreligge godkjenning fra berørte sikkerhetsgodkjennende myndigheter.
- Miljøkrav: Bærekrafthåndbøkene, temahefter, byromsprogram og belysningsplan legges til grunn, dvs. blir juridisk bindende.
- Kravene til Futurebuilt skal følges, dvs. kvalitetsnormene knyttet til miljø forutsettes oppfylt.
- Alle bygningsdeler under k 2,5 skal tåle sjøvann.
- Det stilles krav om avfallssug.
- Energianlegg: Det tillates fjernvarme-/energianlegg kun i felt A10 og A11.
- Krav om min. 50 % grønne tak.
- Sikre lokal overvannshåndtering.
- Vind: Det stilles mer spesifikke krav til vindskjerming med sjiktet vegetasjon både nord og vest for museet, i Operaallmenningen og i diagonalgata (A9c).
- Takoppbygg: Det tillates ikke overdekninger på takterrasser for boliger over maks. høyde.
- Kulturminner: BYAs forslag til reg.best. om forholdet til automatisk fredede kulturminner.
- Bebyggelse under terreng: Kun bestemmelser, ikke kartfesting av 4 områder under terreng; under tverrgate mellom A8 og A9, under A9c, under Operagata, og under tverrforbindelse (gangareal) gjennom felt B4.

Alternativ 3: Alternativ Byantikvaren / Riksantikvaren

Planforslaget følger hovedtrekkene til forslagsstillers hovedalternativ, men med følgende alternative løsninger:

Munch-museet i B5: Lamellen er kuttet med totalt 20m i lengden, med hhv. 5m i nord og 15m i sør. Høyden kuttes med 9 m. Basen økes fra 2 etasjer og 3 etasjer mot nord, til 3 fulle etasjer. Utnyttelsen reduseres med 2 300 kvm BRA i forhold til hovedalternativet til 23 200 kvm.



Museet i felt B5.

Riksantikvaren ønsker å minske det visuelle skillet mellom øst og vest, og bedre utsynet mot Ekeberg og de grønne veggene i Oslos byrom.

Det tas også inn BYA`s forslag til reguleringsbestemmelser vedrørende forholdet til automatisk fredede kulturminner.

Konsekvenser av planforslaget (med hovedvekt på hovedalternativet)

Forholdet til gjeldende overordnede planer og mål

Forslaget følger opp føringer som skal sikre grøntområder og rekreasjonsområder, uttrykt i Grøntplan for Oslo og Kommunedelplan for Akerselva miljøpark. Hovedalternativet sikrer fremføring av en havnepromenade langs sjøen og tilknytning til allmenningene i Bjørvika. Akerselvas utløp er tillagt vekt, og det er sikret offentlige forbindelser langs begge elvebreddene frem til sjøen.

Byøkologisk program vektlegger ulike miljøhensyn, og bystyrevedtak om lavenergi/passivhusstandard i kommunale bygg legger føringer for ulike klimatiltak. Det har vært et mål i planleggingen at Munch|Deichman- området skal fremstå som et foregangsområde for bærekraftig byutvikling. Det overordnede miljøoppfølgingsprogrammet for Bjørvika legges til grunn, og det er utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogrammer både for kulturbyggene og de kommersielle arealene innen planområdet.

Reguleringsplan S-4099 for Bjørvika – Bispevika – Lohavn er vedtatt 27.08.2003 og stadfestet 15.06.2004. Det foreligger vedtatte bebyggelsesplaner for søndre del av Akerselvallmenningen og for Stasjonsallmenningen.

Bystyrevedtak sak 113/2009 (vedtatt 22.04.2009) – Korrigering av protokoll fra bystyrets sak 315/2007 – Leilighetsfordeling i reguleringssaker. Planforslaget legger leilighetssammensetningen i gjeldende regulering S-4099 til grunn for videre utvikling av boligene på B1 og B4 tilsvarende de to boligprosjektene som til nå er under realisering i Bjørvika: Barcode og Sørengautstikkeren.

Utbyggingsavtalen for Bjørvika er knyttet opp mot boligfordelingen i eksisterende reguleringsplan.

Bystyrevedtak sak 87/2008, "Barcode" reguleringsplan S-4356 (vedtatt 27.02.08)

Planforslaget avviker fra bystyreverdtakets pkt 4 hvor "byrådet bes benytte det resterende handlingsrom til å redusere volumene i feltene B1 - B9". Forslagsstiller viser til vedtakets pkt 3 hvor det fremkommer at "Reduksjonen av volumet på 10.000m² skal minske barrierevirkningen av bygningsrekken (Barcode, red.anm.), sikre harmonisk overgang til middelalderparken og øke lys- og uteoppholdsarealene i byggeområdet".

Bystyres vedtak pkt. 5 vedrørende økning av boligandelen i feltene B1 til B9, oppfylles indirekte av planforslaget ved at det planlegges for boliger i felt A9.

Oslo bystyre vedtok 26.08.2009 at vinnerprosjektene "Diagonale" og "Lambda" skal legges til grunn for videre utvikling av kulturbyggene Deichmanske bibliotek og Munch-museum i Bjørvika.

Planforslag for Operaallmenningen søndre del er lagt ut til offentlig ettersyn med mulighet for bygge kjeller under deler av -, eller hele denne delen av allmenningen mellom gatene, dvs. utvide biblioteket i A8.

Forholdet til gjeldende regulering

Hovedalternativet avviker fra gjeldende regulering i hovedsak med følgende:

- Mindre endring i volum og feltavgrensning i felt A8, inkludert åpning mot vest og utkraging mot øst.
- Tverrgaten mellom A8 og A9 utvides 3m østover.
- Økte byggehøyder i feltene A8 og A9
- Innføring av diagonalgate i felt A9
- Redusert utbyggingsvolum i felt A9, som følge av innføringen av diagonalgate?
- Innføring av boliger i felt A9

- Totalt sett økt boligandel innenfor planområdet ift Bjørvika-planen, som følge av innføringen av boliger i felt A9
- Reduksjon av boliger i felt B1
- Økte byggehøyder i deler av feltene B1 og B4
- Mulighet for utkrager fra B1 og B4 ut over allmenninger.
- Innføring av offentlig tilgjengelig passasje gjennom felt B4
- Utvidet felt/justering av feltavgrensning på felt B5.
- Økt byggehøyde og økt volum på felt B5.
- Justering av felt B27, samt formålsendring til å være rent gangareal, torg/plass
- Justering av geometrien for Akerselvas utløp
- Justering av B14/B15 ytterst på Paulsen-kaia
- Mulighet for nytt formål fjernvarme- / energianlegg under terreng i alle byggefelt utenom A8 og B5 (kulturbyggene), samt i A 21.
- Redusert utnyttelse i A10 og utvidelse av feltet vestover med tilsvarende reduksjon av A21, for å gi større fleksibilitet i plassering av fjernvarme/- energianlegg over terreng, men åpner for formålet under terreng i begge felt.
- Justering av byggeområde på felt A11
- Justering av gondolbanens plassering
- Gjennføring av kaier i område sør for Operaen og mindre del sør for museet, i områder som er egnet for anløp av mindre fartøy.

Byutvikling og landskap

Stedsutvikling og byplan: Planforslaget med sine internasjonalt, nasjonalt og lokalt betydningsfulle kulturfunksjoner vil, i forhold til en utvikling i tråd med null-alternativet, bidra til å styrke Bjørvikas betydning som et viktig knutepunkt og hovedstadsområde. Det utadvendte og publikumsrettede programmet vil, i større grad enn null-alternativet, også tilføre de tilliggende allmenningene et konkret program som vil gi dem en tydeligere karakter og bruk. Kulturbyggenes offentlige program i hovedalternativet legitimerer en større grad av manifestasjon og synlighet i bylandskapet enn det mer generelle programmet i null-alternativet gjør.

Byliv: Museet og biblioteket vil representere nye og viktige målpunkt som vil bidra med sterke kulturattraksjoner av høy egenverdi og med aktivitet på 1. etasjeplan. Det må også være høy bevissthet om hva det legges til rette for av publikumsattraksjoner på 1. etasjeplan i den øvrige bebyggelsen, jf. også krav i gjeldende reguleringsplan (null-alternativet). Alle planalternativ har krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Det er vurdert at det vil bli ca 900 nye beboere og 1700 nye arbeidsplasser som resultat av gjennomføring av planen. Det er beregnet at det vil bli store gang/sykelstrømmer i hovedgatene i området med opp til 40.000 gående/syklende pr. dag i Dronning Eufemias gate ved kollektivholdeplassen utenfor B1. Også Operagata og andre deler av Dronning Eufemias gate vil ha en god gjennomstrømming og i de publikumsrettede etasjene legges det til rette for handel, service og spisesteder.

Estetikk og volumoppbygging: Bærekraftprogrammet og temaheftene for vedtatt reguleringsplan gir føringer for utforming av bygg og uterom i planområdet. Planområdets umiddelbare nærhet til Operaen, gir viktige føringer for de nye byggenes utforming og uttrykk, men også andre deler av bebyggelsen i planområdets nære omgivelser (Østbanehallen, Tollbodene, Barcode), er sentrale for evaluering av estetikk og bygningsvolumer.

Felt B1 og B4:

Boligene er i alternativ 1 (hovedalternativet) og i alternativ 3 (RA/BYA) organisert som lamellbebyggelse basert på konkurranseforslaget Lambda fra 2009. Boliglamellene står på en høy sokkel/base som er planlagt å inneholde næring, bevertning og publikumsrettete aktiviteter, samt funksjoner som betjener området som boligby. Utformingen med lameller hevdes å være motivert ut ifra et viktig visuelt samspill med Munch-museet og Barcode-bebyggelsen. Forslagsstiller mener at det samlede uttrykket til bebyggelsen langs Akerselva ville bli for massivt dersom ikke boligene var orientert slik de er i hovedalternativet, og altså lager det nødvendige bruddet i byggenes orientering langs allmenningen, samt sikrer den visuelle sammenhengen på tvers av Akerselva. Helt konkret vil dette kunne oppleves fra Operataket og fra øvingsrommene, verkstedene og kontorene inne i selve Operaen, hvor utsikten mot øst og sikten til Ekebergskråningen, Gamlebyen, Middelalderparken og Bispevika holdes mest mulig fri, på tross av den høye utnyttelsen. Boliglamellene har bygningshøyder som blir lavere jo nærmere de ligger fjorden. Bygningenes høyde er høyere enn gjeldende regulering. Man har valgt å avvike gjeldende regulerings høyder for å få til variasjon og letthet i bebyggelsen, og vurdert dette som et riktig valg selv om det kan oppleves konfliktfylt for nabobebyggelsen i nord. Forslagsstiller mener at de høye basene gir noe av den samme kvaliteten på gateplan, som en ordinær kvartalsstruktur kan gi.

Lamellbebyggelsen i kvartalene B1 og B4 trapper seg gradvis ned fra byen mot fjorden og danner en overgang til den bakenforliggende byen. Lamellene skaper en åpen struktur som skaper visuell forbindelse fra Operataket mot Bispevika og motsatt. Den bearbejdede karréen skaper en noe mer introvert bebyggelse og mindre visuell åpenhet mellom Operaen og Bispevika. En oppdeling av karréen i mindre volumer av varierende høyder, samt hulrom i lamellstrukturen gir en større åpenhet til Operaen.

Boligkvalitet B1 og B4: Feltene har generelt sett gode sol- og utsiktsforhold. B1 er noe utsatt for støy og luftforurensing fra Dronning Eufemias gate mens B4 ligger lengre sør og er godt skjermet. Feltene ligger nær rekreasjonsområder både sør for Operaen og i Middelalderparken. Alle strukturene vil kunne oppfylle krav om 20 % uteoppholdsareal for boligene. Utfordringen med bearbejdet karré er solforholdene i felles uteareal på morgen og ettermiddag/kveld, mens utfordringen i hovedalternativet er solforhold på dagtid og differensieringen mellom privat og felles areal på basen. Utearealene ved lamellstruktur vil dra nytte av gode utsiktsforhold og ha bedre kontakt med fjorden og den urbane konteksten enn utearealene i null-alternativet og karré, som i større grad vil være skjermet i forhold til bl.a. støy- og luftforurensning.

Mulighet for beplantning osv ansees som uavhengig av base eller ikke fordi det uansett vil ligge parkeringsarealer under terreng. Med næring som program i 1. etasje ansees det som en fordel at utearealet ligger løftet opp. Da vil boligene ha direkte utgang til utearealet, og det vil ikke være næringsarealet som danner fasade mot dette. Solforholdene i utearealene vil bli bedre ved at de løftes opp én etasje.

Karréstrukturen i PBE's alternativ 2, samt forslagstillers alternativ 1b er en videreutvikling av gjeldende reguleringsplan tilpasset eksisterende gesimshøyder. Ved strategiske kutt i bygningsvolumene gis bebyggelsen og fellesarealene forbedrede sol- og utsiktsforhold, samtidig som det sikrer en variasjon i bebyggelsens volumoppbygning og uttrykk. Deler av bygningsvolumet krages ut slik at også fasadene får ytterligere variasjon.

Felt B5:

Hovedalternativets forslag for museet er en videreutvikling av konkurranseprosjektet "Lambda". Prosjektet er et vertikalt museumskonsept, hvor museets hovedfunksjoner er organisert i høyden. Konseptet tilrettelegger museumsteknisk for en god logistikk, lesarhet og fleksibilitet. Det vertikale museumskonseptet skaper et unikt samspill mellom museet, Operaen, Bjørvika og fjordrommet.

I PBE's alternativ 2 er tårnets høyde og bredde beholdt uendret, men byggets lengde er redusert med 5 meter mot nord og 10 meter mot syd, totalt 15 meter. For å opprettholde det nødvendige funksjonsarealet til museet, er det lagt til en full tredje etasje i basen, samtidig som basen er utvidet mot sørøst. PBE's alternativ oppfyller krav til funksjonsareal på 12 300 kvm, men hevdes å ikke tilfredsstille deler av rom- og funksjonsprogrammets krav. Tårnets grunnflate er redusert med ca 27,5 % og bryter da med museets egen forutsetning om en grunnflate i tårnet på minimum 900 m2 funksjonsareal (FUA).

Volumoppbygging, karakter og innbyrdes balanse endres noe, med et slankere tårn på en kraftigere base. Redusert lamell gir bredere siktsektorer fra Bispekilen og Kongsbakken, samt en kortere østfasade mot Bispevika. Reduksjonen av langfasaden reduserer samtidig den dynamiske delens lengde og størrelse. Det dynamiske rommet mot vest taper dermed innvendig romlighet og funksjonalitet, og intern sirkulasjon begrenses.

I BYA/RA's alternativ 3 er tårnet både redusert i lengden med 5 meter mot nord og 15 meter mot syd, totalt 20 meter, og samtidig redusert 9 meter i høyden; tilsvarende to bruksetasjer. Bredden på tårnet forblir uendret, med samme bredde som de øvrige alternativer, inkl. hovedalternativet. For å opprettholde deler av det nødvendige arealet til museet, er det lagt til en full tredje etasje i basen, samtidig som basen er utvidet mot sørøst. BYA/RA's alternativ har, sammenlignet med hovedalternativet, et arealmanko på ca 2.800 m2 BTA. Med et så betydelig arealmanko i BTA forutsettes det at BYA/RA's alternativ har et omfattende redusert funksjonsareal. BYA/RA's alternativ tilfredsstiller dermed ikke rom- og funksjonsprogrammets krav verken ift funksjonsareal eller tårnets grunnflate. Grunnflaten til tårnet er redusert med ca 36,5 %, og bryter da med museets egen forutsetning om en grunnflate for tårnet på minimum 900 m2 FUA. Museets volumoppbygging, karakter og innbyrdes balanse endres betydelig. Den innbyrdes balansen mellom basen og tårnet forringes ytterligere ved at tårnets høyde avkortes. Tårnet mister sin funksjonalitet, styrke og dynamikk, og bygningsvolumet blir mindre lesbart i Bjørvika. Redusert langfasade gir bredere siktsektorer fra Bispekilen og Kongsbakken, samt en kortere østfasade mot Bispevika. Reduksjonen av langfasaden reduserer samtidig den dynamiske delens lengde og størrelse ytterligere i forhold til alternativ 2. Det dynamiske rommet blir da ytterligere skadelidende i forhold til innvendig romlighet og funksjonalitet og vertikalbevegelse og intern sirkulasjon begrenses. Hovedalternativets overordnede forhold til Operaen forringes med BYA/RAs alternativ.

Museet til felt B4: Dersom museet skal plasseres på B4, vil dette kreve utvikling av et nytt prosjekt, og det vil være i strid med bystyrets vedtak om å gå videre med prosjektet Lambda. Sett fra for eksempel Tollbugata, forstyrrer museet inntrykket av Operaen. Øvrige illustrasjoner viser at både Operaen og Munch-museet/Lambda er bygg som krever en solitær beliggenhet, dvs. luft og rom rundt byggene, som de ikke gis ved plassering på B4. Dette fordi:

- Det romlige forholdet til operaen blir preget av at de to byggene ligger i konkurranse med hverandre, forholdet uttrykker konflikt og ikke dialog slik plassering i B5 gjør. Museet vil nærmest lene seg over operabygningen. De to byggene vil ikke lenger ligge til og danne vegger i et felles byrom (A10) men ligge etter hverandre langs Operagata.
- Museet faller inn i den generelle bystrukturen i Bjørvika og mister sin tydelige eksponering i bybildet.
- Munch-museet lagt til B4 reduserer mulighetene for å oppnå aktive, attraktive (og trygge) by- og gaterom mot vest og øst. Akerselvallmenningen som byrom svekkes i dette alternativet.
- Museet vil skape skyggeproblemer særlig langs Operagata og i sentrale deler av Akerselvallmenningen om morgen/formiddagen og i større deler av Stasjonsallmenningen om ettermiddagen/kvelden ift. i B5
- Museet til B4 betyr et vesentlig redusert boligpotensiale (- 35% for dette planområdet), med mindre man flytter boligene til de mest sjønære områdene.

- B5 kan, dersom det ikke utvikles med en offentlig funksjon, kunne bli utsatt for en økt grad av privatisering.
- Slik flytting er ikke ønsket av Oslo kommune også ut fra andre forhold, som eiendomsmessige, fremdriftsmessige og økonomiske.

Museets fasade mot øst: Den statiske delen mot øst inneholder museets hovedfunksjoner med utstillingsarealer, magasiner, administrasjon og konserveringsarealer. Her kommer utstillingsarealer og magasiner til uttrykk som lukkede felt i fasaden, mens områdene med bl.a. administrasjon og konservering danner åpne felt. I toppetasjen er det lokalisert en restaurant med åpninger og utsyn i alle retninger og bredt utsyn over byen, Bjørvika, Bispevika og fjorden. Åpningene i fasaden mot øst henvender seg til Bispevika, den østre delen av byen og Ekebergåsen, og vil trolig fremstå spesielt karakteristisk når det er mørkt ute og lys fra aktivitet i museet siver ut gjennom åpningene i byggets gjennomskinnelige fasadekledning. Den varierende rytmen fra aktivitetene inne i bygget hevdes å være lesbar i den østre fasaden og gi denne liv og ulike uttrykk gjennom døgnet. Fasaden vil bli kledd med et gjennomskinnelig glassmateriale som vil reflektere sol og dagslys ulikt avhengig av om strukturen bak er åpen eller lukket.

Museets fasade mot vest: Et av hovedgrepene med det vertikale museums-løsningen for Munch-museet er ideen om den dynamiske delen som et nytt, vertikalt offentlig rom. Rommet er i tillegg til å være kommunikasjonsarealet mellom de ulike museums-etasjene også et viktig offentlig rom med pausearealer og utsikt over byen. En vandring i museet vil samtidig være en vandring som gir opplevelse av byen fra ulike høyder internt i bygget.

Det nye Munch-museet parallelt med Akerselvas utløp og Operaens orientering: Bygget er plassert slik at det skapes en viss avstand til Operaen. De to byggene etablerer hver sin forplass og vil oppfattes som to selvstendige strukturer. Museet etableres som et nytt element i fjordrommet. Det vertikale, vestvendte rommet med restaurant i toppetasjen danner et nytt sted for å oppleve byen og Operaen. Fra fjordbassenget og fra Bjørvikas vestre side vil sikten til Operaen ivaretas. Fra Ekebergåsen og Gondolbanens planlagte trasé vil Operaen kunne sees helt eller delvis bak Munch-museet, avhengig av utsiktspunkt. Ekebergåsen vil være noe skjult fra Operataket, avhengig av ståsted på taket, men åsens kontur vil være lesbar. PBE's alternativ 2 og BYA/RA's alternativ 3 for museet gir bedre sikt fra Operataket mot Ekebergåsen og motsatt fra Ekebergåsen mot Operaen. Museet fremstår i RA/BYA's alternativ mer lavt og bredt enn høyt og slankt og mister mye av kvaliteten som det vertikale motsvaret til Operaens horisontalitet. Museets proporsjoner endres noe også i PBE's alternativ, dog vil tårnet fremstå mer vertikalt.

Fjernvirkning og siktsektorer: Det vises til vedlegget ”*Standpunkter for planområdet Munch|Deichman*”. Munch-museet etableres i hovedalternativet som et klart element i fjordrommet i Bjørvika og vil kunne sees fra Oslos høydedrag, fra innseilingen og ved innflyvning over byen. Byggets høye silhuett og rene arkitektoniske uttrykk viderefører den urbane intensiteten som vil prege området og har potensial til å bli et landemerke i Oslos nye bydel. Byggets synlighet og fjernvirkning varierer vesentlig ut ifra hvor man vil oppleve bygget fra. Størst dominans i bybildet vil museet ha dersom man befinner seg langs kaikantene i Bjørvika, i Ekebergåsen, på Hovedøya eller i fjordbassenget. PBE's alternativ 2 skiller seg i liten grad fra hovedalternativet når det gjelder fjernvirkninger. Redusert høyde i BYA/RA's alternativ 3 avviker heller ikke vesentlig fra hovedalternativet i fjernvirkning.

Munch-museet vil fra selve Bjørvika og fjordbassenget sees som en forlengelse av den bakenforliggende bystrukturen som griper ut i fjordrommet. Fra Bjørvikas vestre kaiområder blir museet en tydelig nabo til Operaen som henvender seg både til operabygget og til den bakenforliggende byen. Fra fjordbassenget kommer sammenhengen med den øvrige bystrukturen og forholdet til Operaen klarere frem. Museumsbyggets knekk mot vest henvender seg til Operaen og museumstårnet balanserer høyden fra

Barcode-bebyggelsen i bakgrunnen og skaper en strukturell sammenheng. PBE`s alternativ 2 vil ikke ha vesentlige endringer i virkningene fra Bjørvika og fjordbassenget sett i forhold hovedalternativet. Museets proporsjoner vil endre forholdet til Operaen og den bakenforliggende byen noe. BYA/RA`s alternativ 3 vil endre museets proporsjoner i den grad at bygget ikke vil virke som et like sterkt element i fjordrommet. Bygget vil oppfattes som mindre tydelig i forhold til Operaen og den bakenforliggende byen. Se også delavsnitt foran: Forholdet til Operaen.

Fra Stasjonsallmenningen danner museet en naturlig forlengelse av øvrig bebyggelse ut mot fjorden og en tydelig vegg mot vannet gjennom byggets fasade som er trukket helt ut til kaikanten. Ved Akerselvallmenningen er Munch-museet trukket tilbake for å gi fri passasje og sikt ut mot fjorden og Paulsen-kaia. Bygget markerer og rammer inn Akerselvas utløp og skaper et samspill med Operaens bakside. De regulerte siktsektorer er ivaretatt i hovedalternativet og alternativ 1b og utvidet i de øvrige to alternativene fra PBE og RA/BYA.

Museumsteknisk vurdering av Munch-alternativene: Hovedalternativet angir det største samlede funksjonsarealet og preges av et langt større detaljeringsnivå enn de to andre forslagene. Museet har derfor vurdert de to sistnevnte ut fra hvilke konsekvenser for etasjestørrelser og funksjoner som de åpner for. I tillegg til konkurranseprogrammets netto funksjonsareal på 12.300 m² kommer kommunikasjonsarealer, tekniske rom og konstruksjoner. Volumet i bygningens vertikale del, "tårnet", er definert av det antall etasjer og arealer som er nødvendige for at museet skal kunne ivareta sine funksjoner. Likeledes er etasjehøydene angitt med utgangspunkt i nøkterne funksjonelle krav. I tillegg er det tatt hensyn til arealer for tekniske installasjoner. Tårnets funksjonsareal er dermed en kritisk størrelse, både totalt og når de gjelder hver enkelte etasjes arealbehov med hensyn til funksjon, utforming og proporsjoner. Det er ikke heldig dersom funksjoner må deles over mange etasjer, med tanke på de krav som stilles til logistikk, sikkerhet og hensiktsmessighet. Dette gjelder rom for utstillinger, formidling, magasiner, lagring, konservering, forskning, administrasjon og drift.

En utstilling fungerer på en god måte når kunstverkenes estetiske potensial og presentasjonens tematiske oppbygning framgår – samtidig som den er tilrettelagt for hensiktsmessige formidlingsformer. Erfaring viser at dette i følge forslagsstiller krever et sammenhengende areal på ca 1.000 kvadratmeter, uansett bruk av temporær utstillingsarkitektur. I det nye museet vil dette i første rekke dreie seg om arealer for utstillinger av Munchs malerier, Stenersen-samlingen og arealer tilpasset skiftende, større utstillinger basert på innlånte kunstverker. Disse rommene bør dessuten ha en rektangulær form, fordi dette skaper god sirkulasjon for publikum, blant annet ved at det tilrettelegger for en hensiktsmessig avstand for betraktning av malerier.

Resultatet av en avkorting som i PBEs alternativ, er i følge forslagsstiller at man ikke får plass til en sammenhengende presentasjon av Munchs malerier. Det vil heller ikke være mulig å plassere hele atelieret for malerikonservering i én etasje. Malerimagasinene må dessuten deles opp ytterligere og plasseres i flere enn to etasjer. Av konstruksjons- og funksjonsmessige årsaker vil dermed hver av de oppsplittede delene av magasinene vokse i volum. Dermed vil de fylle mer enn to hele etasjer eller fire halve. PBE ser utfordringer ift. plassering av funksjoner og fordeler av sammenhengende arealer. 3 fulle etasjer i basen vil kunne erstatte noen slike sammenhengende arealer som går tapt med redusert lamell. Og så lenge dette alternativet ikke er detaljprosjektet, mener PBE at det er for tidlig å konkludere med at dette alternativet ikke kan tilfredsstille rom- og funksjonsprogrammets krav.

Museets vurderinger knyttet til PBEs alternativ vil i langt større grad være relevante for BYA/RA alternativet, med den forsterkede effekt som følger av en ytterligere reduksjon. Tårnets areal på til sammen 3270 m² (6 etasjer à 545 m²) vil eksempelvis fylles helt av magasiner og konserveringsatelierer. Når det

gjelder utstillingsmuligheter, tilfredsstiller forslaget kun to av rom- og funksjonsprogrammets saler – et for monumentalarbeidene og et prosjektrum (hver på 500 m² med stor takhøyde).

Adkomsmønster for økonomi-/busstrafikk til Munch-museet: Samferdselsetaten har uttrykt bekymring for varetransport i Havnepromenaden og plassen foran Munch-museet. KIB har i arbeidsmøter med Samferdselsetaten drøftet kritiske forhold omkring transportavvikling på Havnepromenaden, og man er omforent om å finne løsninger innenfor adkomstløsning B. Dette synet støttes av Plan- og bygningsetaten.

Sikkerhetstiltak og -krav for Munch-museet: Da Munch museet oppbevarer kunst som er internasjonal kjent, og kunsten anses som "nasjonale ikoner", vil museet kunne utsettes for trusler knyttet til terror og bruk av sprengstoff for utøvelse av truslene. Museet forvalter kunstverdier til en sum anslått til 50 milliarder NOK. For å hindre at kjøretøy med sprengstoff plasseres inntil bygningskropp må det opprettes et "kontrollert område" hvor trafikken styres fra Munch museet. For å sikre at en eventuell detonasjon ikke fører til dramatiske skader på bygget (sammenrasing etc.) og med følgeskader for kunsten, etableres en 8 meters hensynssone rundt bygningskroppen hvor all ferdsel med kjøretøyer styres av Munch museet.

Plassering av gondolbanen: Ingen av de vurderte alternativene kan anbefales ut fra byplanmessige eller tekniske vurderinger. Det er derfor valgt å fokusere på å finne en ny, justert plassering av gondolbanen som ligger så nær opp mot eksisterende trasé som mulig. Logistikkfunksjoner i forbindelse med museet og forgjengerstrømmer gjør at hoveddelen av endestasjonen må ligge ute i sjøarealet. Særlig fra Stasjonsallmenningen får gondolbanestasjonen dermed en mer dominerende virkning. Den regulerte traseen trenger kun å justeres noe og midtmast utenfor siktsonen i Loallmenningen kan opprettholdes. Løsningen er en mono-kabel løsning som forutsetter minimum en stor midtmast og en liten mast ved øvre landingspunkt. Stasjonsløsning vist i illustrasjonene er basert på en løsning med maks. hastighet 3 m/s og en kapasitet på 900 personer i timen og en stasjon med lengde 18 m, bredde 8,6 m og høyde 5,5 m.

Felt A8:

Forholdet til Operaen: Siktaksen fra Østbanehallens sydvestre hjørne til Operatakets knekkpunkt skal holdes åpen for å sikre Operaens synlighet i bybildet. Den regulerte utsparingen i biblioteket (A8), mellom kote k 12 og k 18,5, gjør at både Operaens knekkpunkt, samt den horisontale delen av Operataket videre østover - inkl. Operaens scenetårn - i sin helhet blir godt synlig fra sikt punktet ved Østbanehallen. Perspektivene fra Tollbodgata og Operagata mot øst viser at biblioteket har en skala og en volumoppbygging som harmonerer godt med både den søndre Tollboden i forgrunnen og med Operaen syd for Operagata. Den regulerte utsparingen i bygningsvolumet gjør at biblioteket får en avtrapping som vil gi en god volummessig balanse og samspill med Operaens stigende skråplan og volumoppbygging langs Operagata og østover. Dette vil bidra til å styrke og berike Operaallmenningen og Operagata som viktige gate-/og byrom, og biblioteket vil utgjøre en tydelig byvegg mot disse. Den økte gesimshøyden mot Operaallmenningen, fra kote 31 i null-alternativet til kote 33 og maks. foreslått byggehøyde på biblioteksbygget = kote 38, korresponderer med tilliggende bebyggelse, både gesimshøyden på Operaens scenetårn, Hotell Opera og Bjørvika Atrium.

Felt A10:

Vurdering med og uten bebyggelse på felt A10: Felt A10 er i planforslaget angitt med bebyggelse på inntil 1.000 m² i 1 til 2 etasje. Bebyggelsen vil ta form som paviljonger som kan betjene rekreasjonsarealene i tilliggende park og badeområde. Området blir, foruten å ligge rett sør for Operaen også en del av museets forareal som danner en visuell og romlig forbindelse til museumsbygget. Bebyggelsen vil kunne lage en buffer mot trafikkarealene og skape en overgang mot park- og badearealene mot vest. Mot Operaen er det foreslått en mindre paviljong som danner en overgang mot Operaen og gangsonen langs denne. Uten

bebyggelse må området opparbeides med andre elementer som definerer overgangene og bruken av parkarealene. Adkomstfunksjonen til et eventuelt fjernvarmeanlegg vil bli synlig.

Energi- og miljømål

Den overordnede ambisjonen er at planforslaget for Munch|Deichman-området skal bidra til at Bjørvika som helhet kan framstå som et foregangsområde for bærekraftig byutvikling. Det er under planleggingen lagt vekt på at både kulturbyggene og de kommersielle arealene skal være ledende når det gjelder energiøkonomisering og reduserte klimagassutslipp.

Energi og klimagassutslipp: Det legges til grunn at planområdet skal tilknyttes Bjørvikas felles energisentral som skal levere fjernkjøling og fjernvarme til bygningsmassen. Energisentralen baseres på varmepumper som utnytter sjøvann fra havnebassenget til å produsere varme- og kjøleenergi. Energisentralen planlegges plassert i område A10 ved Operaen, alternativt i en av kjellerne under A9, B4 eller B1.

Både kulturbyggene og de kommersielle arealene har i planforslaget “passivhusnivå” som arbeidsmål. Dette målet veies løpende opp mot andre mål som økonomi, arkitektoniske hensyn, inneklima og universell utforming. Temaer er reduksjon av totalt overflateareal ift. bygningsvolum, mulighet for reduksjon av glassareal, forbedret isolasjonsverdi, energieffektive ventilasjonsløsninger, løsninger for solavskjerming, samt energieffektive løsninger for belysning og annet teknisk utstyr.

Når det gjelder klimagassutslipp, vil både tilrettelegging for miljøvennlig transport, energibehov/-kilder i drift og utslipp fra produksjon av materialer bli vektlagt under oppfølging av planen, og utslippene vil bli tallfestet. Det vil bli utarbeidet klimagassregnskap for kulturbyggene. Regnskapet vil bli utarbeidet ved skisseprosjekt og vil bli revidert i hver prosjektfase.

Miljøriktige materialer: Miljøriktig materialbruk vil bli vektlagt under oppfølging av planforslaget for både de kommersielle arealene og kulturbyggene.

Avfall: Bjørvika Utvikling AS har gjennomført en ny teknisk/økonomisk vurdering av et sentralt anlegg for avfallsug - for de boligintensive områdene i Bjørvika. Vurderingen viste at etableringen av et slikt anlegg vil innebære store investeringer i tidligfase. Forutsetningen for etablering av et fellesanlegg har vært at Renovasjonsetaten har kunnet gi en positiv tilbakemelding om eierskap, finansiering og drift. Slik gjennomføringsevne foreligger angivelig ikke hos Renholdsetaten. I så fall hevdes det at investeringskostnadene vil føre til at felles anlegg for avfallsug blir så vanskelig realiserbart at Bjørvika Utvikling AS verken finner det forsvarlig å bygge eller drifte et slikt sentralt anlegg.

Verneinteresser:

Synlighet i landskapet:

Munchmuseet blir markant synlig i det overordnede bylandskapet, spesielt i alternativene 1/1b, i stor grad også i alternativ 2, vesentlig mindre i alternativ 3. Bygningen vil fremstå som et landemerke i det store landskapsrommet mellom Ekeberg og Akershus festning.

Bygningen vil dertil fungere som et monumentalbygg for Oslo by og i praksis representere en klar hovedstadsfunksjon og -attraksjon, som i kraft av sin høyde (alt.1/1b og 2) vil være enkel å orientere seg inn mot for besøkende og turister.

Rådhuset og regjeringsbygget i Oslo (og Eiffeltårnet i Paris) er kjente eksempler på synlige og vertikale monumentalbygg, som har det til felles at de ikke er reist som byggverk for religionsutøvelse, men er begrunnet i en verdslig funksjon.

Det er viktig å påpeke at museet ikke kun oppleves fra en fiksert standplass, men vil bli oppfattet ulikt, avhengig av bevegelse og ståsted i byen, i fjorden og på høydedragene rundt byen. Bygningen vil bli oppfattet og opplevd i en romlig, større sammenheng knyttet til by- og landskapsrom, eller som et gløtt inn gjennom et gaterom, alternativt som i varierende grad ragende over byens gjengse bygningshøyde.

Siktakser:

Når det gjelder Bjørvika-planens siktsektorer/siktakser fra Ladegården til Bispevika og fra Middelalderparken gjennom Kongsbakken er begge disse aksene ivaretatt i samtlige av planforslagets alternativer; i størst grad i Plan- og bygningsetatens alternativ 2.

I forbindelse med kommende detaljregulerings byggeområder på begge sider av Kongsbakken vil det bli utredet muligheter for å utvide Kongsbakken ytterligere som siktsektor.

Brudd på lamellen begrenser utsikten mellom Ekeberg og operaen noe og ut fra dette er det fremlagt ulike alternativer. I alternativ 2 og 3 gjør at "tak-knekk" i operaen kan oppleves fra Ekebergrestauranten.

Kulturlagene:

Tiltak innenfor hele planområdet krever omfattende fundamentering og særlige program for arkeologiske undersøkelser og utgravinger. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Deichmanske bibliotek:

Den regulerte utsparingen av volumet mot Operaallmenningen er dokumentert å sikre gjennomsyn til Østbanehallen og Palehagen sett fra Operaens knekkpunkt og vice versa, sett fra Østbanehallen tilbake til samme punkt. I forhold til null-alternativet er det også troverdiggjort at "Diagonale"-prosjektet vil kunne samspille med Tollbodene på andre side av allmenningen.

Øvrige KU-temaer

For de øvrige KU-temaene (Natur og rekreasjon, Lokalklima og solforhold, Trafikk, Teknisk infrastruktur, Miljøfaglige forhold, Sosiale, samfunnsmessige og økonomiske forhold, Risiko og sårbarhet, Etappevis utbygging, Konsekvenser i anleggsperioden) vises det til konsekvensutredningsvedleggene.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 35 forhåndsuttalelser ved kunngjøring av oppstart av reguleringsarbeidet og ved høring av planprogram.

Sammendrag av høringsuttalelser

Bydel Gamle Oslo:

- Pkt. 1 BU er prinsipielt motstander av flytting av museet fra Tøyen til Bjørvika.
- Pkt. 2 BU registrerer at det foreligger en utbyggingsavtale med fordelingsnøkkel for infrastrukturbidrag som betinger en høy utnyttelse av området. BU beklager at en slik avtale ligger som premiss for planleggingen. BU ber bystyret legge til grunn lokalbefolkningens behov knyttet til trivsel, kvalitet og godt nærmiljø.
- Pkt. 3 Gjeldende regulerings begrensninger av utnyttelsen i planområdet må overholdes.
- Pkt. 4 Det kan ikke aksepteres at museet har en større utnyttelse en regulert felt B5
- Pkt. 5 Delregulering av Munch|Deichman-området må sees i sammenheng med områdene utenfor angjeldende planområde.
- Pkt.9 Lamellbebyggelse i øst/vest-orientering er et brudd med tidligere forutsetninger
- Pkt.10 Bystyrevedtak av 26/8-09 må følges opp mht miljøkrav, og kulturbyggene må bli ledende innen bærekraftig utvikling.
- Pkt. 11 Intensjonene i gjeldende regulering for A10 og A21 må opprettholdes – med god offentlig tilgjengelighet og lav byggehøyde i felt A10.
- Pkt. 13 Det må legges vekt på universell utforming og livsløpsstandard for alle leilighetene. Området må tilrettelegges for ulike former for funksjonshemming – ikke utelukkende bevegelseshemming.
- Pkt. 14 Bystyrevedtak om leilighetsfordeling må legges til grunn for reguleringen, og det må stilles krav til uteoppholdsarealene.
- Pkt. 16 Det må tilrettelegges for min. 4-avdelingers barnehage, med utearealer som kan brukes av og virke supplerende for nærmiljøet etter stengetid.
- Pkt. 17 Det må sikres gode avlåste sykkelparkering i området, og disse må lokaliseres nær Museet, Operaen og Biblioteket/Oslo S.
- Pkt. 18 Besøkende til museet bør gå til fots fra kollektivnettet, med unntak for funksjonshemmede. Alternativ E for adkomst til museet er eneste akseptable løsning. Biltilgjengelighet må begrenses. Området rundt Akerselva/ Havnepromenaden bør skjermes for buss/trailer.
- Pkt. 19 Felt A9 må realiseres med studentboliger, evt. i kombinasjon med lavpris sommerhotell.
- Pkt. 20 Planleggingen må ta hensyn til trygghetsperspektivet og kriminalitetsforebygging
- Pkt. 21 Det må legges til rette for et velfungerende byliv, med torg og møteplasser for småskalarrangementer av ikke-kommersiell art, og gi rom for alternativ tenkning/ bidrag fra ulike kreative yrkesgrupper i planlegging og utforming av byrom.
- Pkt. 22 Det må legges stor vekt på de lokalklimatiske forholdene ved utforming og plassering av bygningene.
- Pkt. 23 Endringer i utnyttelsen og høyde må underordnes hensyn til kvalitet og solforhold på felles uteoppholdsarealer.
- Pkt. 24 Det er viktig å sørge for åpenhet, lys og luft ved Akerselvas munning.

Byantikvaren:

Kommentarene tar utgangspunkt i forslagets konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og det historiske landskapsrommet. Byantikvaren viser til sine uttalelser datert 19.10.09 (planinitiativ), 29.04.09 (konkurranseutkastene) og 18.06.09 (brev vedrørende krav om konsekvensutredning). Flere av tiltakene i planprogrammet medfører så høyt konfliktnivå i forhold til områdets kulturminneverdier, at Byantikvaren vil be Riksantikvaren vurdere innsigelse til disse punktene.

Avvik fra gjeldende regulering

- Museumsbygget i B5. Byantikvaren anbefaler at lamellbygget reduseres i høyde med min. 2 etasjer og at lengdne reduseres med 20 m. Konsekvensene av bygget bør illustreres fra Langkaia, fra Akershus Slott, fra høydepunkt i Karl Johans gate, fra Middelalderparkens øvre og nedre deler og fra Ekebergrestauranten. BYA foreslår å vurdere om deler av museet kan plasseres i B4. *Vinnerutkastet Lambda medfører konflikt med nasjonale kulturminneverdier, og Byantikvaren vil be Riksantikvaren vurdere innsigelse dersom dette alternativet blir lagt til grunn for videre planarbeid.*
- Høydene på Biblioteksbygningen økes fra k+31 til k+38.
- Fjordbassenget i Operaallmenningen. *Etablering av vannspeil som erstatning for fjordbasseng medfører høyt konfliktnivå, og Byantikvaren vil be Riksantikvaren vurdere innsigelse dersom et vannspeil blir lagt til grunn for det videre planarbeidet.*
- Omregulering av gangbro til kjørebros over Akerselva mellom A31 og B26 vil medføre konflikt med verneverdige kaifronter langs Akerselvas vestside og ytterligere hindre adkomst med båt til Akerselvallmenningens indre del. Byantikvaren anbefaler at granittmuren og trappa ytterst på vestsiden av elva reguleres til hensynssone bevaring. Etablering av bilbro over Akerselva medfører høyt konfliktnivå i forhold til verneverdien av granittmuren og Akerselvas utløp. *Byantikvaren vil be Riksantikvaren vurdere innsigelse til planen dersom bilbro blir lagt til grunn for det videre planarbeidet.*
- Lamellbebyggelse i felt B4 på tvers av Barcode-strukturen sperrer for det intenderte utsynet gjennom denne. For øvrig er deler av bebyggelsen i B4 foreslått høyere enn regulerte maks.høyder.
- Middelalderbyen Oslo og det historiske landskapsrommet er automatisk fredet etter Kulturminneloven, og har høy nasjonal kulturverdi. Den historiske havnebyens relasjon til landskapsrommet, fjorden og Akershus slott er vesentlig for forståelse av byen, og var et tema for Bjørvikareguleringen gjennom prioriterte siktsektorer og høydebestemmelser i utbyggingsfeltene vest for Middelalderparken. Museumsbygget tilpasser seg de prioriterte siktsektorene, men overstiger de generelle høydene. Byantikvaren har tidligere i forbindelse med en forstudie av virkningene av konkurransevinnerne uttalt: Samtlige prosjekt utfordrer rammene i vedtatt reguleringsplan, herunder på flere punkt hvor Riksantikvaren hadde innsigelse til tidligere plan. *Byantikvaren plikter derfor å sende over det prosjektet som velges til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse ved offentlig ettersyn av reguleringsplanen.*
- Byantikvaren er skeptisk til omfordeling og konsentrasjon av byggevolum i Bjørvikas sentrale byrom, og særlig til økning av byggeareal (ca. 15 000m²), da dette kommer i konflikt med tilstrebet romlighet i det historiske fjordrommet. Byantikvaren oppfatter at dette punktet også er i konflikt med Riksantikvarens føringer for sluttbehandlingen av S-4099.

Byantikvaren angir også en rekke utredningsbehov knyttet til kulturminner/ kulturmiljø, utforming av bebyggelse og trafikale temaer som er medtatt i planprogrammet.

Oslo Havn KF

Etaten påpeker at drift av havnebasseng forutsetter tilgjengelighet for spesialfartøy. Krav til seilingshøyde for dagens fartøy er 5m.

Det bør legges til rette for fortøyning av mindre båter langs kaiene, ikke som marina/gjestehavn, men som ekstra kaimuligheter i Fjordbyen. Det er behov for anløpssteder for tilfeldig båttrafikk.

Samferdselsetaten

Etaten viser til at det er en konflikt mellom håndtering av større kjøretøyer og trafikksikkerhet for gangtrafikk i området, og spesielt ønsker SAM at Havnepromenaden holdes uten biltrafikk. Planlegging av bebyggelse over og under offentlig vei må avklares med Samferdselsetaten på et tidlig stadium i planleggingen. I anleggsperioden må tilgjengelighet for gang- og sykkeltrafikk gjennom området ivaretas.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen er opptatt av at det legges til rette for tilstrekkelig tilgjengelig friareal for allmennheten, blant annet til Akerselvas bredder. Fylkesmannen er også opptatt av hvordan bylandskap og landskapsbildet påvirkes av utviklingen i området, og hvordan det visuelle bildet av Ekebergskrånningen blir ivaretatt. Ekebergskrånningen inngår i Verneplan for Indre Oslo-fjord og har stor betydning for Oslos identitet.

Riksantikvaren

Riksantikvaren viser til Byantikvarens innspill i saken og konstaterer at begge vinnerprosjektene i arkitektkonkurransene for nytt Munch-museum og nytt Deichmanske hovedbibliotek er i strid med gjeldende regulering for området.

Kulturminne/ kulturmiljøinteresser

Riksantikvaren er kritisk til løsninger som fyller opp det historiske fjordrommet på en slik måte at det kommer i konflikt med resultatene av sluttforhandlingene om gjeldende regulering S-4099. Museumsbygget overstiger de generelle høydene som var del av Riksantikvarens innsigelsespunkter ved planbehandlingen av Bjørvikaplanen. Bygget medfører et visuelt skille mellom øst og vest i Bjørvika. Bygget vil blokkere utsyn mot Ekebergåsen fra deler av byen, og redusere virkningen av de grønne veggene i Oslos byrom (bl.a. er Ekeberg automatisk fredet førmiddelalder, og viktig som bymark for byens befolkning). Med mindre det gjennomføres endringer av størrelse og / eller plassering eller gjennomføres avbøtende tiltak vil Riksantikvaren varsle at det vil reises innsigelse til bygget slik det foreligger fra arkitektkonkurransen.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Bjørvikaplanen har utsatt arkeologisk registreringer jamfør Kulturminnelovens §9 til byggefasen. Dette gjelder alle tiltak som er hjemlet i planen, inkludert riggplasser og andre midlertidige tiltak i byggeperioden. Riksantikvaren forutsetter at denne bestemmelsen videreføres i ny reguleringsplan. Riksantikvaren presiserer at dispensasjon i henhold til bestemmelsene i Kml §8 og 14 ikke er gitt og vil representere et uavklart moment i prosjektet inntil arkeologisk registrering er utført. Utfordringen for Bjørvika er å få til møtet mellom den gamle og den nye byen. Middelalderbyen og nasjonale symbolanlegg som Akershus festning bør beholde sin rolle i bybildet. Fjorden er sentral for opplevelsen av Oslo. Bjørvika er en sentral og romslig byvik og bidrar til møte mellom byen og fjorden.

Museet på B5

Riksantikvaren er i utgangspunktet skeptisk til et Munch-museum på 28.600 m² på felt B5. Med mindre det gjennomføres endringer av størrelse og/eller plassering eller avbøtende tiltak vil Riksantikvaren varsle at det vil reises innsigelse til bygget slik det foreligger fra arkitektkonkurransen.

Adkomst museet

Riksantikvaren er kritisk til omgjøring av gangbro til kjørebros over Akerselva av hensyn til verneverdige kaifronter langs Akerselvas vestsida og ytterligere hindre adkomst med båt til Akerselvallmenningens indre del.

Riksantikvaren er kritisk til adkomstløsning via kjeller da dette kan komme i konflikt med fredete kulturminner.

Deichmanske hovedbibliotek

Bibliotekets høyder og forhold til de omkringliggende fredede bygningene må utredes. Hvis utredningen viser at biblioteksbygget vil få uheldige konsekvenser for Operaen eller de fredete bygningene i området, vil Riksantikvaren vurdere å fremme en innsigelse.

Vannregnskapet

Vannregnskapet i Bjørvikaplanen bør ivaretas.

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. Staten 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. Staten 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. Staten 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 synespunkter 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. Staten 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 romslig 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. Iht. 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. begrensning 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 begrensning 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 veggliv 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. punktet 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 (reduert 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 bredsiden 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 bygningsetaten 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 reguleringssak, 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 forslagsstiller 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 kortsida 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 tilfredsstiller 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 unødvendig 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 utkragninger 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 skyggevirkning, 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 utkraging i karréalternativet (alt. 1b) (50 % av fasadelengde og inntil 1,8 m utkraging), aksepteres for B1 og B4 med forbehold om tilsvarende inntrekning av byggegrense mot gårdsrom, se PBEs alternativ. For øvrig begrenses muligheten for utkrager 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 tilgrensede 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 fasadeelementer som balkonger, karnapper, etc. kan krage ut inntil 2,4 m over formålsgrense 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 (BREEAM, 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 avvente 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. Staten 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.

Naturmangfoldsloven

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 begrensning i tidsrommet det kan gjøres, til deler av døgnet det er liten trafikk, kan dette aksepteres.

Gondolbane

Plan- og bygningsetaten 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.

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, kjørbar 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".

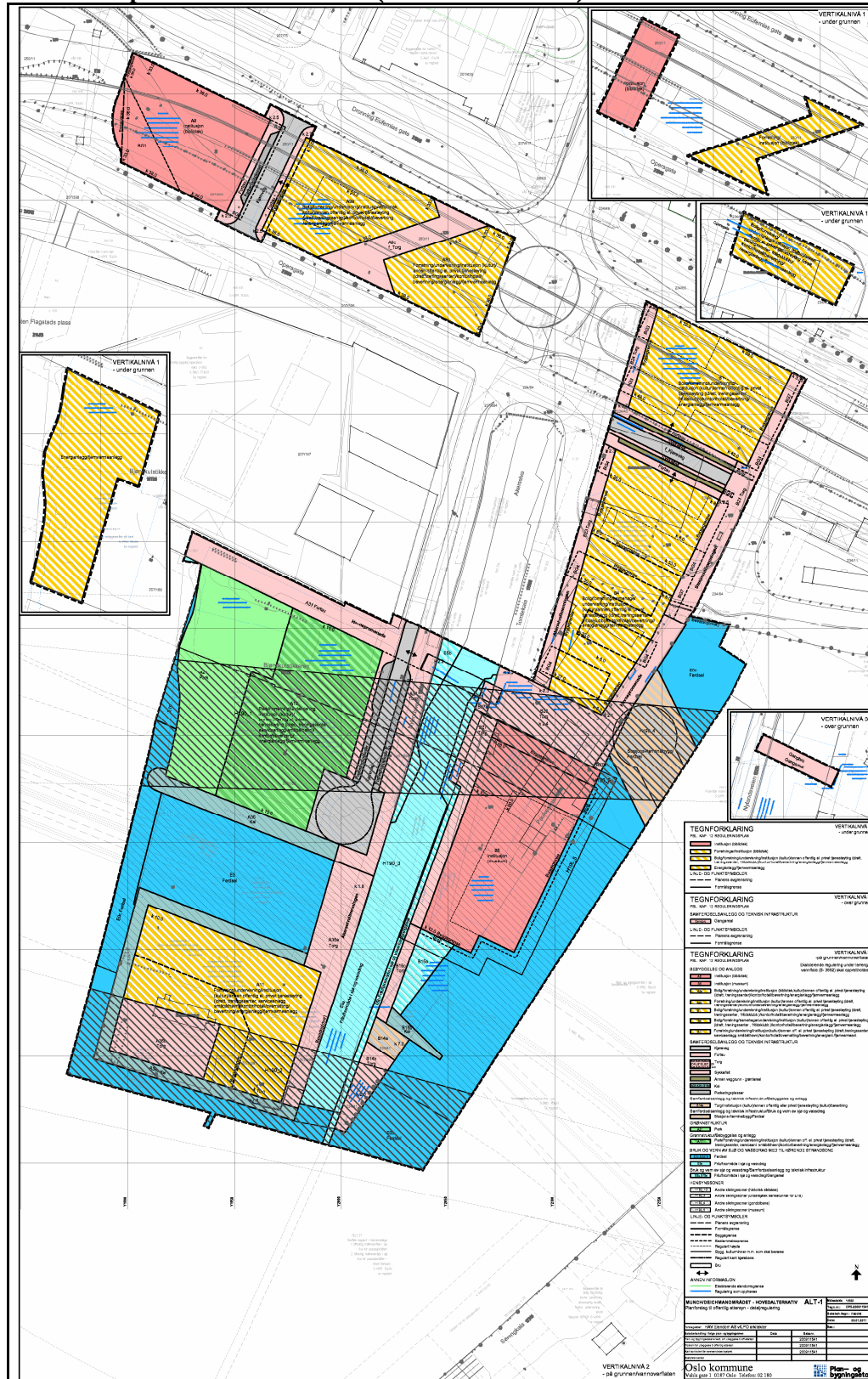
A9a: Ingen ordinære boliger i feltet, men mulighet for studentboliger i A9a, alternativt kontorformål.
- Justerte byggegrenser øverst og nederst, for større gårdsrom i samsvar med illustrasjonsprosjekt.

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.

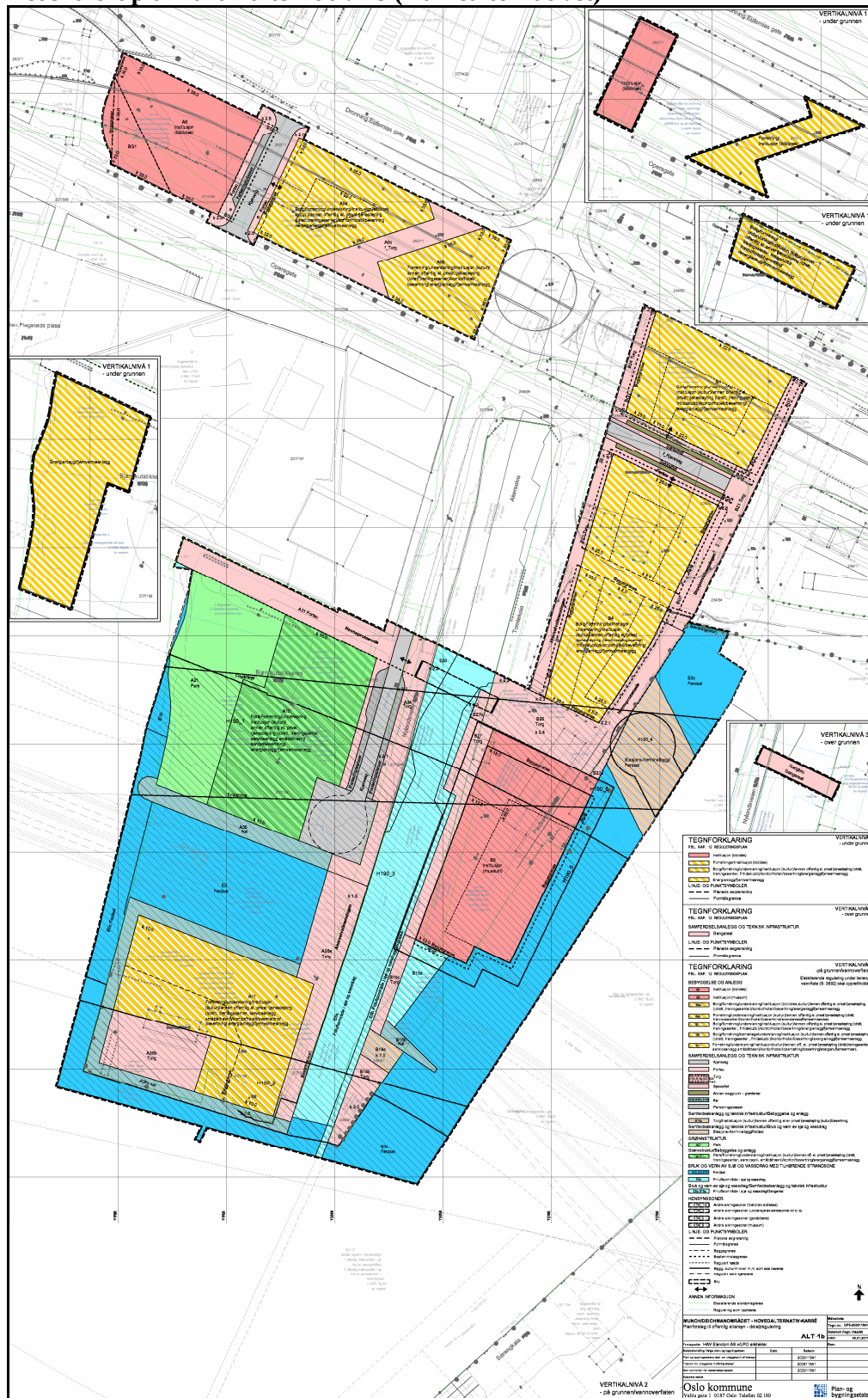
Arealene sør for operaen: Reduksjon i foreslått bebyggelse sør for Operaen; ingen bebyggelse over terreng i A10, unntatt nedgang til energistasjon. Redusert bebyggelse i A11 og redusert antall reguleringsformål for begge felt.
Rekkefølgebestemmelser for krav til opparbeidelse av alle arealene sør for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

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

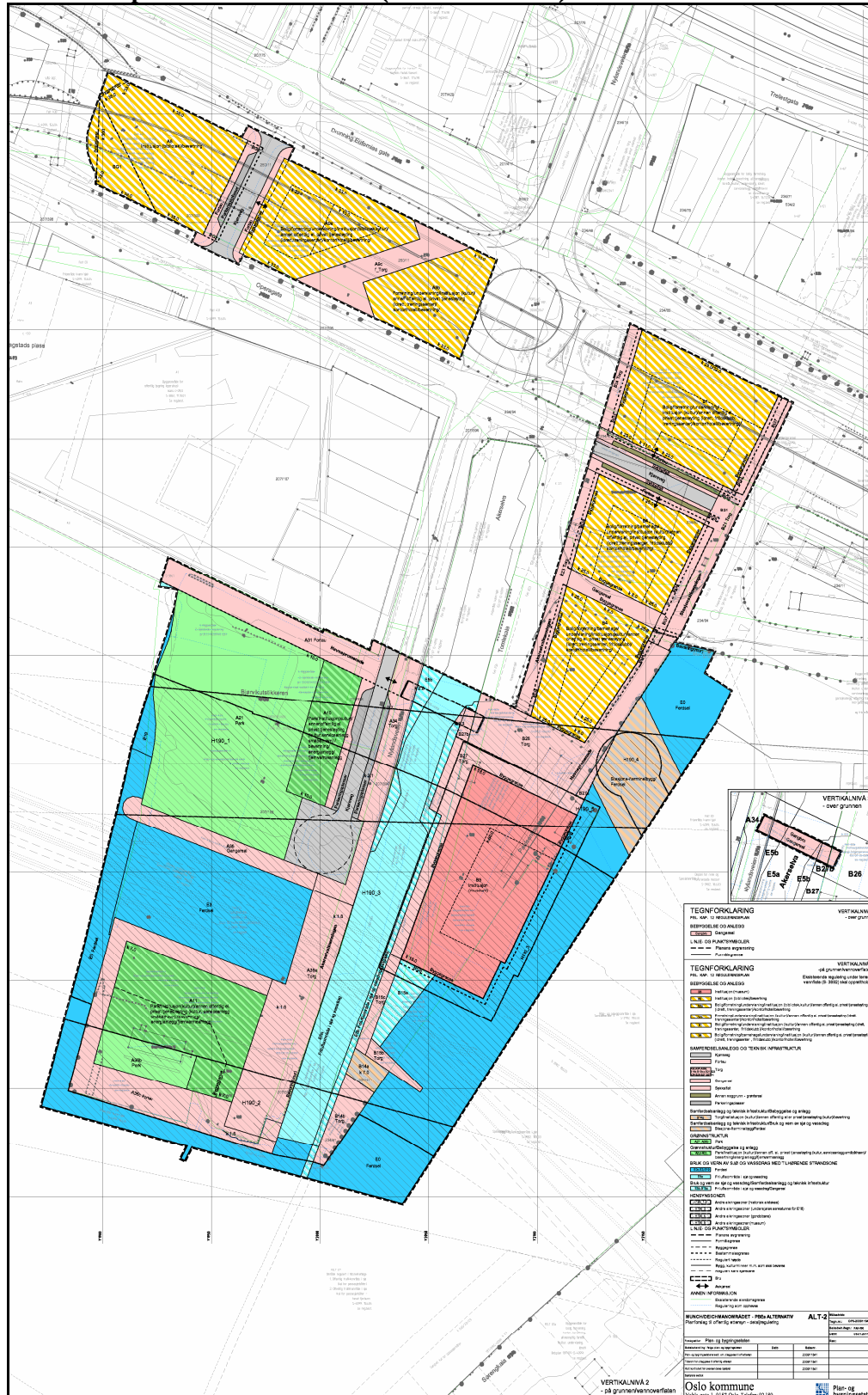
Nedskalert plankart – alternativ 1 (Hovedalternativet)



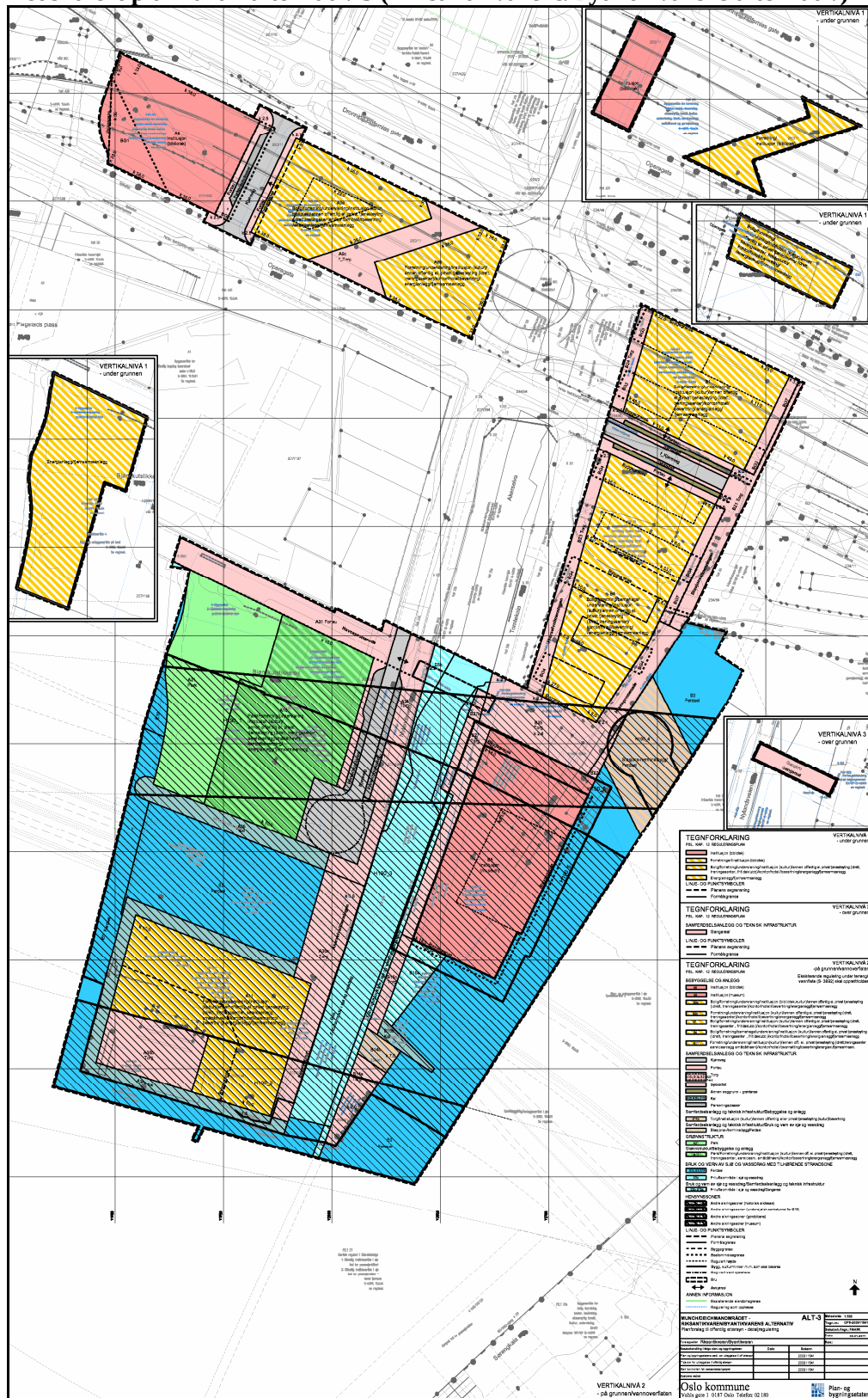
Nedskalert plankart – alternativ 1b (Karréalternativet)



Nedskalert plankart – alternativ 2 (PBEs alternativ)



Nedskalert plankart – alternativ 3 (Riksantikvarens/Byantikvarens alternativ)



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
MUNCH | DEICHMAN-OMRÅDET I BJØRVIKA
ALTERNATIV 1 (HOVEDALTERNATIVET)**

Gnr. 207, bnr. 168, m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200911541-1 og datert 06.01.2010.

§ 2 Arealformål

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

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Gangareal (Gangbro over Akerselva)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det redegjøres for oppfølging av relevante retningslinjer som følger av regulering S-4099 gjennom nedenstående dokumenter. Evt avvik fra dokumentene skal begrunnes: I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det dokumenteres hvordan nedenstående dokumenter følges opp i de ulike løsningene. Dersom det foreligger avvik, skal dette begrunnes.

- o Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- o Miljøoppfølgingsprogram for Munch/Deichman-området
- o Designhåndbok (datert 24.03.2003)
- o Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- o Byromsprogram for Akerselvallmenningen (datert august 2005)
- o Byromsprogram for Operaallmenningen (datert september 2007)
- o Temahefter for Bjørvika (datert 2007, unntatt kunst: 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Kunst, Bygninger.
- o Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009)

Det skal følge eget Miljøoppfølgingsprogram med for det enkelte tiltaket, som skal synliggjøre hvordan retningslinjer og mål i de to forannevnte Miljøoppfølgingsprogrammene er fulgt opp inkludert forslag til tiltak.

I forbindelse med rammesøknad for gondolbanen skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for helhetlig løsning, tekniske og arkitektoniske føringer og krav, herunder krav til sikkerhet for nærliggende bebyggelse, støy og vibrasjoner, samt fjernvirkning av stasjonen fra Stasjonsallmenningen, plassen nord for museet, Bispevika og sikttakse i Bispekilen.

I forbindelse med rammesøknad for felt A11 og B5 skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for eventuelt behov for skipsstøtvern, herunder omfang og tekniske løsninger.

I søknad om rammetillatelse for arealer regulert til samferdselsanlegg og grønnstruktur må det redegjøres for:

- Detaljutforming av plassrommet. Situasjonsplan skal vedlegges. Situasjonsplanen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt evt. sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler/ utstyr og kunst.
- Snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.
- Materiale som viser og redegjør for:
 - Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
 - Siktforhold, solforhold og skyggeeffekter i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom.
 - Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende samt høydemessig terrengnedtrapping fra gangareal til elveløp.
- Overganger til tiliggende fortau-, gang- og veiarealer i forhold til utearealets kotehøyder.
- Innganger til tiliggende bebyggelse i forhold til utearealets kotehøyder.
- Atkomster til tiliggende felt i forhold til utearealets kotehøyder.
- Universell utforming.

For de delene av planområdet som utgjør en del av allmenningen Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen slik disse er avgrenset i Reguleringsplan for Bjørvika Bispevika Lohavn (S-4099), skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder beleg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til de delene av allmenningene som inngår i andre detaljreguleringsplaner.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Samferdselsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Samferdselsetaten før det gis rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for kai skal byggeplaner godkjennes av Oslo Havn før det gis rammetillatelse.

3.2 Søknadspliktige tiltak

Alle konstruksjoner og elementer i offentlige trafikkområder er søknadspliktige tiltak.

3.3 Plassering av bebyggelsen

- o Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene.

- o Bebyggelse under terreng tillates trukket ut under byggegrensen frem til formålsgrense.
- o Areal kan tillates under terreng i områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som angitt for de spesifikke feltene / delene. Underbyggingen med tekniske løsninger skal godkjennes av Samferdselsetaten.
- o All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote 2,5 (Oslo null) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde. I byggefeltene A10, A11 og B14 kan lavere terskelhøyde godkjennes dersom det enten kan dokumenteres at vanninntrengning vil medføre begrenset skade eller det kan dokumenteres tekniske løsninger som vil beskytte mot vanninntrengning.

3.4 Høyder

- o Tillatt maks. høyder er vist med koter på plankartet.
- o Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til takterrasser for boliger samt tilknyttede overdekninger over uteoppholdsareal. Takoppbyggene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes min. 3,0 meter inn fra denne. Samlet areal for oppbyggene skal ikke overskride 20 % av takflaten for det enkelte bygningsvolum.

3.5 Utnyttelse

Utnyttelse er angitt med maks. tillatt bruksareal = m² BRA for de ulike feltene.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.

3.6 Utforming

- o Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
- o Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp.
- o Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skjermes og/eller integreres i den arkitektoniske utformingen.
- o Mindre fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) kan tillates trukket ut over byggegrense og ut over formålsgrense mot regulert torg / fortau, med inntil 2,4 m. Utkraging mot allmenningene forutsetter at det kan dokumenteres at fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse ikke vesentlig hindres.
Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for slike mindre fasadeelementer forutsetter fri høyde fra bakkeplan på min. 4,5 meter.
- o Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige arealer.
- o Det skal etableres innganger til bebyggelsen fra alle omkringliggende gater, allmenninger og torg/plasser.

3.7 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

- o Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer i størst mulig grad skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.
- o Leiligheter med unntak av hjørneleiligheter skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier.

Med mindre særskilte tiltak gjøres for å sikre gode lysforhold, skal leilighetsdybden for gjennomgående leiligheter ikke overstige 12 meter, og leilighetsdybden for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

- o Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:
 - o Felt A9a skal ha maks. 70 % 2-roms, min. 20 % 3-roms, min. 10 % 4-roms.
Leilighetsfordeling kan fravikes for innpassing av studentboliger.
 - o Felt B1 og B4 skal ha maks. 30 % 2-roms, min. 40 % 3-roms, min. 30 % 4-roms.
- o Alle leiligheter skal ha uteareal som skal utgjøre følgende andel av boligenes bruksareal:
 - o Felt A9a: 10 %
 - o Felt B1 og B4: 20 %

Til uteareal kan regnes balkonger, areal på base, terrasser og fellesareal på bakken eller takterrasser. Det skal være sol på en andel av utearealet som er tilstrekkelig og egnet for lek og opphold. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på terreng og balkonger/terrasser. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

- o Boliger tillates ikke i 1. og 2.etg. mot Dronning Eufemias gate.

3.8 Forretningsformål

- o Forretningsarealer tillates bare anlagt i 1. og 2. etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje i feltene A9a, A9b og felt B1, og under felt A9c (torget mellom felt A9a og A9b).
- o Forretning i 1.etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning, og ha min. en inngang pr. virksomhet mot gate / torg.

3.9 Utomhusplan / byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200), som viser opparbeidelse av de ubebygde delene av angjeldende felt, for uteoppholdsareal på base og terrasser, samt illustrasjoner og redegjørelse for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, parkering på terreng, samt eventuelle støyskjermingstiltak, vinddempende tiltak og sikkerhetstiltak (for museet/B5). Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Ved rammesøknad for det første av feltene A9a og A9b skal det som en del av søknaden foreligge utomhusplan for torget (felt A9c).

Som en del av rammesøknaden for museet på felt B5 skal det utarbeides en helhetlig utomhusplan som omfatter felt B26

3.10 Parkering

- o Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede kan plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
 - Boliger maks. 0,6 plasser pr. 100 m² BRA.
 - Forretninger maks. 2 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Kontorer maks. 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Bevertning maks. 3 plasser pr. 1 000 m² BRA.

- Undervisning, barnehage maks. 1 plasser pr. 10 årsverk.
- Kino/teater maks. 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
- Hotell maks. 1 plasser pr 10 rom.

For ovennevnte formål skal min 5 % av plassene avsettes for forflytningshemmede.

For forretningsareal i underetasje i felt B1 tillates det utover ovenstående norm etablert 50 plasser i parkeringsanlegg under felt B1/B4.

- Bibliotek maks. 12 plasser, herunder 6 plasser for forflytningshemmede og 6 plasser for drift
- Museum 6 plasser for forflytningshemmede
- o Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan godtgjøres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor en gruppe felt.
- o Sykkelparkering for bebyggelsen skal fortrinnsvis ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:
 - Boliger min. 2 plasser pr. 100m²
 - Forretninger min. 6 plasser pr. 1 000 m²
 - Kontorer min. 7 plasser pr. 1 000 m²
 - Bevertning min. 2 plasser pr. 10 seter
 - Undervisning min. 20 plasser pr. 10 årsverk
 - Kino, teater min. 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Barnehage min. 4 plasser pr. 10 årsverk
 - Hotell min. 2 plasser pr. 10 rom

For ovennevnte formål skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak, der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

- Bibliotek min. 230 plasser
- Museum min.100 plasser

Til biblioteket og museet skal det sikres 10 - 15 sykkelplasser ved hver av inngangene.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

3.12.1 Generelt

For alle tiltak innen planområdet skal det for alle relevante forhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy og vibrasjoner

Støy fra vei, gondolbane, sporvei og jernbane må ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekivalent på mer enn $L_{den} = 55$ dB, må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side. Barnehage må ha tilgang til utearealer der støynivået ikke overskrider $L_{de} = 55$ dB. Boliger må ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke overskrider $L_{den} = 55$ dB. Det kan gjøres unntak fra støykravene på uteoppholdsarealene for studentboliger eller andre kategoriboliger.

3.12.3 Avfall og massehåndtering

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, kfr. S-4099.

3.12.4 Fjernvarme, -kjøling og produksjonsanlegg for dette

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme

Anlegg og installasjoner for bruk av fossilt brensel som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Unntak kan gjøres for nødaggregat til bebyggelsen innenfor felt A8 og B5.

Byggene skal tilrettelegges for vannbåren kjøling, som muliggjør tilknytning til evt. fjernkjøleanlegg.

I felt regulert til energianlegg / fjernvarmeanlegg tillates det anlagt sentralløsninger for sjøvannsbasert varme- og kjølesentral, enten som skjulte, underjordiske anlegg eller anlegg i kjeller. Synlige deler av anlegget som trappehus, ventilasjon og luke skal søkes integrert i regulerte byggefelt. Der anlegget eller deler av anlegget ligger under arealer for trafikk eller grønnsstruktur skal terrenget over anlegget integreres i de tilstøtende arealene i forhold til bruk, beleg, belysning osv. Det skal ved rammesøknad for anlegget redegjøres og illustreres hvordan dette skal skje.

3.12.5 Lokalklima

Bebyggelse, anlegg og tiltak skal søkes samordnet og tilpasset naturbetingelsene slik at det kan tas nødvendige og tilfredsstillende hensyn til lokalklima, herunder luftmiljø og utlufing, vindhastighet, kastevind og andre lokalklimatiske forhold. For alle tiltak skal virkninger på og innvirkning fra lokalklima utredes og dokumenteres.

3.12.6 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles i forbindelse med anleggsperioden.

Før anleggstart skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjennelse av denne skal gis av rette kulturmyndighet.

3.13 Anleggsperioden

- o Atkomster til etablerte utbyggingsområder skal opprettholdes under utbygging av nye områder.
- o Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklist.
- o Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk arbeid jf. § 3.12.6, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn.
- o Før anleggsarbeidet startes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under arbeidet skal håndteres.
- o Tilfredsstillende strømningsforhold i Akerselva skal opprettholdes under anleggsarbeidene. Anleggene skal gjennomføres slik at sjørret og laks kan passere.

§ 4 Område nivå 1 (under terreng): Områder for bebyggelse og anlegg:

4.1 Institusjon (bibliotek) (under tverrgate mellom A8 og A9)

Under terreng tillates det lagt funksjoner tilknyttet bibliotekets virksomhet.

4.2 Institusjon (bibliotek) / forretning (under A9c)

Forretning, parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering tillates anlagt under terreng,

4.3 Bolig undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg (under Operagata)

Parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering tillates anlagt under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur mellom feltene B1 og B4.

4.4 Energianlegg / fjernvarmeanlegg (under A21)

Det tillates anlagt energianlegg / fjernvarmeanlegg under terreng.

§ 5 Felt A8 (bibliotek) (Område nivå 2)

Utnyttelse

- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende vei mellom felt A8 og felt A9a (kfr. også BG2), som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

Utforming og høyder

- Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende takflate med varierte høydeforløp. Mot Dronning Eufemias gate og Operaallmenningen kan gesimsen stedvis gå opp til maks. kote 36,0, og mot Operagata stedvis til kote 38,0. Innenfor feltet for øvrig kan bebyggelsen stedvis gå opp til maks. byggehøyde kote 38,0.
- Det skal etableres hovedinngang til bebyggelsen i byggets vestfasade. Det skal i tillegg etableres to innganger mot hhv. Dronning Eufemias gate og Operagata. Inngangspartiene skal trekkes inn fra hovedfasadelivet. Sørøstre hjørne skal ha skrådd inntrekning i 1. etg.

Bruk og atkomst

- Biblioteket skal være offentlig.
- Det tillates innpasset forretninger og bevertning tilknyttet bibliotekets virksomhet. I tilknytning til biblioteket tillates også innpasset andre kulturtilbud.
- Parkering, kjøreadkomst, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering skal etableres under terreng.
- Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede for besøkende til felt A8 innpasses i parkeringslomme i tverrgaten mellom felt A8 og A9a.
- Kjøreatkomst for felt A8 skjer via felles kjøreatkomst med felt A9a og A9b, fra tverrgate mellom felt A8 og A9a, som vist med pil på plankartet.
- Det tillates uteservering og møblering for bibliotekets arrangementer ved inngangene.

Bestemmelsesgrenser

- Innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG1) som vist på kartet, skal bebyggelse utformes slik at sikt til Operabygget ivaretas:
 - langs byggegrensene mot Operaallmenningen og Operagata tillates ikke bebyggelse mellom kote 12 (inklusive rekkverk) og kote 21,5
 - langs delelinjen mellom BG1 og det øvrige felt A8 tillates ikke bebyggelse (inklusive rekkverk) mellom kote 12 og kote 18,5

- o Innenfor bestemmelsesgrensen langs byggegrensene mot Operaallmenningen og Operagata tillates ikke bebyggelse eller anlegg mellom kote 12 og kote 21,5. Sonen som holdes fri for bebyggelse og anlegg skal skråne fra kote 18,5 innerst ved bestemmelsesgrensen og utover ut kote+21,5 ved de angitte byggegrensene.
- o Innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG2) over tilliggende vei mellom felt A8 og A9a tillates utkraget bebyggelse. Utkraget bebyggelse skal ha maks. gesimshøyde kote 33,0 i nordøstre hjørne. Mot Operagata kan gesimsen stedvis gå opp til maks. kote 38,0, og innenfor grensen for øvrig kan utkraget bebyggelse stedvis gå opp til maks. byggehøyde kote 38,0.

§ 6 Felt A9a og A9b (Område nivå 2)

Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

- o Felt A9a: BRA = 17.000 m²
- o Felt A9b: BRA = 17.000 m²

Plassering av bebyggelse

- o Mot Operagata skal 1. etasje og messaninetasje trekkes tilbake 1,5-3,0m fra regulert formålsgrænse.
- o Utenfor byggegrense i felt A9a tillates det oppført bygningselementer tilknyttet inngangspartier opp til og med messaninetasje.

Høyder og utforming

- o Bebyggelsen skal utformes med varierte høydeforløp. Maks. gesimshøyde mot Dronning Eufemias gate og Akerselvallmenningen er kote 36,0, og mot Operagata og regulert torg (felt A9c) kote 38,0. Maks. byggehøyde er kote 38,0.
- o 1.etasje skal ha en etasjehøyde på minimum 4 meter.

Bruk

- o Minimum 75 % av det totale bruksarealet for felt A9a skal være bolig.
- o Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og mot torget (felt A9c) mellom felt A9a og A9b skal 1.etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner, samt atkomst til bolig / kontor.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates det forretningsvirksomhet under terreng.
- o Parkering, kjøreadkomst, varemottak, og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering skal etableres under terreng.
- o Innenfor formålsgrænse for felt A9a tillates det i kjeller lagt funksjoner tilknyttet bibliotekets virksomhet.

§ 7 Felt A11 (Område nivå 2)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3.700 m².

Bruk

- o Innenfor feltet skal det etableres en allmenn tilgjengelig passasje mellom felt A36a og A36b.
- o Det tillates ikke bilparkering på terreng.

§ 8 Felt B1 (Område nivå 2)Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17.000 m² BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende gangarealer (kfr. også BG3).

Plassering av bebyggelse

- Mot Dronning Eufemias gate og Operagata skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense.

Bruk

- o Min 30 % av bruksarealet skal være bolig.
- o Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvollmenningen og Stasjonsallmenningen skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner samt atkomst til bolig / kontor, og etasjehøyden skal være min. 4 meter.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates inntil 1.800 m² forretning i underetasje i feltet.
- o Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4 og mellomliggende del av Operagata.
- o Innenfor felt B1 mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG3) i tilliggende gangarealer tillates bebyggelsen utkraget. Fri høyde skal være min. 7 meter over bakkeplan.

§ 9 Felt B4 (Område nivå 2)Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 21.500 m² BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende gangarealer (kfr også BG4).

Bruk

- o Min 70 % av bruksarealet skal være bolig.
- o Mot Operagata, Akerselvollmenningen, Stasjonsallmenningen og havnepromenaden skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner samt atkomst til bolig / kontor, og etasjehøyden skal være min. 4 meter.
- o Det skal innpasses en 2-avdelings barnehage med tilhørende uteareal. Utearealet skal utgjøre 50 % av uteareal på base i den delen av B4 den anlegges i.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates inntil 600 m² i underetasje benyttet til treningssenter eller annen beboerservice.
- o Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4 og mellomliggende del av Operagata med adkomst fra Operagata med rampe innpasset i bebyggelsen i felt B4.
- o Det skal etableres en allmenn tilgjengelig tverrforbindelse gjennom feltet som vist med byggegrenser på plankartet.
- o Innenfor felt B4 mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG4) i tilliggende gangarealer tillates bebyggelsen utkraget. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over bakkeplan.

§ 10 Felt B5 (museum) (Område nivå 2)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.500 m²

Utforming

- o Det tillates ikke takoppbygg over maks. tillatt høyde. Alle tekniske installasjoner skal plasseres skjermet bak bygningens fasade.
- o Det skal etableres innganger til bebyggelsen både fra nord og vest.

Bruk og atkomst

- o Museet skal være offentlig.
- o Det tillates innpasset forretninger og bevertning tilknyttet museets virksomhet.
- o Totalt 6 parkeringsplasser for forflytningshemmede og av-/påstigning for besøkende til felt B5 skal tilrettelegges på tilgrensende torg (B26) eller i regulert parkeringslomme ved Nylandsveien vest for Akerselva.
- o Kjøreatkomst for økonomi- og kunsttransport samt besøkstrafikk til museet skjer fra Nylandsveien som vist med pil på plankartet og over ny kjørbare gangbro som krysser Akerselva samt over torg (B26). Atkomst og snu-/ryggeplass for all leveranse skal skje innenfor felt B26, samt ubebygde deler av felt B5.
- o På uteareal avsatt til sikkerhetstiltak skal det etableres sikkerhetstiltak for ivaretagelse av museets sikkerhetsbehov.
- o På museumsbyggets vestside skal det langs Akerselva opparbeides en minimum 5 meter bred gangsoner som gangforbindelse ut til felt B14b. Passasjen skal være åpen for allmenn ferdsel hele døgnet.

Bestemmelsesgrenser

- Innenfor den på kartet angitte bestemmelsesgrense (BG8) tillates utvendig del av fasadekledning for bebyggelsen.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Område nivå 2)

11.1 Bruk og utforming

- Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg og fortau?. Det forutsettes at disse ikke er i konflikt med museets sikkerhetsbehov og ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselsone med min. bredde på 3,0 meter. Sykkelplasser på regulerte gangarealer kommer i tillegg til plasser omtalt i § 3.9, med unntak for feltene B23 og B24.
- Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.

Felles for Stasjonsallmenningen, Akerselvallmenningen og Havnepromenaden

Havnepromenaden og allmenningene i Bjørvika skal behandles som en helhet med et samlet formelt grep løst gjennom et felles formspråk, materialvalg og vann som gjennomgående tema. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

De på plankartet angitte kotehøyder skal følges for endelig utforming av terreng. De på plankartet angitte kotehøyder kan etter kommunens vurdering fravikes med inntil 0,5 meter, for blant annet å sikre tilpasning til innganger i tilgrensende bebyggelse.. En forutsetning er at planens helhetsgrep ivaretas.

Allmenningenes kryssninger i Dronning Eufemias gate og Operagata skal utformes slik at de har en klar sammenheng med plassrommet. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg.

Akerselvallmenningen

Kaikanten langs Akerselvallmenningen skal ha en variert utforming. Det skal tilrettelegges for rekreasjon på brygge- og grøntarealer i tilknytning til elven, for opphold i sammenheng med publikumstilbud i den omkringliggende bebyggelsen. På elvebreddens østside skal det legges til rette for aktiviteter som uteservering og opphold. Langs Akerselvas vestre bredd skal kaikant/granittmur bevares/rekonstrueres. Del av felt A36a mot felt E3 skal trappes ned, og kan benyttes til anløp av mindre fartøy, for av-/påstigning.

Byrommet skal ikke utformes som kaianlegg men som et parklignende landskap for rekreasjon. Dog skal eksisterende kaikant og murer rekonstrueres og synliggjøres som historiske spor i det nye anlegget der dette er regulert på plankartet. Allmenningen skal gis en helhetlig kunstnerisk utforming i belegg, belysningsarmatur og med selvstendige kunstverk på viktige punkter langs allmenningen jamfør krav i den overordnede Designhåndboken for Bjørvika – Bispevika – Lohavn.

Tilgjengelighet: Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Det skal tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.

Det skal etableres soner for opphold, inkludert sittemuligheter, som ikke er knyttet til aktiviteter i tiliggende bebyggelsen. Soner for opphold skal ikke være mindre enn 40 m² og som et minimum plasseres et felt i A34/E5b.

Det skal legges til rette for fortøyning av småbåter langs de deler av felt A34 og A36 hvor havnekanten rekonstrueres. Akerselvallmenningen skal være et allment tilgjengelig og offentlig byrom med allmennhetens adgang til elvekant langs hele Akerselva. Bevegelseshemmede skal kunne komme ned til vannet minst et sted på hver elvebredd.

Det må anlegges trapper, stiger eller lignende langs elva som gjør det mulig å komme seg opp på elvekanten fra båter og vannet. Bruk av rekkverk og gjerder skal minimaliseres.

Det skal tilrettelegges for fiskens vandring ved at det reetableres et egnet bunnsubstrat og velegnede strømningsforhold på den elvestrekningen hvor det skjer inngrep som følge av at planen realiseres. Det skal foreligge uttalelse fra berørt sektormyndighet som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Havnepromenaden

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter. Der Havnepromenaden markeres gjennom området skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan det i tverrsnittet er tilrettelagt for soner for hurtig bevegelse (løping, sykling, rulleskøyter) i tillegg til roligere soner for opphold og fotgjengere.

Kjørevei Operagata

- Kjørevei i Operagata skal være privat og felles for felt B1 og B4.

Kjørevei Nylandsveien

- o Innenfor parkeringslommer som vist på kartet tillates av-/påstigning for besøkende til museet (B5) og Bjørvikutstikkeren, samt 3 plasser for forflytningshemmede til museet (B5).

Kjørevei Tverrgate mellom A8 og A9

- o Parkeringslomme i tverrgaten mellom felt A8 og A9a skal benyttes til av- og påstigning og parkering for forflytningshemmede for besøkende til felt A8.

A9c

- o Felt A9c skal være privat og felles torg for felt A9a og A9b. Torget skal være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet.

B26 og B27

- o Det tillates 3 plasser for forflytningshemmede på felt B26.
- o Sikkerhetssonen skal inngå som del av den helhetlige utformingen av plassen.

Kai (A35, A36c og B15b)

- o Kaiene skal være offentlig.
- o Regulert kaiareal kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, rutebåter og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter. Det tillates ikke anløp av båter som krever sikkerhetssone.
- o Der kaiene grenser mot havnepromenaden, allmenning eller andre fotgjengerarealer, skal belegg, belysning og møblering integreres i den grad dette er forenlig med kaiformålets drift og vedlikehold.
- o Relevante temahefter utarbeidet som en oppfølging av Designhåndboken for Bjørvika samt de aktuelle programmene for Havnepromenaden og allmenninger skal legges til grunn.
- o Der det legges til rette for rutebåter, kan mindre venteskur/billettanlegg oppføres innenfor kaiarealet.
- o Kaikant som avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates ikke revet. Kaikanten skal bevares i sin nåværende form eller rekonstrueres om mulig med eksisterende steinmateriale og integreres i det nye anlegget.

11.2 Bestemmelsesgrenser i områder for samferdselsanlegg

- o Mellom felt A8 og A9a tillates utkraging av bebyggelsen i felt A8 innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG2), forutsatt fri høyde over kjørebane/parkering 4,9 meter og fri høyde over fortau 4,5 meter. (kfr. § 6)
- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG3 og BG4) mot felt B1 og B4 tillates det utkraget bebyggelse i tilknytning til disse byggefeltene. Bebyggelsen skal ha fri høyde fra bakkeplan på min. 7 meter for B1 og min. 4,5 meter for B4. (kfr. § 8 og 9).
- o Stasjonsallmenningen B21: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG7) tillates uteservering. Mindre justeringer av områdene i forhold til tilpasning til andre soner og tilgrensende bebyggelses etasjenivå på begge sider av Stasjonsallmenningen kan tillates.
- o Stasjonsallmenningen B21: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG 9) skal det plasseres vegetasjon. Det kan tillates justeringer som fremkommer ved detaljering av rammesøknaden i forhold til å bedre de klimatiske forhold som vil oppstå i Stasjonsallmenningen som følge av fremherskende vindretninger.

11.3 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg**B 14a: Torg / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning.**

- Det kan tillates oppført en mindre paviljong for kulturformål og tjenesteyting (kultur) / bevertning, samt venteskur og billettanlegg for rutebåter.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 300 m². Tillatt kotehøyde er k+7,0.
- Bygningen skal plasseres og utformes slik at tilgjengeligheten til felt B14b opprettholdes.
- Etablering og drift av bygningen skal ikke komme i konflikt med sikkerhetskravene for museet.

11.4 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag: Stasjons-/terminalbygg / Ferdsel i sjø

- o Det tillates etablert stasjons-/terminalbygg for gondolbane.
- o Tillatt bruksareal for stasjons-/terminalbygg skal ikke overstige BRA = 200 m².
- o Gondolbanestasjonen skal i konstruksjoner og høyder utføres slik at den i minst mulig grad sperrer eller forstyrrer sikten mellom Akershus festning og Middelalderbyen.
- o Stasjonsanlegget skal gis et arkitektonisk uttrykk som best mulig integrerer stasjonen i den helhetlige situasjonen. Stasjonen skal ligge i tilnærmet flukt med tilstøtende Havnepromenade.
- o Utforming og plassering av stasjonen må ikke være i konflikt med museets sikkerhets-, transport- og fremkommelighetskrav, eller hindre fremkommelighet på Havnepromenaden eller til bebyggelsen i B4.

§ 12 Grøntstruktur, og grøntstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg: A10 og A21 (Område nivå 2)

Regulerte grøntarealer skal være offentlige. Det tillates ikke anlagt bilparkeringsplasser på terreng.

A10

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1.000 m². Bebyggelsen skal primært betjene de rekreative aktivitetene innenfor feltene A10 og A21.

A21

Parken A21 skal møte Bjørvika i form av en strand som tilrettelegges for badeaktiviteter.

§ 13 Sjøområdet og Akerselva (Område nivå 2)**Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone****Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur****13.1 Ferdsel: Sjøområdet (felt E3, del av E0c og E19)**

- o Områder regulert for ferdsel i sjø (felt E3 og del av felt E0c), mot regulert kaiareal og mot del av felt A36a, kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, passasjerfartøyer og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter.
- o Konstruksjoner for museet (felt B5) og for stasjon for gondolbane tillates pælet ned i tiliggende vannareal (felt E0c)

13.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag: Akerselva (felt E5a)

- o Felt E5a skal utformes med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold

13.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal: Akerselva (felt E5b)

- o Felt E5b skal utformes med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold
- o I felt E5b tillates det utkraget bryggeanlegg for gangareal.

13.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal (felt B15a)

- o Felt B15a kan benyttes til sjøareal og/ eller gangareal. Evt. gangareal skal knyttes til gangsonen i B15c.

§ 14 Hensynssoner

For fysiske, avvisende tiltak i sjø: Tiltak i hensynssonene skal forelegges havnemyndighetene til uttalelse, og uttalelsen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

14.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) H190 1-2

Sikringssone som vist på kartet

14.2 Andre sikringssoner undersjøisk senketunnel for E 18 (H190 3)

Innen hensynssonen for tunnelanlegget skal nye bygg eller anlegg generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Tiltak i denne hensynssonen skal forelegges Statens vegvesen Region øst til uttalelse, og uttalelsen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

14.3 Andre sikringssoner (gondolbane) H190 4

Innenfor denne sonen kan det ikke gjøres tiltak som kan berøre traseen for gondolbanen.

14.4 Annen sikringssone (museum) H190 5

Innenfor denne sonen i sjø tillates det ikke båttrafikk og oppankring. Plassen foran museet, ubebygde del av felt B5 og felt B26/B27a/B27b, skal opparbeides med en sikkerhetssone som vist på kartet.. Det tillates etablert sikkerhetstiltak som faste elementer eller liknende som ivaretar sikkerhetsbehovet. Det tillates ikke etablert oppstillings-/parkeringsplasser for kjøretøy innenfor sikkerhetssonen.

§ 15 Område nivå 3 (over terreng / elv): Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gangareal (Gangbro over Akerselva)

Over Akerselva skal Havnepromenaden etableres som kjørbare gangbroer innenfor angitt bestemmelsesgrense i felt E5. Broen skal tilrettelegges for motorisert persontransport, samt kunst-/varelevering til museet. Broen skal ha en fri bredde på 7 meter, og gis en utforming som sikrer trygg ferdsel for fotgjengere ved møte av kjøretøyer. Under broen skal det være min. 2,5 meters seilingshøyde (regnet i forhold til Oslo-0).

§ 16 Rekkefølgebestemmelser16.1 Sjøbunn

- o Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkningstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter evt. skader.

16.2 Kjøreveier, parker, plasser og strandpromenader

Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av gaten/veien/feltet som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.

Dersom byrommene (allmenningene) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene nedenfor den aktuelle etappen.

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal de nærmeste tilstøtende gangarealer (fortau, torg, etc.) være ferdigstilt.

- o Før midlertidig brukstillatelse gis for byggefeltene langs kaifronter, strandpromenader og andre offentlig tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder må slike tilstøtende elementer være ferdigstilt.
- o Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen, Operaallmenningen, i Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

A8, A9a og A9b

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt A8 skal Operaallmenningen sør for Dronning Eufemias gate være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sist oppførte bebyggelsen på feltene A8, A9a og A9b, skal tverrgaten mellom A8 og A9a og kjøreadkomst til felles økonomitorg under tverrgaten for feltene A8, A9a og A9b, være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av feltene A9a og A9b, skal A9c være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9 og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.

A11

Før det gis midlertidig brukstillatelse for de deler av bebyggelsen på felt A11 som kan være utsatt for ulykkeslaster fra skipspåstøt i henhold til TEK, skal påkrevet skipsstøtvern være etablert.

B1

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9 og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.
- o "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse.

B4

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste del av bebyggelse i felt B4, skal det være oppført barnehage med tilhørende uteareal i feltet ihht. § 8.
- o "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse.

B5

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B5 (museet) skal Akerselvallmenningen mellom Operagata og Havnepromenaden være etablert med kjørefaste dekker.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt B5 (museet) skal kjørbare gangbroer over Akerselva, Akerselvallmenningen mellom Operagata og denne broen, Nylandsveien (med busslommer, p-plasser, snuplass), og plassen nord og vest for museet (felt B26 og B27) samt elvebredder og utstikkere (felt A31, A34, A10 og A21) være opparbeidet og ferdigstilt.

Operagata

- o "Operagatas" bru over Akerselva skal etableres senest samtidig med "Operagata" innenfor planområdet.

A10

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt A10 skal de tilliggende parkanlegg (felt A10 og A21) være ferdigstilt. Kravet er ikke knyttet til evt. etablering av varme- og kjølesentral under bakken.

A11

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse over 1000 m2 BRA på felt A11 skal A35, A36a ,A36b og A36c være ferdigstilt. Dersom bebyggelsen utgjør under 1000 m2 BRA skal de nevnte felt være midlertidig opparbeidet for at midlertidig brukstillatelse skal kunne gis.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
MUNCH | DEICHMAN-OMRÅDET I BJØRVIK
ALTERNATIV 1B**

Gnr. 207, bnr. 168, m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200911541-1B og datert 06.01.2010.

§ 2 Arealformål

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

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Gangareal (Gangbro over Akerselva)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det redegjøres for oppfølging av relevante retningslinjer som følger av regulering S-4099 gjennom nedenstående dokumenter. Evt avvik fra dokumentene skal begrunnes: I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det dokumenteres hvordan nedenstående dokumenter følges opp i de ulike løsningene. Dersom det foreligger avvik, skal dette begrunnes.

- o Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- o Miljøoppfølgingsprogram for Munch/Deichman-området
- o Designhåndbok (datert 24.03.2003)
- o Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- o Byromsprogram for Akerselvallmenningen (datert august 2005)
- o Byromsprogram for Operaallmenningen (datert september 2007)
- o Temahefter for Bjørvika (datert 2007, unntatt kunst: 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Kunst, Bygninger.
- o Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009)

Det skal følge eget Miljøoppfølgingsprogram med for det enkelte tiltaket, som skal synliggjøre hvordan retningslinjer og mål i de to forannevnte Miljøoppfølgingsprogrammene er fulgt opp inkludert forslag til tiltak.

I forbindelse med rammesøknad for gondolbanen skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for helhetlig løsning, tekniske og arkitektoniske føringer og krav, herunder krav til sikkerhet for nærliggende bebyggelse, støy og vibrasjoner, samt fjernvirkning av stasjonen fra Stasjonsallmenningen, plassen nord for museet, Bispevika og siktakse i Bispekilen.

I forbindelse med rammesøknad for felt A11 og B5 skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for eventuelt behov for skipsstøtvern, herunder omfang og tekniske løsninger.

I søknad om rammetillatelse for arealer regulert til samferdselsanlegg og grønnstruktur må det redegjøres for:

- Detaljutforming av plassrommet. Situasjonsplan skal vedlegges. Situasjonsplanen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt evt. sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler/ utstyr og kunst.
- Snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.
- Materiale som viser og redegjør for:
 - Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
 - Siktforhold, solforhold og skyggeeffekter i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom.
 - Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende samt høydemessig terrengnedtrapping fra gangareal til elveløp.
- Overganger til tiliggende fortau-, gang- og veiarealer i forhold til utearealets kotehøyder.
- Innganger til tiliggende bebyggelse i forhold til utearealets kotehøyder.
- Atkomster til tiliggende felt i forhold til utearealets kotehøyder.
- Universell utforming.

For de delene av planområdet som utgjør en del av allmenningene Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen slik disse er avgrenset i Reguleringsplan for Bjørvika Bispevika Lohavn (S-4099), skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder beleg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til de delene av allmenningene som inngår i andre detaljreguleringsplaner.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Samferdselsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Samferdselsetaten før det gis rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for kai skal byggeplaner godkjennes av Oslo Havn før det gis rammetillatelse.

3.2 Søknadspliktige tiltak

Alle konstruksjoner og elementer i offentlige trafikkområder er søknadspliktige tiltak.

3.3 Plassering av bebyggelsen

- o Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene.

- o Bebyggelse under terreng tillates trukket ut under byggegrensen frem til formålsgrense.
- o Areal kan tillates under terreng i områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som angitt for de spesifikke feltene / delene. Underbyggingen med tekniske løsninger skal godkjennes av Samferdselsetaten.
- o All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote 2,5 (Oslo null) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde. I byggefeltene A10, A11 og B14 kan lavere terskelhøyde godkjennes dersom det enten kan dokumenteres at vanninntrengning vil medføre begrenset skade eller det kan dokumenteres tekniske løsninger som vil beskytte mot vanninntrengning.

3.4 Høyder

- o Tillatt maks. høyder er vist med koter på plankartet.
- o Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til takterrasser for boliger samt tilknyttede overdekninger over uteoppholdsareal. Takoppbyggene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes min. 3,0 meter inn fra denne. Samlet areal for oppbyggene skal ikke overskride 20 % av takflaten for det enkelte bygningsvolum.

3.5 Utnyttelse

Utnyttelse er angitt med maks. tillatt bruksareal = m² BRA for de ulike feltene.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.

3.6 Utforming

- o Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
- o Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp.
- o Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skjermes og/eller integreres i den arkitektoniske utformingen.
- o Mindre fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) kan tillates trukket ut over byggegrense og ut over formålsgrense mot regulert torg / fortau, med inntil 2,4 m. Utkraging mot allmenningene forutsetter at det kan dokumenteres at fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse ikke vesentlig hindres.
Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for slike mindre fasadeelementer forutsetter fri høyde fra bakkeplan på min. 4,5 meter.
- o Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige arealer.
- o Det skal etableres innganger til bebyggelsen fra alle omkringliggende gater, allmenninger og torg/plasser.

3.7 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

- o Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer i størst mulig grad skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.
- o Leiligheter med unntak av hjørneleiligheter skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier.

Med mindre særskilte tiltak gjøres for å sikre gode lysforhold, skal leilighetsdybden for gjennomgående leiligheter ikke overstige 12 meter, og leilighetsdybden for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

- o Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:
 - o Felt A9a skal ha maks. 70 % 2-roms, min. 20 % 3-roms, min. 10 % 4-roms.
Leilighetsfordeling kan fravikes for innpassing av studentboliger.
 - o Felt B1 og B4 skal ha maks. 30 % 2-roms, min. 40 % 3-roms, min. 30 % 4-roms.
- o Alle leiligheter skal ha uteareal som skal utgjøre følgende andel av boligenes bruksareal:
 - o Felt A9a: 10 %
 - o Felt B1 og B4: 20 %

Til uteareal kan regnes balkonger, areal på base, terrasser og fellesareal på bakken eller takterrasser. Det skal være sol på en andel av utearealet som er tilstrekkelig og egnet for lek og opphold. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på terreng og balkonger/terrasser. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

- o Boliger tillates ikke i 1. og 2.etg. mot Dronning Eufemias gate.

3.8 Forretningsformål

- o Forretningsarealer tillates bare anlagt i 1. og 2. etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje i feltene A9a, A9b og felt B1, og under felt A9c (torget mellom felt A9a og A9b).
- o Forretning i 1.etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning, og ha min. en inngang pr. virksomhet mot gate / torg.

3.9 Utomhusplan / byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200), som viser opparbeidelse av de ubebygde delene av angjeldende felt, for uteoppholdsareal på base og terrasser, samt illustrasjoner og redegjørelse for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, parkering på terreng, samt eventuelle støyskjermingstiltak, vinddempende tiltak og sikkerhetstiltak (for museet/B5). Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Ved rammesøknad for det første av feltene A9a og A9b skal det som en del av søknaden foreligge utomhusplan for torget (felt A9c).

Som en del av rammesøknaden for museet på felt B5 skal det utarbeides en helhetlig utomhusplan som omfatter felt B26

3.10 Parkering

- o Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede kan plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
 - Boliger maks. 0,6 plasser pr. 100 m² BRA.
 - Forretninger maks. 2 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Kontorer maks. 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Bevertning maks. 3 plasser pr. 1 000 m² BRA.

- Undervisning, barnehage maks. 1 plasser pr. 10 årsverk.
- Kino/teater maks. 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
- Hotell maks. 1 plasser pr 10 rom.

For ovennevnte formål skal min 5 % av plassene avsettes for forflytningshemmede.

For forretningsareal i underetasje i felt B1 tillates det utover ovenstående norm etablert 50 plasser i parkeringsanlegg under felt B1/B4.

- Bibliotek maks. 12 plasser, herunder 6 plasser for forflytningshemmede og 6 plasser for drift
- Museum 6 plasser for forflytningshemmede
- o Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan godtgjøres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor en gruppe felt.
- o Sykkelparkering for bebyggelsen skal fortrinnsvis ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:
 - Boliger min. 2 plasser pr. 100m²
 - Forretninger min. 6 plasser pr. 1 000 m²
 - Kontorer min. 7 plasser pr. 1 000 m²
 - Bevertning min. 2 plasser pr. 10 seter
 - Undervisning min. 20 plasser pr. 10 årsverk
 - Kino, teater min. 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Barnehage min. 4 plasser pr. 10 årsverk
 - Hotell min. 2 plasser pr. 10 rom

For ovennevnte formål skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak, der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

- Bibliotek min. 230 plasser
- Museum min.100 plasser

Til biblioteket og museet skal det sikres 10 - 15 sykkelplasser ved hver av inngangene.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

3.12.1 Generelt

For alle tiltak innen planområdet skal det for alle relevante forhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy og vibrasjoner

Støy fra vei, gondolbane, sporvei og jernbane må ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekivalent på mer enn $L_{den} = 55$ dB, må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side. Barnehage må ha tilgang til utearealer der støynivået ikke overskrider $L_{de} = 55$ dB. Boliger må ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke overskrider $L_{den} = 55$ dB. Det kan gjøres unntak fra støykravene på uteoppholdsarealene for studentboliger eller andre kategoriboliger.

3.12.3 Avfall og massehåndtering

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, kfr. S-4099.

3.12.4 Fjernvarme, -kjøling og produksjonsanlegg for dette

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme

Anlegg og installasjoner for bruk av fossilt brensel som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Unntak kan gjøres for nødaggregat til bebyggelsen innenfor felt A8 og B5.

Byggene skal tilrettelegges for vannbåren kjøling, som muliggjør tilknytning til evt. fjernkjøleanlegg.

I felt regulert til energianlegg / fjernvarmeanlegg tillates det anlagt sentralløsninger for sjøvannsbasert varme- og kjølesentral, enten som skjulte, underjordiske anlegg eller anlegg i kjeller. Synlige deler av anlegget som trappehus, ventilasjon og luke skal søkes integrert i regulerte byggefelt. Der anlegget eller deler av anlegget ligger under arealer for trafikk eller grønnstruktur skal terrenget over anlegget integreres i de tilstøtende arealene i forhold til bruk, beleg, belysning osv. Det skal ved rammesøknad for anlegget redegjøres og illustreres hvordan dette skal skje.

3.12.5 Lokalklima

Bebyggelse, anlegg og tiltak skal søkes samordnet og tilpasset naturbetingelsene slik at det kan tas nødvendige og tilfredsstillende hensyn til lokalklima, herunder luftmiljø og utlufing, vindhastighet, kastevind og andre lokalklimatiske forhold. For alle tiltak skal virkninger på og innvirkning fra lokalklima utredes og dokumenteres.

3.12.6 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles i forbindelse med anleggsperioden.

Før anleggstart skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjennelse av denne skal gis av rette kulturmyndighet.

3.13 Anleggsperioden

- o Atkomster til etablerte utbyggingsområder skal opprettholdes under utbygging av nye områder.
- o Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklist.
- o Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk arbeid jf. § 3.12.6, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn.
- o Før anleggsarbeidet startes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under arbeidet skal håndteres.
- o Tilfredsstillende strømningsforhold i Akerselva skal opprettholdes under anleggsarbeidene. Anleggene skal gjennomføres slik at sjørret og laks kan passere.

§ 4 Område nivå 1 (under terreng): Områder for bebyggelse og anlegg:

4.1 Institusjon (bibliotek) (under tverrgate mellom A8 og A9)

Under terreng tillates det lagt funksjoner tilknyttet bibliotekets virksomhet.

4.2 Institusjon (bibliotek) / forretning (under A9c)

Forretning, parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering tillates anlagt under terreng,

4.3 Bolig undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg (under Operagata)

Parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering tillates anlagt under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur mellom feltene B1 og B4.

4.4 Energianlegg / fjernvarmeanlegg (under A21)

Det tillates anlagt energianlegg / fjernvarmeanlegg under terreng.

§ 5 Felt A8 (bibliotek) (Område nivå 2)

Utnyttelse

- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende vei mellom felt A8 og felt A9a (kfr. også BG2), som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

Utforming og høyder

- Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende takflate med varierte høydeforløp. Mot Dronning Eufemias gate og Operaallmenningen kan gesimsen stedvis gå opp til maks. kote 36,0, og mot Operagata stedvis til kote 38,0. Innenfor feltet for øvrig kan bebyggelsen stedvis gå opp til maks. byggehøyde kote 38,0.
- Det skal etableres hovedinngang til bebyggelsen i byggets vestfasade. Det skal i tillegg etableres to innganger mot hhv. Dronning Eufemias gate og Operagata. Inngangspartiene skal trekkes inn fra hovedfasadelivet. Sørøstre hjørne skal ha skrådd inntrekning i 1. etg.

Bruk og atkomst

- Biblioteket skal være offentlig.
- Det tillates innpasset forretninger og bevertning tilknyttet bibliotekets virksomhet. I tilknytning til biblioteket tillates også innpasset andre kulturtilbud.
- Parkering, kjøreadkomst, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering skal etableres under terreng.
- Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede for besøkende til felt A8 innpasses i parkeringslomme i tverrgaten mellom felt A8 og A9a.
- Kjøreatkomst for felt A8 skjer via felles kjøreatkomst med felt A9a og A9b, fra tverrgate mellom felt A8 og A9a, som vist med pil på plankartet.
- Det tillates uteservering og møblering for bibliotekets arrangementer ved inngangene.

Bestemmelsesgrenser

- Innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG1) som vist på kartet, skal bebyggelse utformes slik at sikt til Operabygget ivaretas:
 - langs byggegrensene mot Operaallmenningen og Operagata tillates ikke bebyggelse mellom kote 12 (inklusive rekkverk) og kote 21,5
 - langs delelinjen mellom BG1 og det øvrige felt A8 tillates ikke bebyggelse (inklusive rekkverk) mellom kote 12 og kote 18,5

- o Innenfor bestemmelsesgrensen langs byggegrensene mot Operaallmenningen og Operagata tillates ikke bebyggelse eller anlegg mellom kote 12 og kote 21,5. Sonen som holdes fri for bebyggelse og anlegg skal skråne fra kote 18,5 innerst ved bestemmelsesgrensen og utover ut kote+21,5 ved de angitte byggegrensene.
- o Innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG2) over tilliggende vei mellom felt A8 og A9a tillates utkraget bebyggelse. Utkraget bebyggelse skal ha maks. gesimshøyde kote 33,0 i nordøstre hjørne. Mot Operagata kan gesimsen stedvis gå opp til maks. kote 38,0, og innenfor grensen for øvrig kan utkraget bebyggelse stedvis gå opp til maks. byggehøyde kote 38,0.

§ 6 Felt A9a og A9b (Område nivå 2)

Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

- o Felt A9a: BRA = 17.000 m²
- o Felt A9b: BRA = 17.000 m²

Plassering av bebyggelse

- o Mot Operagata skal 1. etasje og messaninetasje trekkes tilbake 1,5-3,0m fra regulert formålsgrænse.
- o Utenfor byggegrense i felt A9a tillates det oppført bygningselementer tilknyttet inngangspartier opp til og med messaninetasje.

Høyder og utforming

- o Bebyggelsen skal utformes med varierte høydeforløp. Maks. gesimshøyde mot Dronning Eufemias gate og Akerselvallmenningen er kote 36,0, og mot Operagata og regulert torg (felt A9c) kote 38,0. Maks. byggehøyde er kote 38,0.
- o 1.etasje skal ha en etasjehøyde på minimum 4 meter.

Bruk

- o Minimum 75 % av det totale bruksarealet for felt A9a skal være bolig.
- o Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og mot torget (felt A9c) mellom felt A9a og A9b skal 1.etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner, samt atkomst til bolig / kontor.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates det forretningsvirksomhet under terreng.
- o Parkering, kjøreadkomst, varemottak, og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering skal etableres under terreng.
- o Innenfor formålsgrænse for felt A9a tillates det i kjeller lagt funksjoner tilknyttet bibliotekets virksomhet.

§ 7 Felt A11 (Område nivå 2)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3.700 m².

Bruk

- o Innenfor feltet skal det etableres en allmenn tilgjengelig passasje mellom felt A36a og A36b.
- o Det tillates ikke bilparkering på terreng.

§ 8 Felt B1 (Område nivå 2)Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 19.000 m² BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende gangarealer (kfr. også BG3).

Plassering av bebyggelse

- Mot Dronning Eufemias gate og Operagata skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense.

Bruk

- o Min 30 % av bruksarealet skal være bolig.
- o Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner samt atkomst til bolig / kontor, og etasjehøyden skal være min. 4 meter.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates inntil 1.800 m² forretning i underetasje i feltet.
- o Mot Dronning Eufemias gate skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense, i 1. og 2. etasje skal bebyggelsen trekkes min 1,8 m tilbake fra regulert formålsgrense. Mot Operagata skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense med unntak av bygningsvolum tillatt innenfor bestemmelsessone #3.
- o Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4 og mellomliggende del av Operagata.
- o Innenfor felt B1 mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG3) i tilliggende gangarealer, med bredde på 1,8 meter, tillates bebyggelsen utkraget. Fri høyde skal være min. 7 meter over bakkeplan. Utkraget bebyggelse skal maksimalt fylle 50 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen i hver av de tre sonene mot øst, sør og vest.

§ 9 Felt B4 (Område nivå 2)Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 19.500 m² BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende gangarealer (kfr også BG4).

Bruk

- o Min 70 % av bruksarealet skal være bolig.
- o Mot Operagata, Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen og havnepromenaden skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner samt atkomst til bolig / kontor, og etasjehøyden skal være min. 4 meter.
- o Det skal innpasses en 2-avdelings barnehage med tilhørende uteareal. Utearealet skal utgjøre 50 % av uteareal på base i den delen av B4 den anlegges i.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates inntil 600 m² i underetasje benyttet til treningssenter eller annen beboerservice.
- o Som en forlengelse av innvendig gårdsrom skal det anlegges to åpninger i bygningsveggen nord for tverrforbindelsen gjennom feltet, en mot øst og en mot vest. Åpningene skal være på minimum tre etasjes høyde med fradrag av konstruksjonsttykkelse.

- o Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4 og mellomliggende del av Operagata med adkomst fra Operagata med rampe innpasset i bebyggelsen i felt B4.
- o Det skal etableres en allmenn tilgjengelig tverrforbindelse gjennom feltet som vist med byggegrenser på plankartet.
- o Innenfor felt B4 mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG4) i tilliggende gangarealer, med bredde på 1,8 meter, tillates bebyggelsen utkraget. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over bakkeplan. Utkraget bebyggelse skal maksimalt fylle 50 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen i hver av de tre sonene mot nord, øst og vest.

§ 10 Felt B5 (museum) (Område nivå 2)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.500 m²

Utforming

- o Det tillates ikke takoppbygg over maks. tillatt høyde. Alle tekniske installasjoner skal plasseres skjermet bak bygningens fasade.
- o Det skal etableres innganger til bebyggelsen både fra nord og vest.

Bruk og atkomst

- o Museet skal være offentlig.
- o Det tillates innpasset forretninger og bevertning tilknyttet museets virksomhet.
- o Totalt 6 parkeringsplasser for forflytningshemmede og av-/påstigning for besøkende til felt B5 skal tilrettelegges på tilgrensende torg (B26) eller i regulert parkeringslomme ved Nylandsveien vest for Akerselva.
- o Kjøreatkomst for økonomi- og kunsttransport samt besøkstrafikk til museet skjer fra Nylandsveien som vist med pil på plankartet og over ny kjørbar gangbro som krysser Akerselva samt over torg (B26). Atkomst og snu-/ryggeplass for all leveranse skal skje innenfor felt B26, samt ubebygde deler av felt B5.
- o På uteareal avsatt til sikkerhetstiltak skal det etableres sikkerhetstiltak for ivaretagelse av museets sikkerhetsbehov.
- o På museumsbyggets vestside skal det langs Akerselva opparbeides en minimum 5 meter bred gangsoner som gangforbindelse ut til felt B14b. Passasjen skal være åpen for allmenn ferdsel hele døgnet.

Bestemmelsesgrenser

- Innenfor den på kartet angitte bestemmelsesgrense (BG8) tillates utvendig del av fasadekledning for bebyggelsen.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Område nivå 2)

11.1 Bruk og utforming

- Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg og fortauer. Det forutsettes at disse ikke er i konflikt med museets sikkerhetsbehov og ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselsone med min. bredde

på 3,0 meter. Sykkelplasser på regulerte gangarealer kommer i tillegg til plasser omtalt i § 3.9, med unntak for feltene B23 og B24.

- Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.

Felles for Stasjonsallmenningen, Akerselvallmenningen og Havnepromenaden

Havnepromenaden og allmenningene i Bjørvika skal behandles som en helhet med et samlende formalt grep løst gjennom et felles formspråk, materialvalg og vann som gjennomgående tema. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

De på plankartet angitte kotehøyder skal følges for endelig utforming av terreng. De på plankartet angitte kotehøyder kan etter kommunens vurdering fravikes med inntil 0,5 meter, for blant annet å sikre tilpasning til innganger i tilgrensende bebyggelse.. En forutsetning er at planens helhetsgrep ivaretas.

Allmenningenes kryssninger i Dronning Eufemias gate og Operagata skal utformes slik at de har en klar sammenheng med plassrommet. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg.

Akerselvallmenningen

Kaikanten langs Akerselvallmenningen skal ha en variert utforming. Det skal tilrettelegges for rekreasjon på brygge- og grøntarealer i tilknytning til elven, for opphold i sammenheng med publikumstilbud i den omkringliggende bebyggelsen. På elvebreddens østside skal det legges til rette for aktiviteter som uteservering og opphold. Langs Akerselvas vestre bredd skal kaikant/granittmur bevares/rekonstrueres. Del av felt A36a mot felt E3 skal trappes ned, og kan benyttes til anløp av mindre fartøy, for av-/påstigning.

Byrommet skal ikke utformes som kaianlegg men som et parklignende landskap for rekreasjon. Dog skal eksisterende kaikant og murer rekonstrueres og synliggjøres som historiske spor i det nye anlegget der dette er regulert på plankartet. Allmenningen skal gis en helhetlig kunstnerisk utforming i belegg, belyningsarmatur og med selvstendige kunstverk på viktige punkter langs allmenningen jamfør krav i den overordnede Designhåndboken for Bjørvika – Bispevika – Lohavn.

Tilgjengelighet: Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Det skal tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.

Det skal etableres soner for opphold, inkludert sittemuligheter, som ikke er knyttet til aktiviteter i tilliggende bebyggelsen. Soner for opphold skal ikke være mindre enn 40 m² og som et minimum plasseres et felt i A34/E5b.

Det skal legges til rette for fortøyning av småbåter langs de deler av felt A34 og A36 hvor havnekanten rekonstrueres. Akerselvallmenningen skal være et allment tilgjengelig og offentlig byrom med allmennhetens adgang til elvekant langs hele Akerselva. Bevegelseshemmede skal kunne komme ned til vannet minst et sted på hver elvebredd.

Det må anlegges trapper, stiger eller lignende langs elva som gjør det mulig å komme seg opp på elvekanten fra båter og vannet. Bruk av rekkverk og gjerder skal minimaliseres.

Det skal tilrettelegges for fiskens vandring ved at det reetableres et egnet bunnsubstrat og velegnede strømningsforhold på den elvestrekningen hvor det skjer inngrep som følge av at planen realiseres. Det skal foreligge uttalelse fra berørt sektormyndighet som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Havnepromenaden

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter. Der Havnepromenaden markeres gjennom området skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan det i tverrsnittet er tilrettelagt for soner for hurtig bevegelse (løping, sykling, rulleskøyter) i tillegg til roligere soner for opphold og fotgjengere.

Kjørevei Operagata

- Kjørevei i Operagata skal være privat og felles for felt B1 og B4.

Kjørevei Nylandsveien

- o Innenfor parkeringslommer som vist på kartet tillates av-/påstigning for besøkende til museet (B5) og Bjørvikutstikkeren, samt 3 plasser for forflytningshemmede til museet (B5).

Kjørevei Tverrgate mellom A8 og A9

- o Parkeringslomme i tverrgaten mellom felt A8 og A9a skal benyttes til av- og påstigning og parkering for forflytningshemmede for besøkende til felt A8.

A9c

- o Felt A9c skal være privat og felles torg for felt A9a og A9b. Torget skal være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet.

B26 og B27

- o Det tillates 3 plasser for forflytningshemmede på felt B26.
- o Sikkerhetssonen skal inngå som del av den helhetlige utformingen av plassen.

Kai (A35, A36c og B15b)

- o Kaiene skal være offentlig.
- o Regulert kaiareal kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, rutebåter og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter. Det tillates ikke anløp av båter som krever sikkerhetssone.
- o Der kaiene grenser mot havnepromenaden, allmenning eller andre fotgjengerarealer, skal belegg, belysning og møblering integreres i den grad dette er forenlig med kaiformålets drift og vedlikehold.
- o Relevante temahefter utarbeidet som en oppfølging av Designhåndboken for Bjørvika samt de aktuelle programmene for Havnepromenaden og allmenninger skal legges til grunn.
- o Der det legges til rette for rutebåter, kan mindre venteskur/billettanlegg oppføres innenfor kaiarealet.
- o Kaikant som avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates ikke revet. Kaikanten skal bevares i sin nåværende form eller rekonstrueres om mulig med eksisterende steinmateriale og integreres i det nye anlegget.

11.2 Bestemmelsesgrenser i områder for samferdselsanlegg

- o Mellom felt A8 og A9a tillates utkraging av bebyggelsen i felt A8 innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG2), forutsatt fri høyde over kjørebane/parkering 4,9 meter og fri høyde over fortau 4,5 meter. (kfr. § 6)

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG3 og BG4) mot felt B1 og B4 tillates det utkraget bebyggelse i tilknytning til disse byggefeltene. Bebyggelsen skal ha fri høyde fra bakkeplan på min. 7 meter for B1 og min. 4,5 meter for B4. (kfr. § 8 og 9).
- o Stasjonsallmenningen B21: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG7) tillates uteservering. Mindre justeringer av områdene i forhold til tilpasning til andre soner og tilgrensende bebyggelses etasjenivå på begge sider av Stasjonsallmenningen kan tillates.
- o Stasjonsallmenningen B21: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG 9) skal det plasseres vegetasjon. Det kan tillates justeringer som fremkommer ved detaljering av rammesøknaden i forhold til å bedre de klimatiske forhold som vil oppstå i Stasjonsallmenningen som følge av fremherskende vindretninger.

11.3 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg

B 14a: Torg / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning.

- Det kan tillates oppført en mindre paviljong for kulturformål og tjenesteyting (kultur) / bevertning, samt venteskur og billettanlegg for rutebåter.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 300 \text{ m}^2$. Tillatt kotehøyde er $k+7,0$.
- Bygningen skal plasseres og utformes slik at tilgjengeligheten til felt B14b opprettholdes.
- Etablering og drift av bygningen skal ikke komme i konflikt med sikkerhetskravene for museet.

11.4 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag: Stasjons-/terminalbygg / Ferdsel i sjø

- o Det tillates etablert stasjons-/terminalbygg for gondolbane.
- o Tillatt bruksareal for stasjons-/terminalbygg skal ikke overstige $BRA = 200 \text{ m}^2$.
- o Gondolbanestasjonen skal i konstruksjoner og høyder utføres slik at den i minst mulig grad sperrer eller forstyrrer sikten mellom Akershus festning og Middelalderbyen.
- o Stasjonsanlegget skal gis et arkitektonisk uttrykk som best mulig integrerer stasjonen i den helhetlige situasjonen. Stasjonen skal ligge i tilnærmet flukt med tilstøtende Havnepromenade.
- o Utforming og plassering av stasjonen må ikke være i konflikt med museets sikkerhets-, transport- og fremkommelighetskrav, eller hindre fremkommelighet på Havnepromenaden eller til bebyggelsen i B4.

§ 12 Grøntstruktur, og grøntstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg: A10 og A21 (Område nivå 2)

Regulerte grøntarealer skal være offentlige. Det tillates ikke anlagt bilparkeringsplasser på terreng.

A10

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 1.000 \text{ m}^2$. Bebyggelsen skal primært betjene de rekreative aktivitetene innenfor feltene A10 og A21.

A21

Parken A21 skal møte Bjørvika i form av en strand som tilrettelegges for badeaktiviteter.

§ 13 Sjøområdet og Akerselva (Område nivå 2)**Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone****Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**13.1 Ferdsel: Sjøområdet (felt E3, del av E0c og E19)

- o Områder regulert for ferdsel i sjø (felt E3 og del av felt E0c), mot regulert kaiareal og mot del av felt A36a, kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, passasjerfartøyer og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter.
- o Konstruksjoner for museet (felt B5) og for stasjon for gondolbane tillates pælet ned i tilliggende vannareal (felt E0c)

13.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag: Akerselva (felt E5a)

- o Felt E5a skal utformes med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold

13.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal: Akerselva (felt E5b)

- o Felt E5b skal utformes med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold
- o I felt E5b tillates det utkraget bryggeanlegg for gangareal.

13.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal (felt B15a)

- o Felt B15a kan benyttes til sjøareal og/ eller gangareal. Evt. gangareal skal knyttes til gangsonen i B15c.

§ 14 Hensynssoner

For fysiske, avvisende tiltak i sjø: Tiltak i hensynssonene skal forelegges havnemyndighetene til uttalelse, og uttalelsen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

14.1 Andre sikringssoner (historisk sikttakse)H190 1-2

Sikringssone som vist på kartet

14.2 Andre sikringssoner undersjøisk senketunnel for E 18(H190 3)

Innen hensynssonen for tunnelanlegget skal nye bygg eller anlegg generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Tiltak i denne hensynssonen skal forelegges Statens vegvesen Region øst til uttalelse, og uttalelsen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

14.3 Andre sikringssoner (gondolbane)H190 4

Innenfor denne sonen kan det ikke gjøres tiltak som kan berøre traseen for gondolbanen.

14.4 Annen sikringssone (museum)H190 5

Innenfor denne sonen i sjø tillates det ikke båttrafikk og oppankring. Plassen foran museet, ubebygde del av felt B5 og felt B26/B27a/B27b, skal opparbeides med en sikkerhetssone som vist på kartet.. Det tillates etablert sikkerhetstiltak som faste elementer eller liknende som ivaretar sikkerhetsbehovet. Det tillates ikke etablert oppstillings-/parkeringsplasser for kjøretøy innenfor sikkerhetssonen.

§ 15 Område nivå 3 (over terreng / elv): Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gangareal

(Gangbro over Akerselva)

Over Akerselva skal Havnepromenaden etableres som kjørbare gangbro innenfor angitt bestemmelsesgrense i felt E5. Broen skal tilrettelegges for motorisert persontransport, samt kunst-/varelevering til museet. Broen skal ha en fri bredde på 7 meter, og gis en utforming som sikrer trygg

ferdsel for fotgjengere ved møte av kjøretøyer. Under broen skal det være min. 2,5 meters seilingshøyde (regnet i forhold til Oslo-0).

§ 16 Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sjøbunn

- o Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkningstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter evt. skader.

16.2 Kjøreveier, parker, plasser og strandpromenader

Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av gaten/veien/feltet som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.

Dersom byrommene (allmenningene) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene nedenfor den aktuelle etappen.

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal de nærmeste tilstøtende gangarealer (fortau, torg, etc.) være ferdigstilt.
- o Før midlertidig brukstillatelse gis for byggefeltene langs kaifronter, strandpromenader og andre offentlig tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder må slike tilstøtende elementer være ferdigstilt.
- o Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen, Operaallmenningen, i Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

A8, A9a og A9b

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt A8 skal Operaallmenningen sør for Dronning Eufemias gate være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sist oppførte bebyggelsen på feltene A8, A9a og A9b, skal tverrgaten mellom A8 og A9a og kjøreadkomst til felles økonomitorg under tverrgaten for feltene A8, A9a og A9b, være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av feltene A9a og A9b, skal A9c være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9 og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.

A11

Før det gis midlertidig brukstillatelse for de deler av bebyggelsen på felt A11 som kan være utsatt for ulykkeslaster fra skipspåstøt i henhold til TEK, skal påkrevet skipsstøtvern være etablert.

B1

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9 og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.
- o "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse.

B4

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste del av bebyggelse i felt B4, skal det være oppført barnehage med tilhørende uteareal i feltet ihht. § 8.
- o "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse.

B5

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B5 (museet) skal Akerselvallmenningen mellom Operagata og Havnepromenaden være etablert med kjørefaste dekker.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt B5 (museet) skal kjørbare gangbro over Akerselva, Akerselvallmenningen mellom Operagata og denne broen, Nylandsveien (med busslommer, p-plasser, snuplass), og plassen nord og vest for museet (felt B26 og B27) samt elvebredder og utstikkere (felt A31, A34, A10 og A21) være opparbeidet og ferdigstilt.

Operagata

- o "Operagatas" bru over Akerselva skal etableres senest samtidig med "Operagata" innenfor planområdet.

A10

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt A10 skal de tilliggende parkanlegg (felt A10 og A21) være ferdigstilt. Kravet er ikke knyttet til evt. etablering av varme- og kjølesentral under bakken.

A11

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse over 1000 m² BRA på felt A11 skal A35, A36a, A36b og A36c være ferdigstilt. Dersom bebyggelsen utgjør under 1000 m² BRA skal de nevnte felt være midlertidig opparbeidet for at midlertidig brukstillatelse skal kunne gis.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
MUNCH | DEICHMAN-OMRÅDET I BJØRVIKA
ALTERNATIV 2 (PBE'S ALTERNATIV)**

Gnr. 207, bnr. 168, m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-209911541-2 og datert 06.01.2011.

§ 2 Arealformål

Område nivå 2 reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
 - o Institusjon (bibliotek)/bevertning 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 A9a
 - o Forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) / kontor / hotell / bevertning A9b
 - o Bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning B1
 - o Boliger / forretning / barnehage / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / bevertning B4
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - o Kjøreveg, fortau (inkl. A31), sykkelfelt, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplasser, gangareal
 - o Torg A9c, A34, A36a, B14b, B15b-c, B21, B23, B24, B26, B27 og B27b-c
- 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:
 - o Stasjons-/terminalbygg / Ferdsel
- Grønnstruktur:
 - o Park A21,A36b
- Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:
 - o Park/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, småbåthavn) / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg A10, A11
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:
 - o Ferdsel E0c, E3, E19
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag E5a

- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal E5b, B15a
- Hensynssoner:
 - o Andre sikringssoner (historisk siktakse) H190_1-2
 - o Andre sikringssoner (undersjøisk senketunnel for Europavei 18 (E18)) H190_3
 - o Andre sikringssoner (gondolbane) H190_4
 - o Andre sikringssoner (museum) H190_5

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Gangareal (Gangbro over Akerselva)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal relevante retningslinjer i følgende dokumenter legges til grunn og det skal redegjøres for hvordan de er fulgt:

- o Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- o Miljøoppfølgingsprogram for Munch/Deichman-området
- o Designhåndbok (datert 24.03.2003)
- o Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- o Byromsprogram for Akerselvallmenningen (datert august 2005)
- o Byromsprogram for Operaallmenningen (datert september 2007)
- o Temahefter for Bjørvika (datert 2007, unntatt kunst: 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Kunst, Bygninger.
- o Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009)

Det skal ved søknad om tillatelse vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram for det enkelte tiltaket, som skal synliggjøre hvordan retningslinjer og mål i de to forannevnte Miljøoppfølgingsprogrammene er fulgt opp, inkludert forslag til tiltak.

I forbindelse med rammesøknad for gondolbanen skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for helhetlig løsning, tekniske og arkitektoniske føringer og krav, herunder krav til sikkerhet for nærliggende bebyggelse, støy og vibrasjoner, samt fjernvirkning av stasjonen fra innseilingen, Stasjonsallmenningen, museumsplassen, Bispevika og siktakse i Bispekilen.

I forbindelse med rammesøknad for felt A11 og B5 skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for eventuelt behov for skipsstøtvern, herunder omfang og tekniske løsninger.

I søknad om rammetillatelse for arealer regulert til samferdselsanlegg og grønnstruktur må det redegjøres for:

- Detaljutforming av gate-/plassrommet. Situasjonsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt eventuell sykkelparkering hvordan beplantning bidrar til lokalklimatisk forbedring av vindforhold, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst samt sykkelparkering.
- Snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.

- Materiale som redegjør for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
- Siktforhold, solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom.
- Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende samt høydemessig terrengnedtrapping fra gangareal til elveløp/sjøfront.
- Overganger til tilliggende fortau-, gang- og gate i forhold til utearealets kotehøyder.
- Innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilleggende felt i forhold til utearealets kotehøyder.
- Universell utforming.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Samferdselsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Samferdselsetaten før det gis rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for kaifronter skal byggeplaner godkjennes av Oslo Havn før det gis rammetillatelse.

3.2 Søknadspliktige tiltak

Alle konstruksjoner og elementer i offentlige trafikkområder er søknadspliktige tiltak.

3.3 Plassering av bebyggelsen

- o Bebyggelsen skal plasseres innenfor formåls-/byggegrenser som vist på plankartet, unntatt mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvollmenningen og Stasjonsallmenningen der bebyggelsen skal trekkes tilbake med 3 m fra formålsgrense med en høyde på 7 m fra gateplan. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense.
- o Bebyggelse under terreng tillates trukket ut under byggegrensen frem til formålsgrense.
- o Areal kan tillates under terreng i områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som angitt for de spesifikke feltene / delene. Underbyggingen med tekniske løsninger skal godkjennes av veggmyndigheten.
- o All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote 2,5 (Oslo null) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde.

3.4 Høyder

- o Tillatt maks. byggehøyder er vist med koter på plankartet.
- o Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til takterrasser for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes min. 3,0 meter inn fra denne.

3.5 Utnyttelse

Utnyttelse er angitt med maks. tillatt bruksareal = m² BRA for de ulike feltene.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.

3.6 Utforming

- o Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
- o Bebyggelsen skal danne et rolig bakteppe for Operaen

- o Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon og tredimensjonal relieff i lange fasadeløp.
- o Takene skal og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Ventilasjonsanlegg tillates ikke som frittstående elementer på takflaten
- o Mindre fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) kan tillates trukket ut over byggegrense og ut over formålsgrense mot regulert torg / fortau, med inntil 1,5 m. Utkraving mot allmenningene forutsetter at det kan dokumenteres at fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse ikke hindres.
Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for slike mindre fasadeelementer forutsetter fri høyde fra bakkeplan på min. 7 meter.
- o Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gater/plasser.
- o Det skal etableres minimum 3 innganger til bebyggelsen i hvert kvartal fra alle omkringliggende gater, allmenninger og torg/plasser.
- o Det skal minimum være 50 % grønne tak på alle bygninger i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker og trær.

3.7 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

- o Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.
- o Leiligheter med unntak av hjørneleiligheter skal være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier.
Leilighetsdybden for gjennomgående leiligheter skal ikke overstige 12 meter. Hjørneleiligheter skal være tosidige og fasadedybden skal ikke overstige fasadelengden.
- o Alle leiligheter skal ha uteareal som skal utgjøre følgende andel av boligens bruksareal:
 - o Felt A9a: 10 %
 - o Felt B1 og B4: 20 %Til uteareal kan regnes balkonger, areal på base, terrasser og fellesareal på bakken eller takterrasser. Utearealet skal være solbelyst 5 timer 1.mars. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå. Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter.
- o Boliger tillates ikke i 1.og 2.etg. mot Dronning Eufemias gate i B1, og ikke i A9a.

3.8 Forretningsformål

- o Forretningsarealer tillates bare anlagt i 1. og 2. etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal,
- o Forretning i 1.etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning, og ha min. en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal
- o Hver enkelt forretning skal ha maksimalt størrelse på 300m2 BRA, med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1500 m2 BRA

3.9 Utomhusplan/byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200), som viser opparbeidelse av de ubebygde delene av angjeldende felt, for uteoppholdsareal på base og terrasser, samt illustrasjoner og redegjørelse for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, parkering på terreng, samt eventuelle støyskjermingstiltak, vinddempende tiltak og sikkerhetstiltak (for museet/B5). Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Ved rammesøknad for det første av feltene A9a og A9b skal det som en del av søknaden foreligge utomhusplan for det private torget (felt A9c).

Det skal utarbeides byggeplan for feltene B14a, B14b, B15a, B15b, B15c, B21, B23, B24, B26, B27, B27a, og B27b. Byggeplan skal godkjennes av vegmyndigheten.

3.10 Parkering

- o Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede kan plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
 - Boliger maks. 0,6 plasser pr. 100 m² BRA.
 - Forretninger maks. 2 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Kontorer maks. 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Bevertning maks. 3 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Undervisning, barnehage maks. 1 plasser pr. 10 årsverk.
 - Hotell maks. 1 plasser pr 10 rom.

For ovennevnte formål skal min 5 % av plassene avsettes for forflytningshemmede.

 - Bibliotek maks. 12 plasser, herunder 6 plasser for forflytningshemmede og 6 plasser for drift
 - Museum 6 plasser for forflytningshemmede
- o Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor en gruppe felt.
- o Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller i tilknytning til utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:
 - Boliger min. 2 plasser pr. 100m²
 - Forretninger min. 6 plasser pr. 1 000 m²
 - Kontorer min. 7 plasser pr. 1 000 m²
 - Bevertning min. 2 plasser pr. 10 seter
 - Undervisning min. 20 plasser pr. 10 årsverk
 - Barnehage min. 4 plasser pr. 10 årsverk
 - Hotell min. 2 plasser pr. 10 rom

For ovennevnte formål skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak, der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

 - Bibliotek min. 230 plasser
 - Museum min.100 plasser

Til biblioteket og museet skal det sikres 10 - 15 sykkelplasser ved hver av de offentlig tilgjengelige inngangene.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

3.12.1 Generelt

For alle tiltak innen planområdet skal det for alle relevante forhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning. Kravene til Futurebuilt skal følges, dvs. kvalitetsnormene knyttet til miljø forutsettes oppfylt.

3.12.2 Støy og vibrasjoner

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 Lden, må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side.

3.12.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

3.12.4 Fjernvarme, -kjøling og produksjonsanlegg for dette

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme

Anlegg og installasjoner for bruk av fossilt brensel som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Unntak kan gjøres for nødaggregat til bebyggelsen innenfor felt A8 og B5.

Byggene skal tilrettelegges for vannbåren kjøling som muliggjør tilknytning til evt. fjernkjøleanlegg.

I felt regulert til energianlegg / fjernvarmeanlegg tillates det anlagt sentralløsninger for sjøvannsbasert varme- og kjølesentral, enten som skjulte, underjordiske anlegg eller anlegg i kjeller. Synlige deler av anlegget som trappehus, ventilasjon og luke skal søkes integrert i regulerte byggefelt. Der anlegget eller deler av anlegget ligger under arealer for trafikk eller grønnstruktur skal terrenget over anlegget integreres i de tilstøtende arealene i forhold til bruk, vegetasjon, beleg, belysning osv. Det skal ved rammesøknad for anlegget redegjøres og illustreres hvordan dette skal skje.

3.12.5 Avfallshåndtering.

Det stilles krav om etablering av avfallssug i tilknytning til bebyggelse.

3.12.6 Vegetasjon og vindskjerming

Det skal etableres sjiktet vegetasjon i Operaallmenningen vest for biblioteket i A8, nord og vest for museet i B5, samt i felt A9c.

3.12.7 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens §9 for avklaring av kulturlagenes dybder, funnmektighet og alderssammensetning. Inngrep i kulturlag med karakteristika iht. kml. §§ 4 eller 14 krever vedtak om dispensasjon og vilkår om vitenskaplig undersøkelse eller arkeologisk overvåking etter kulturminneloven. Med inngrep regnes også pæling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrøp. Hvis det under undersøkelse eller overvåking framkommer større enkeltfunn iht. kml. §§ 4 eller 14 krever inngrep et separat vedtak om dispensasjon og vilkår om vitenskaplig undersøkelse eller overvåking etter kulturminneloven.

3.13 Anleggsperioden

- o Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- o Anleggene skal gjennomføres slik at sjørret og laks kan passere.

Område nivå 2

§ 4 Felt A8 (bibliotek)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 25.000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende vei mellom felt A8 og felt A9a, som vist på kartet med bestemmelsegrense.

Høyder og utforming

- o Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende takflate med varierte høydeforløp. Mot Dronning Eufemias gate og Operaallmenningen kan gesimsen stedvis gå opp til maks. kote 36,0, og mot Operagata stedvis til kote 38,0. Innenfor feltet for øvrig kan bebyggelsen stedvis gå opp til maks. byggehøyde kote 38,0.
- o Fasadene skal utformes i varige, miljøvennlige materialer med god ventilasjonsverdi og stor grad av delvis transparens.
- o Det skal etableres hovedinngang til bebyggelsen i byggets vestfasade. Det skal i tillegg etableres to offentlige innganger mot hhv. Dronning Eufemias gate og Operagata, begge mot østsiden av bygget. Inngangspartiene skal trekkes inn fra hovedfasadelivet. Sørøstre hjørne skal ha skrådd inntrekning i 1. etg.
- o Det tillates etablert bevertning som skal lokaliseres på gateplan og ha atkomst fra gate/torg.

Bruk

- o Biblioteket skal være offentlig.
- o Parkering, kjøreadkomst, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering skal etableres under terreng.
- o Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede for besøkende til felt A8 innpasses i parkeringslomme i tverrgaten mellom felt A8 og A9a.
- o Det tillates uteservering og møblering for bibliotekets arrangementer ved inngangene.

Bestemmelsegrenser

- o Innenfor angitt bestemmelsesgrense BG1 som vist på kartet, skal bebyggelse utformes slik at sikt til Operabygget ivaretas:
 - langs byggegrensene mot Operaallmenningen og Operagata tillates ikke bebyggelse mellom kote 12 (inklusive rekkverk) og kote 21,5
 - langs delelinjen mellom BG1 og det øvrige felt A8 tillates ikke bebyggelse (inklusive rekkverk) mellom kote 12 og kote 18,5
- o Innenfor angitt bestemmelsesgrense BG2 over tilliggende vei mellom felt A8 og A9a tillates utkraget bebyggelse. Utkraget bebyggelse skal ha maks. gesimshøyde kote 33,0 i nordøstre hjørne. Mot Operagata kan gesimsen stedvis gå opp til maks. kote 38,0, og innenfor grensen for øvrig kan utkraget bebyggelse stedvis gå opp til maks. byggehøyde kote 38,0.

§ 5 Felt A9a og A9b

Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

- o Felt A9a: BRA = 17.000 m²
- o Felt A9b: BRA = 17.000 m²

Plassering av bebyggelse

- o Mot Operagata skal 1. etasje og messaninetasje trekkes tilbake 3,0 m fra regulert formålsgrænse.
- o Utenfor byggegrense i felt A9a tillates det oppført bygningselementer tilknyttet inngangspartier opp til og med messaninetasje.

Høyder og utforming

- o Bebyggelsen skal utformes med varierte høydeforløp. Maks. gesimshøyde mot Dronning Eufemias gate og Akerselvallmenningen er kote 36,0, og mot Operagata og regulert torg (felt A9c) kote 38,0. Maks. byggehøyde er kote 38,0.
- o Bebyggelsen skal utformes i tynge og mørkere materiale, som for eksempel tegl.
- o 1.etasje skal ha en etasjehøyde på minimum 4 meter.

Bruk

- o Minimum 75 % av det totale bruksarealet for felt A9a skal være bolig. Boligformålet i A9a opphører og erstattes av kontor dersom dette ikke disponeres som studentbolig.
- o Innenfor felt A9a og A9b skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20 % av 1. etasjes bruksareal
- o Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og mot torget (felt A9c) mellom felt A9a og A9b skal 1.etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner, samt atkomst til bolig / kontor.
- o Parkering, kjøreadkomst, varemottak, og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering tillates etableres under terreng.
- o Utenfor byggegrense i kjeller under felt A9a tillates det lagt funksjoner tilknyttet bibliotekets virksomhet.

§ 6 Felt B1

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17.000 m² BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tiliggende gangarealer.

Høyder og utforming

- Krav om tilbaketrukne toppetasjer er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Tilbaketrukne toppetasjer trekkes min. 3 meter tilbake fra fasadeliv.
- Bebyggelsens fasade skal være småskalert med relieffvirkning, samt lys og skyggevirkning i fasaden.

Leilighetsfordeling

- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:
Det tillates maks.20 % leiligheter på 40-50 kvm, min. 30 % 50-80 kvm, og min. 50 % 80 kvm og større.

Bruk

- o Min 60 % av bruksarealet skal være bolig.
- o Boliger tillates ikke mot Dronning Eufemias gate.
- o Innenfor felt B1 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 50 % av 1.etasjes bruksareal.

- o Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner samt atkomst til bolig / kontor. Etasjehøyden skal være min. 4 meter.
- o Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4 og mellomliggende del av Operagata.
- o Innenfor felt B1 mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon integrert i basen.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG3) i tilliggende gangarealer, med bredde på 1,8 meter, tillates bebyggelsen utkraget, forutsatt at byggegrense mot gårdsrom trekkes tilbake tilsvarende. For øvrig tillates maks. 1,0 m utkraging. Fri høyde skal være min. 7 meter over bakkeplan. Utkraget bebyggelse skal maksimalt fylle 50 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen i hver av de tre sonene mot øst, sør og vest.

§ 7 Felt B4

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 21.500 m² BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende gangarealer.

Utforming

- o Bebyggelsens fasade skal være småskalert med relieffvirkning, samt lys og skyggevirking i fasaden.

Leilighetsfordeling

- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:
Det tillates maks.20 % leiligheter på 40-50 kvm, min. 30 % 50-80 kvm, og min. 50 % 80 kvm og større.

Bruk

- o Min 70 % av bruksarealet skal være bolig.
- o Innenfor felt B4 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 50 % av 1.etasjes bruksareal.
- o Mot Operagata, Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen og havnepromenaden skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner samt atkomst til bolig / kontor, og etasjehøyden skal være min. 4 meter.
- o Det skal innpasses en 4-avdelings barnehage med tilhørende uteareal. Utearealet skal utgjøre 50 % av uteareal på base i den delen av B4 den anlegges i. Det skal sikres totalt 1 500 kvm uteareal til barnehage, på terreng og eventuelt takterrasse, og om nødvendig i sambruk med deler av boligenes uteareal.
- o Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4 og mellomliggende del av Operagata med adkomst fra Operagata med rampe innpasset i bebyggelsen i felt B4.
- o Innenfor felt B4 mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG4) i tilliggende gangarealer, med bredde på 1,8 meter, tillates bebyggelsen utkraget, forutsatt at byggegrense mot gårdsrom trekkes tilbake tilsvarende. For øvrig tillates maks. 1,0 m utkraging.. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over bakkeplan.

Utkraget bebyggelse skal maksimalt fylle 50 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen i hver av de tre sonene mot nord, øst og vest.

§ 8 Felt B5 (museum)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 24 200 m²

Utforming

- o Det tillates ikke takoppbygg over maks. tillatt høyde. Alle tekniske installasjoner skal plasseres skjermet bak bygningens fasade/takflate.
- o Taket skal utformes med en skrå takflate i de 3 øverste etasjene mot øst.
- o Det skal etableres innganger til bebyggelsen både fra nord og vest.

Bruk

- o Museet skal være offentlig.
- o Totalt 6 parkeringsplasser for forflytningshemmede og av-/påstigning for besøkende til felt B5 skal tilrettelegges på tilgrensende torg (B26) eller i regulert parkeringslomme ved Nylandsveien vest for Akerselva.
- o Kjøreatkomst for økonomi- og kunsttransport samt besøkstrafikk til museet skjer fra Nylandsveien som vist med pil på plankartet og over ny kjørbare gangbro som krysser Akerselva samt over torg (B26). Atkomst og snu-/ryggeplass for all leveranse skal skje innenfor felt B26, samt ubebygde deler av felt B5.
- o På uteareal avsatt til sikkerhetstiltak skal det etableres sikkerhetstiltak for ivaretagelse av museets sikkerhetsbehov.
- o På museumsbyggets vestside skal det langs Akerselva opparbeides en minimum 5 meter bred gangsoner som gangforbindelse ut til felt B14b. Passasjen skal være åpen for allmenn ferdsel hele døgnet.

Bestemmelsesgrenser

- Innenfor den på kartet angitte bestemmelsesgrense (BG8) tillates utvendig del av fasadekledning for bebyggelsen.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

9.1 Bruk og utforming

- Arealene skal brukes som angitt på plankartet. Mot sjøen og langs Akerselva tillates fortøyning og anløp av båter, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene.
- Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse ikke er i konflikt med museets sikkerhetsbehov og ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselssone med min. bredde på 3,0 meter. Sykkelplasser på regulerte gangarealer kommer i tillegg til plasser omtalt i § 3.9.
- Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.

Felles for Stasjonsallmenningen, Akerselvallmenningen og Havnepromenaden

Stasjonsallmenningen og Akerselvallmenningen skal gis en stedsegen identitet og begge allmenningene skal behandles som en egen helhet med et samlet formål gjennom et felles formspråk for hver allmenning, og med vann som gjennomgående tema. Den del av Havnepromenaden som inngår i planområdet skal innordne seg i en helhetlig utforming av Havnepromenadens sammenhengende trasé langs fjorden. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst og grønnstruktur skal

ha høy estetisk standard og materialkvalitet. Allmenningenes kryssninger i Operagata skal utformes slik at de har en klar sammenheng med plassrommet. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg. Det skal etableres opphøyde fotgjengerkryssninger i overnevnte gater. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

Terrenghøyder:

De på plankartet angitte kotehøyder skal følges for endelig utforming av terreng, men kan etter kommunens vurdering fravikes med inntil 0,5 meter, for blant annet å sikre tilpasning til innganger i tilgrensende bebyggelse. En forutsetning er at planens helhetsgrep ivaretas.

Beplantning:

Det skal sikres vinddempende sjiktet vegetasjon i allmenningen. Klimaanalyse for hvert delområde (allmenning og byggefelter) som følger søknad om tillatelse skal sikre høy komfortgrad for uteopphold. Arealene med funksjon som park, torg og havnepromenade skal plantes med et arts mangfold av trær, busker og/eller staudegressarter, med ulike sorter innenfor hver art.

Det må anlegges en dybde i plantekar slik at drift og fornying av beplantning er mulig. Plantekarene skal denne ha en dybde på minimum 1,5 meter og en omkrets tilsvarende kronenes voksne omkrets.

Belysning:

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

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

- a) Operaens belysning er hierarkisk overordnet all annen belysning. Havnepromenaden og allmenningens belysning må underordnes Operaens belysning i styrke. Havnepromenadens sammenhengende trasé går foran allmenningene.
- b) Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 – 5 meter av havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten.
- c) Lysforurensning og tilfeldige speilinger fra vannflaten i den supplerende belysning må hindres slik at monumentalbygningene gis anledning til å speile seg i vannet.
- d) Viktige elementer på og i vannet kan belyses og speilinger i vannet kan benyttes bevisst. Den frie utsyn over fjorden skal opprettholdes slik at øyene kan skimtes om natten.

Byromsmøbler og utstyr:

Byromsmøbler og utstyr skal utformes og utplasseres etter et felles program for den enkelte allmenning og Havnepromenade. Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av plassens formale grep. Disse skal være plassert nær tilliggende bygninger, ved vann og grøntarealer og skal lokalklimatisk avskjermes med sjiktet vegetasjon. Plantekar skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

Kunst:

Det skal etableres kunst innenfor planområdet som del av det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika. Kunst skal etableres i Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen der disse krysser Dronning Eufemias gate. Kommunen kan tillate kunst plassert andre steder innenfor de delene av allmenningene eller den delen av Havnepromenaden som inngår i de forannevnte allmenningene.

Stasjonsallmenningen

Fri sikt fra gangbroen til sjøen og Hovedøya skal sikres. Sør for Operagata skal beplantningen understreke nærheten til vannet.

Stasjonsallmenningen skal fremstå materialmessig og i detaljering som et sammenhengende forløp fra fjorden opp til broen over sporområdene ved Oslo S. Samtidig skal den deles opp i ulike rom hvor det tilrettelegges for varierte aktiviteter. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Det skal tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen. De mest solfylte områdene skal benyttes til utopphold for allmennheten. I tillegg til kunst skal vann brukes som kunstnerisk element

Overflater og materialvalg:

Belegget i allmenningen skal settes sammen i et system av kantede flater som trykkes og skyves opp og ned i forhold til hverandre slik at det skapes en bevegelse i terrenget. Dominerende materialbruk på gatebelegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, tre og gress og brukes på følgende måte:

- Naturstein skal være dominerende materialbruk i allmenningen.
- Betong kan benyttes i konstruksjoner og i overflater med krav til stor friksjon. Betongen skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon samtidig som materialbruken forsterker elementenes funksjon. Kjøresterke dekker kan etter kommunens vurdering tillates på arealer som belastes av tung nyttetraffikk.
- Grus og gress i kombinasjon med annen vegetasjon, benyttes i soner i felt B21 der det tilrettelegges for lek og opphold.

Akerselvallmenningen

Akerselvallmenningen skal være et offentlig byrom med allmennhetens adgang til elvekant langs hele Akerselva. Akerselvallmenningen innenfor planområdet skal behandles som et helhetlig område sammen med allmenningens deler nord for planområdet.

Byrommet skal utformes som et parklandskap for rekreasjon. Eksisterende kaikant og murer rekonstrueres og synliggjøres som historiske spor i det nye anlegget der dette er regulert på plankartet. Langs Akerselvas vestre bredd skal kaikant/granittmur bevarer/rekonstrueres. Kaikanten skal ha en variert utforming. Det skal tilrettelegges for rekreasjon på brygge- og grøntarealer i tilknytning til elven, for opphold, møblering og sykkelparkering i. På elvebreddens østside skal det legges til rette for aktiviteter som uteservering og opphold, men med en fri ferdselssone for fotgjengere langs vannet på min . 15m.

Elvekanten skal utformes slik at elva synliggjøres som elv med rennende vann. Elvas kant skal dels tegne seg som mange brutte og skrånende flater med kontakt med vannet og dels som en mer definert kant. I elvekanten skal det anlegges terrasserte tredekker tilrettelagt for opphold. Deler av det nedtrappede området skal utformes som trebrygger. Kanten skal bearbeides i samspill med vannet og utformingen skal brukes til å skape bevegelse i vannet. Terrenget skal trappes ned slik at det blir mulig å oppholde seg tett på vannet. Det skal legges til rette for ilandstigning fra småbåter og fra vannet, f eks med trapper eller stiger. Del av felt A36a mot felt E3 skal trappes ned, og kan benyttes til anløp av mindre fartøy, for av-

/påstigning. Det skal legges til rette for fortøyning av småbåter langs de deler av felt A34 og A36a hvor havnekanten rekonstrueres. Sikkerhetskrav langs elveløpet skal oppfylles slik at bruk av rekkverk og gjerder i størst mulig grad minimaliseres. Bevegelseshemmede skal kunne komme ned til vannet minst et sted på hver elvebredd. Elvebredden skal anlegges slik at den kan oversvømmes ved flom.

Overflater og materialvalg:

Gatebelegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Materialbruk på fortøtningsmurer, belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, og tre, alle med parkstandard. Dominerende og gjennomgående materialbruk skal være naturstein. Natursteinformater må tilpasses for å unngå eventuelle setninger.. Dominerende materialbruk på gatebelegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, tre og gress og brukes på følgende måte:

- Elvestein og steinblokker kan anvendes i overgangssonen mellom land og vann. Naturstein i små formater anvendes der det påregnes setninger og der det stilles særskilte krav til bæreevne. Brostein skal ikke brukes. Asfalt kan tillates på kjørearealer som belastes av tung nyttetraffikk.
- Betong benyttes i konstruksjoner som brokar, forstøtning, terrassering og i overflater med krav til stor friksjon. Betongen skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon samtidig som materialbruken forsterker elementenes funksjon.
- Trematerialer benyttes til trebrygger og enkelte soner for opphold på sideflatene.
- Gress, i kombinasjon med annen sjiktet vegetasjon, benyttes i grønne soner langs vestre bredd.

Beplantning:

Elvas vestbredde, samt B14a, B14b, B15c og B26/B27 mot elva, skal ha parkpreg med store trær, klynger av trær/hekker og enkelte gressflater. Elvebredden skal beplantes med en trekke ned mot vannkanten.

Byromsmøbler og utstyr:

Det skal etableres soner for offentlig opphold, inkludert sittemuligheter, som ikke er knyttet til aktiviteter i tilliggende bebyggelsen. Soner for opphold skal være minst 40 m² og som et minimum plasseres ett felt i hver av A34/A36a/E5b.

Vann og vannmiljø:

Elveløpet skal utformes på en slik måte at det kan avvikle en vannmengde på 100 m³ / sek, dette tilsvarer beregnet 200 års flom. Høyden på bunnen skal ikke overstige bunnen på eksisterende kulvert. Unntatt fra dette er skrånende elvebredder under vann.

Det skal tilrettelegges for fiskens vandring ved at det etableres et egnet bunnssubstrat og velegnede strømningsforhold på den nye elvestrekningen. Det skal foreligge uttalelse fra berørt sektormyndighet som skal vedlegges søknad om rammetillatelse. I anleggsperioden skal det iverksettes særskilte skadeforebyggende tiltak med hensyn til fisk. Løsninger og materialbruk beskrives i Miljøoppfølgingsprogram.

Havnepromenaden

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter. Der Havnepromenaden markeres gjennom allemenninger eller andre uteoppholdsområdet skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan det i tverrsnittet er tilrettelagt for soner for hurtig bevegelse (løping, sykling, rulleskøyter) i tillegg til roligere soner for opphold og fotgjengere.

Et gjennomgående enhetlig natursteinsbelegg skal benyttes på Havnepromenaden. Langs kaikanten kan også tredekke benyttes i oppholdssoner.

§ 9.2 Kjøreveg (Operagata)

- Kjøreveg i Operagata skal være privat og felles for felt B1 og B4. Under kjøreveg tillates parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering.
- Kjøreveg, tverrgate mellom A8 og A9 skal være offentlig. Parkeringslomme skal benyttes til av- og påstigning og parkering for forflytningshemmede for besøkende til felt A8. Under tverrgata tillates parkering, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering.
- Nylandsveien skal være offentlig. Innenfor parkeringslommer i kjøreveg Nylandsvegen som vist på kartet tillates av-/påstigning for besøkende til museet (B5) og Bjørvikutstikkeren, samt 3 plasser for forflytningshemmede til museet (B5).

§ 9.3 Torg A9c, A34, A36a, B14b, B15b-c, B21, B23, B24, B26, B27 og B27b-c

- Felt A9c skal være privat og felles torg for felt A9a og A9b. Torget skal være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet. Under A9c tillates parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering
- De øvrige angitte torg skal være offentlige.
- Det tillates 3 plasser for forflytningshemmede på felt B26.
Sikkerhetssonen skal inngå som del av den helhetlige utformingen av plassen

§ 9.4 Gangareal og fortau A35, A36c

- o Gangareal og fortau skal være offentlig og kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, rutebåter og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter. Det tillates ikke anløp av båter som krever sikkerhetssone.
- o Der arealene grenser mot havnepromenaden, allmenning eller andre fotgjengerarealer, skal beleg, belysning og møblering integreres i den grad dette er forenlig med kaiformålets drift og vedlikehold.
- o Relevante temahefter utarbeidet som en oppfølging av Designhåndboken for Bjørvika samt de aktuelle programmene for Havnepromenaden og allmenninger skal legges til grunn.
- o Der det legges til rette for rutebåter, kan mindre venteskur/billettanlegg oppføres innenfor arealene

§ 9.5 Bevaring av kaikant

Kaikant som avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates ikke revet. Kaikanten skal bevares i sin nåværende form eller rekonstrueres av eksisterende steinmateriale og integreres i det nye anlegget.

§ 9.6 Bestemmelsegrenser i områder for samferdselsanlegg

- o Mellom felt A8 og A9a tillates utkraging av bebyggelsen i felt A8 innenfor angitt bestemmelsegrense BG2, forutsatt fri høyde over kjørebane/parkering 5,9 meter og fri høyde over fortau 5,5 meter.
- o Innenfor angitte bestemmelsegrenser BG3 og BG4 mot felt B1 og B4 tillates det utkraget bebyggelse i tilknytning til disse byggefeltene. Bebyggelsen skal ha fri høyde fra bakkeplan på min. 7 meter for B1 og min. 4,5 meter for B4.
- o Innenfor angitte bestemmelsegrenser BG7 på Stasjonsallmenningen B21 tillates uteservering. Mindre justeringer av områdene i forhold til tilpasning til andre soner og tilgrensende bebyggelses etasjenivå på begge sider av Stasjonsallmenningen kan tillates.
- o Innenfor angitte bestemmelsegrenser BG 9 på Stasjonsallmenningen B21 skal det etableres vegetasjon. Det kan tillates justeringer som fremkommer ved detaljering av rammesøknaden i forhold til å bedre de klimatiske forhold som vil oppstå i Stasjonsallmenningen som følge av fremherskende vindretninger.

§ 10 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg-Torg / Institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning B 14a:

- Området skal være offentlig. Det kan tillates oppført en mindre bygning for kulturformål, tjenesteyting og bevertning, samt venteskur og billettanlegg for rutebåter.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 300 m².
- Bygningen skal plasseres og utformes slik at tilgjengeligheten til felt B14b opprettholdes.
- Etablering og drift av bygningen skal ikke komme i konflikt med sikkerhetskravene for museet.

§ 11 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag: Stasjons-/terminalbygg / Ferdsel i sjø

- o Det tillates etablert stasjons-/terminalbygg for gondolbane.
- o Tillatt bruksareal for stasjons-/terminalbygg skal ikke overstige BRA = 200 m².
- o Gondolbanestasjonen skal i konstruksjoner og høyder utføres slik at den i minst mulig grad sperrer eller forstyrrer sikten mellom Akershus festning og Middelalderbyen.
- o Stasjonsanlegget skal gis et arkitektonisk uttrykk som best mulig integrerer stasjonen i den helhetlige situasjonen. Stasjonen skal ligge i tilnærmet flukt med tilstøtende Havnepromenade.
- o Utforming og plassering av stasjonen må ikke være i konflikt med museets sikkerhets-, transport- og fremkommelighetskrav, eller hindre fremkommelighet på Havnepromenaden eller til bebyggelsen i B4.

§ 12 Grønnstruktur – park A 21

- Regulerte grøntarealer skal være offentlige
- Det stilles krav om landskapsmessig bearbeiding av terrenget.
- Det skal tilrettelegges for strand med badeaktiviteter mot E19..

§ 13 Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg - Park/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, serviceanlegg småbåthavn) / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg - A10 , A11Utnyttelse

- Tillatt bruksareal på A10 skal ikke overstige BRA = 1.000 m². Bebyggelsen skal primært betjene de rekreative aktivitetene innenfor feltene A10 og A21.
- o Tillatt bruksareal på A 11 skal ikke overstige BRA = 1 500 m².

Utforming

- o Det stilles krav om landskapsmessig bearbeiding av terrenget.

Bruk

- o Innenfor feltet skal det etableres en allmenn tilgjengelig passasje mellom felt A36a og A36b. Det tillates ikke bilparkering på terreng.

§ 14 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone- ferdse/firiluftsområde i sjø og vassdrag E0c, E3, E5a, E19

- Områder regulert for ferdsel i sjø (felt E3 og del av felt E0c), mot regulert gangareal og mot del av felt A36a, kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, passasjerfartøyer og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter.

- Konstruksjoner for museet (felt B5) og for stasjon for gondolbane tillates pælet ned i tilliggende vannareal (felt E0c)
- Felt E5a skal utformes med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-Friluftsområde i sjø og vassdrag/Gangareal E5b, B15a

- o Felt E5b skal utformes med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold
- o I felt E5b tillates det utkraget bryggeanlegg for gangareal.
- o Felt B15a kan benyttes til sjøareal og/ eller gangareal. Evt. gangareal skal knyttes til gangsonen i B15c.

§ 16 Hensynssoner

For fysiske, avvisende tiltak i sjø: Tiltak i hensynssonene skal forelegges havnemyndighetene til uttalelse, og uttalelsen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

16.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) H190 1-2 Sikringssone som vist på kartet

16.2 Andre sikringssoner undersjøisk senketunnel for E 18 (H190 3)
Innen hensynssonen for tunnelanlegget skal nye bygg eller anlegg generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Tiltak i denne hensynssonen skal forelegges Statens vegvesen Region øst til uttalelse, og uttalelsen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

16.3 Andre sikringssoner (gondolbane) H190 4
Innenfor denne sonen kan det ikke gjøres tiltak som kan berøre (komme i konflikt med?) traseen for gondolbanen.

16.3 Annen sikringssone (museum) H190 5
Innenfor denne sonen i sjø tillates det ikke båttrafikk og oppankring. Plassen foran museet, ubebygde del av felt B5 og felt B26/B27a/B27b, skal opparbeides med en sikkerhetssone som vist på kartet.. Det tillates etablert sikkerhetstiltak som faste elementer eller liknende som ivaretar sikkerhetsbehovet. Det tillates ikke etablert oppstillings-/parkeringsplasser for kjøretøy innenfor sikkerhetssonen.

§ 17 Område nivå 3 (over terreng / elv): Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-gangareal (Gangbro over Akerselva)

Over Akerselva skal Havnepromenaden etableres som kjørbare gangbro innenfor angitt bestemmelsesgrense i felt E5. Broen skal tilrettelegges for motorisert persontransport, samt kunst-/varelevering til museet. Broen skal ha en fri bredde på 7 meter, og gis en utforming som sikrer trygg ferdsel for fotgjengere, ved møte av kjøretøyer. Under broen skal det være min. 2,5 meters seilingshøyde (regnet i forhold til Oslo-0). Broen bør utføres i betong. Broen skal gis en lett konstruksjon som i minst mulig grad forstyrrer elvas visuelle forløp.

§ 18 Rekkfølgebestemmelser

18.1 Sjøbunn

- o Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkningstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter evt. skader.

18.2 Kjøreveier, parker, plasser og havnepromenader

Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av gaten/veien/feltet som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.

Dersom byrommene (allmenningene) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene nedenfor den aktuelle etappen.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal de nærmeste tilstøtende gangarealer (fortau, torg, etc.) være ferdigstilt.
- Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen, Operaallmenningen, i Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

A8, A9a og A9b

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt A8 skal Operaallmenningen sør for Dronning Eufemias gate være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sist oppførte bebyggelsen på feltene A8, A9a og A9b, skal tverrgaten mellom A8 og A9a og kjøreadkomst til felles økonomitorg under tverrgaten for feltene A8, A9a og A9b, være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av feltene A9a og A9b, skal A9c være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9 og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.

A11

Før det gis midlertidig brukstillatelse for de deler av bebyggelsen på felt A11 som kan være utsatt for ulykkeslaster fra skipspåstøt i henhold til TEK, skal påkrevet skipsstøtvern være etablert.

B1

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9 og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.
- "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det første byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse

B4

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste del av bebyggelse i felt B4, skal det være oppført barnehage med tilhørende uteareal i feltet ihht. § 10.
- "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det første byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse

B5

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B5 (museet) skal Akerselvallmenningen mellom Operagata og Havnepromenaden være etablert med kjørefaste dekker.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt B5 (museet) skal kjørbare gangbro over Akerselva, Akerselvallmenningen mellom Operagata og denne broen, Nylandsveien (med busslommer, p-plasser, snuplass), plassen nord for museet (felt B26, B27a og B27b), elvebredder

med mer (A31, A34, A35, A36a, A36b, A36c, B27), molo sør for Munchmuseet (B14a, B14b, B15a, B15b og B15c), felt A10, A11 og A21 være opparbeidet og ferdigstilt.

Operagata

- o "Operagatas" bru over Akerselva skal etableres senest samtidig med "Operagata" innenfor planområdet.

A10

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt A10 skal de tilliggende parkanlegg (felt A10 og A21) være ferdigstilt. Kravet er ikke knyttet til evt. etablering av varme- og kjølesentral under bakken.

A11

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt A11 skal A35, A36a ,A36b og A36c være ferdigstilt.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
MUNCH | DEICHMAN-OMRÅDET I BJØRVIKA
ALTERNATIV 3 (RIKSANTIKVARENS/BYANTIKVARENS ALTERNATIV)**

Gnr. 207, bnr. 168, m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200911541-3 og datert 06.01.2010.

§ 2 Arealformål

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
 - o Bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg B1
 - o Boliger / forretning / barnehage / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg B4
 - o 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:
 - o Torg A9c, A34, A36a, A36b, B14b, B21, B23, B24, B26
 - o Kjøreveg, fortau (inkl. A31), sykkelfelt, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplasser
 - o Kai A35, A36c, B15b
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg

- o 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:
 - o Stasjons-/terminalbygg / Ferdsel
- Grønnstruktur:
 - o Park / energianlegg/fjernvarmeanlegg
A21
- Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:
 - o 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:
 - o Ferdsel
E0c, E3, E19
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag
E5a
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal
E5b, B15a
- Hensynssoner:
 - o Andre sikringssoner (historisk siktakse)
(H 190_1-2)
 - o Andre sikringssoner (undersjøisk senketunnel for E18)
(H190_3)
 - o Andre sikringssoner (gondolbane)
(H190_4)
 - o Andre sikringssoner (museum)
(H190_5)

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Gangareal
(Gangbro over Akerselva)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det redegjøres for oppfølging av relevante retningslinjer som følger av regulering S-4099 gjennom nedenstående dokumenter. Evt avvik fra dokumentene skal begrunnes. I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det dokumenteres hvordan nedenstående dokumenter følges opp i de ulike løsningene. Dersom det foreligger avvik, skal dette begrunnes.

- o Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- o Miljøoppfølgingsprogram for Munch/Deichman-området
- o Designhåndbok (datert 24.03.2003)
- o Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- o Byromsprogram for Akerselvallmenningen (datert august 2005)
- o Byromsprogram for Operaallmenningen (datert september 2007)
- o Temahefter for Bjørvika (datert 2007, unntatt kunst: 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Kunst, Bygninger.
- o Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009)

Det skal følge eget Miljøoppfølgingsprogram med for det enkelte tiltaket, som skal synliggjøre hvordan retningslinjer og mål i de to forannevnte Miljøoppfølgingsprogrammene er fulgt opp inkludert forslag til tiltak.

I forbindelse med rammesøknad for gondolbanen skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for helhetlig løsning, tekniske og arkitektoniske føringer og krav, herunder krav til sikkerhet for nærliggende bebyggelse, støy og vibrasjoner, samt fjernvirkning av stasjonen fra Stasjonsallmenningen, plassen nord for museet, Bispevika og sikttakse i Bispekilen.

I forbindelse med rammesøknad for felt A11 og B5 skal det foreligge:

- o Dokumentasjon som redegjør for eventuelt behov for skipsstøtvern, herunder omfang og tekniske løsninger.

I søknad om rammetillatelse for arealer regulert til samferdselsanlegg og grønnstruktur må det redegjøres for:

- Detaljutforming av plassrommet. Situasjonsplan skal vedlegges. Situasjonsplanen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt evt. sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler/ utstyr og kunst.
- Snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.
- Materiale som viser og redegjør for:
 - Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
 - Siktforhold, solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom.
 - Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende samt høydemessig terrengnedtrapping fra gangareal til elveløp.
- Overganger til tiliggende fortau-, gang- og veiarealer i forhold til utearealets kotehøyder.
- Innganger til tiliggende bebyggelse i forhold til utearealets kotehøyder.
- Atkomster til tilleggende felt i forhold til utearealets kotehøyder.
- Universell utforming.

For de delene av planområdet som utgjør en del av allmenningene Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen slik disse er avgrenset i Reguleringsplan for Bjørvika Bispevika Lohavn (S-4099), skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til de delene av allmenningene som inngår i andre detaljreguleringsplaner.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Samferdselsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Samferdselsetaten før det gis rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for kai skal byggeplaner godkjennes av Oslo Havn før det gis rammetillatelse.

3.2 Søknadspliktige tiltak

Alle konstruksjoner og elementer i offentlige trafikkområder er søknadspliktige tiltak.

3.3 Plassering av bebyggelsen

- o Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene.

- o Bebyggelse under terreng tillates trukket ut under byggegrensen frem til formålsgrense.
- o Areal kan tillates under terreng i områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som angitt for de spesifikke feltene / delene. Underbyggingen med tekniske løsninger skal godkjennes av Samferdselsetaten.
- o All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote 2,5 (Oslo null) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde. I byggefeltene A10, A11 og B14 kan lavere terskelhøyde godkjennes dersom det enten kan dokumenteres at vanninntrengning vil medføre begrenset skade eller det kan dokumenteres tekniske løsninger som vil beskytte mot vanninntrengning.

3.4 Høyder

- o Tillatt maks. høyder er vist med koter på plankartet.
- o Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til takterrasser for boliger samt tilknyttede overdekninger over uteoppholdsareal. Takoppbyggene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes min. 3,0 meter inn fra denne. Samlet areal for oppbyggene skal ikke overskride 20 % av takflaten for det enkelte bygningsvolum.

3.5 Utnyttelse

Utnyttelse er angitt med maks. tillatt bruksareal = m² BRA for de ulike feltene.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.

3.6 Utforming

- o Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
- o Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp.
- o Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skjermes og/eller integreres i den arkitektoniske utformingen.
- o Mindre fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) kan tillates trukket ut over byggegrense og ut over formålsgrense mot regulert torg / fortau, med inntil 2,4 m. Utkraging mot allmenningene forutsetter at det kan dokumenteres at fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse ikke vesentlig hindres.
Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for slike mindre fasadeelementer forutsetter fri høyde fra bakkeplan på min. 4,5 meter.
- o Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige arealer.
- o Det skal etableres innganger til bebyggelsen fra alle omkringliggende gater, allmenninger og torg/plasser.

3.7 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

- o Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer i størst mulig grad skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.
- o Leiligheter med unntak av hjørneleiligheter skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier.

Med mindre særskilte tiltak gjøres for å sikre gode lysforhold, skal leilighetsdybden for gjennomgående leiligheter ikke overstige 12 meter, og leilighetsdybden for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

- o Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:
 - o Felt A9a skal ha maks. 70 % 2-roms, min. 20 % 3-roms, min. 10 % 4-roms.
Leilighetsfordeling kan fravikes for innpassing av studentboliger.
 - o Felt B1 og B4 skal ha maks. 30 % 2-roms, min. 40 % 3-roms, min. 30 % 4-roms.
- o Alle leiligheter skal ha uteareal som skal utgjøre følgende andel av boligenes bruksareal:
 - o Felt A9a: 10 %
 - o Felt B1 og B4: 20 %

Til uteareal kan regnes balkonger, areal på base, terrasser og fellesareal på bakken eller takterrasser. Det skal være sol på en andel av utearealet som er tilstrekkelig og egnet for lek og opphold. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på terreng og balkonger/terrasser. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

- o Boliger tillates ikke i 1. og 2.etg. mot Dronning Eufemias gate.

3.8 Forretningsformål

- o Forretningsarealer tillates bare anlagt i 1. og 2. etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje i feltene A9a, A9b og felt B1, og under felt A9c (torget mellom felt A9a og A9b).
- o Forretning i 1.etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning, og ha min. en inngang pr. virksomhet mot gate / torg.

3.9 Utomhusplan / byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200), som viser opparbeidelse av de ubebygde delene av angjeldende felt, for uteoppholdsareal på base og terrasser, samt illustrasjoner og redegjørelse for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, parkering på terreng, samt eventuelle støyskjermingstiltak, vinddempende tiltak og sikkerhetstiltak (for museet/B5). Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Ved rammesøknad for det første av feltene A9a og A9b skal det som en del av søknaden foreligge utomhusplan for torget (felt A9c).

Som en del av rammesøknaden for museet på felt B5 skal det utarbeides en helhetlig utomhusplan som omfatter felt B26

3.10 Parkering

- o Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede kan plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
 - Boliger maks. 0,6 plasser pr. 100 m² BRA.
 - Forretninger maks. 2 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Kontorer maks. 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Bevertning maks. 3 plasser pr. 1 000 m² BRA.

- Undervisning, barnehage maks. 1 plasser pr. 10 årsverk.
- Kino/teater maks. 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
- Hotell maks. 1 plasser pr 10 rom.

For ovennevnte formål skal min 5 % av plassene avsettes for forflytningshemmede.

For forretningsareal i underetasje i felt B1 tillates det utover ovenstående norm etablert 50 plasser i parkeringsanlegg under felt B1/B4.

- Bibliotek maks. 12 plasser, herunder 6 plasser for forflytningshemmede og 6 plasser for drift
- Museum 6 plasser for forflytningshemmede
- o Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan godtgjøres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor en gruppe felt.
- o Sykkelparkering for bebyggelsen skal fortrinnsvis ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:
 - Boliger min. 2 plasser pr. 100m²
 - Forretninger min. 6 plasser pr. 1 000 m²
 - Kontorer min. 7 plasser pr. 1 000 m²
 - Bevertning min. 2 plasser pr. 10 seter
 - Undervisning min. 20 plasser pr. 10 årsverk
 - Kino, teater min. 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Barnehage min. 4 plasser pr. 10 årsverk
 - Hotell min. 2 plasser pr. 10 rom

For ovennevnte formål skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak, der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

- Bibliotek min. 230 plasser
- Museum min.100 plasser

Til biblioteket og museet skal det sikres 10 - 15 sykkelplasser ved hver av inngangene.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

3.12.1 Generelt

For alle tiltak innen planområdet skal det for alle relevante forhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy og vibrasjoner

Støy fra vei, gondolbane, sporvei og jernbane må ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekivalent på mer enn $L_{den} = 55$ dB, må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side. Barnehage må ha tilgang til utearealer der støynivået ikke overskrider $L_{de} = 55$ dB. Boliger må ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke overskrider $L_{den} = 55$ dB. Det kan gjøres unntak fra støykravene på uteoppholdsarealene for studentboliger eller andre kategoriboliger.

3.12.3 Avfall og massehåndtering

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, kfr. S-4099.

3.12.4 Fjernvarme, -kjøling og produksjonsanlegg for dette

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme

Anlegg og installasjoner for bruk av fossilt brensel som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Unntak kan gjøres for nødaggregat til bebyggelsen innenfor felt A8 og B5.

Byggene skal tilrettelegges for vannbåren kjøling, som muliggjør tilknytning til evt. fjernkjøleanlegg.

I felt regulert til energianlegg / fjernvarmeanlegg tillates det anlagt sentralløsninger for sjøvannsbasert varme- og kjølesentral, enten som skjulte, underjordiske anlegg eller anlegg i kjeller. Synlige deler av anlegget som trappehus, ventilasjon og luke skal søkes integrert i regulerte byggefelt. Der anlegget eller deler av anlegget ligger under arealer for trafikk eller grønnstruktur skal terrenget over anlegget integreres i de tilstøtende arealene i forhold til bruk, beleg, belysning osv. Det skal ved rammesøknad for anlegget redegjøres og illustreres hvordan dette skal skje.

3.12.5 Lokalklima

Bebyggelse, anlegg og tiltak skal søkes samordnet og tilpasset naturbetingelsene slik at det kan tas nødvendige og tilfredsstillende hensyn til lokalklima, herunder luftmiljø og utlufing, vindhastighet, kastevind og andre lokalklimatiske forhold. For alle tiltak skal virkninger på og innvirkning fra lokalklima utredes og dokumenteres.

3.12.6 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens §9 for avklaring av kulturlagenes dybder, funnmektighet og alderssammensetning. Inngrep i kulturlag med karakteristika iht. kml. §§ 4 eller 14 krever vedtak om dispensasjon og vilkår om vitenskaplig undersøkelse eller arkeologisk overvåking etter kulturminneloven. Med inngrep regnes også pæling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrøp. Hvis det under undersøkelse eller overvåking framkommer større enkeltfunn iht. kml. §§ 4 eller 14 krever inngrep et separat vedtak om dispensasjon og vilkår om vitenskaplig undersøkelse eller overvåking etter kulturminneloven.

3.13 Anleggsperioden

- o Atkomster til etablerte utbyggingsområder skal opprettholdes under utbygging av nye områder.
- o Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklist.
- o Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk arbeid jf. § 3.12.6, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn.
- o Før anleggsarbeidet startes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under arbeidet skal håndteres.
- o Tilfredsstillende strømningsforhold i Akerselva skal opprettholdes under anleggsarbeidene. Anleggene skal gjennomføres slik at sjørret og laks kan passere.

§ 4 Område nivå 1 (under terreng): Områder for bebyggelse og anlegg:

4.1 Institusjon (bibliotek) (under tverrgate mellom A8 og A9)

Under terreng tillates det lagt funksjoner tilknyttet bibliotekets virksomhet.

4.2 Institusjon (bibliotek) / forretning (under A9c)

Forretning, parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering tillates anlagt under terreng,

4.3 Bolig undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg (under Operagata)

Parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering tillates anlagt under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur mellom feltene B1 og B4.

4.4 Energianlegg / fjernvarmeanlegg (under A21)

Det tillates anlagt energianlegg / fjernvarmeanlegg under terreng.

§ 5 Felt A8 (bibliotek) (Område nivå 2)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende vei mellom felt A8 og felt A9a (kfr. også BG2), som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

Utforming og høyder

- o Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende takflate med varierte høydeforløp. Mot Dronning Eufemias gate og Operaallmenningen kan gesimsen stedvis gå opp til maks. kote 36,0, og mot Operagata stedvis til kote 38,0. Innenfor feltet for øvrig kan bebyggelsen stedvis gå opp til maks. byggehøyde kote 38,0.
- o Det skal etableres hovedinngang til bebyggelsen i byggets vestfasade. Det skal i tillegg etableres to innganger mot hhv. Dronning Eufemias gate og Operagata. Inngangspartiene skal trekkes inn fra hovedfasadelivet. Sørøstre hjørne skal ha skrådd inntrekning i 1. etg.

Bruk og atkomst

- o Biblioteket skal være offentlig.
- o Det tillates innpasset forretninger og bevertning tilknyttet bibliotekets virksomhet. I tilknytning til biblioteket tillates også innpasset andre kulturtilbud.
- o Parkering, kjøreadkomst, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering skal etableres under terreng.
- o Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede for besøkende til felt A8 innpasses i parkeringslomme i tverrgaten mellom felt A8 og A9a.
- o Kjøreatkomst for felt A8 skjer via felles kjøreatkomst med felt A9a og A9b, fra tverrgate mellom felt A8 og A9a, som vist med pil på plankartet.
- o Det tillates uteservering og møblering for bibliotekets arrangementer ved inngangene.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG1) som vist på kartet, skal bebyggelse utformes slik at sikt til Operabygget ivaretas:
 - langs byggegrensene mot Operaallmenningen og Operagata tillates ikke bebyggelse mellom kote 12 (inklusive rekkverk) og kote 21,5
 - langs delelinjen mellom BG1 og det øvrige felt A8 tillates ikke bebyggelse (inklusive rekkverk) mellom kote 12 og kote 18,5
- o Innenfor bestemmelsesgrensen langs byggegrensene mot Operaallmenningen og Operagata tillates ikke bebyggelse eller anlegg mellom kote 12 og kote 21,5. Sonen som holdes fri for bebyggelse og

anlegg skal skråne fra kote 18,5 innerst ved bestemmelsesgrensen og utover ut kote+21,5 ved de angitte byggegrensene.

- o Innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG2) over tilliggende vei mellom felt A8 og A9a tillates utkraget bebyggelse. Utkraget bebyggelse skal ha maks. gesimshøyde kote 33,0 i nordøstre hjørne. Mot Operagata kan gesimsen stedvis gå opp til maks. kote 38,0, og innenfor grensen for øvrig kan utkraget bebyggelse stedvis gå opp til maks. byggehøyde kote 38,0.

§ 6 Felt A9a og A9b (Område nivå 2)

Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

- o Felt A9a: BRA = 17.000 m²
- o Felt A9b: BRA = 17.000 m²

Plassering av bebyggelse

- o Mot Operagata skal 1. etasje og messaninetasje trekkes tilbake 1,5-3,0m fra regulert formålsgrense.
- o Utenfor byggegrense i felt A9a tillates det oppført bygningselementer tilknyttet inngangspartier opp til og med messaninetasje.

Høyder og utforming

- o Bebyggelsen skal utformes med varierte høydeforløp. Maks. gesimshøyde mot Dronning Eufemias gate og Akerselvallmenningen er kote 36,0, og mot Operagata og regulert torg (felt A9c) kote 38,0. Maks. byggehøyde er kote 38,0.
- o 1.etasje skal ha en etasjehøyde på minimum 4 meter.

Bruk

- o Minimum 75 % av det totale bruksarealet for felt A9a skal være bolig.
- o Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og mot torget (felt A9c) mellom felt A9a og A9b skal 1.etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner, samt atkomst til bolig / kontor.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates det forretningsvirksomhet under terreng.
- o Parkering, kjøreadkomst, varemottak, og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering skal etableres under terreng.
- o Innenfor formålsgrensen for felt A9a tillates det i kjeller lagt funksjoner tilknyttet bibliotekets virksomhet.

§ 7 Felt A11 (Område nivå 2)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3.700 m².

Bruk

- o Innenfor feltet skal det etableres en allmenn tilgjengelig passasje mellom felt A36a og A36b.
- o Det tillates ikke bilparkering på terreng.

§ 8 Felt B1 (Område nivå 2)Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17.000 m² BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende gangarealer (kfr. også BG3).

Plassering av bebyggelse

- Mot Dronning Eufemias gate og Operagata skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense.

Bruk

- o Min 30 % av bruksarealet skal være bolig.
- o Mot Dronning Eufemias gate, Operagata, Akerselvallmenningen og Stasjonsallmenningen skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner samt atkomst til bolig / kontor, og etasjehøyden skal være min. 4 meter.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates inntil 1.800 m² forretning i underetasje i feltet.
- o Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4 og mellomliggende del av Operagata.
- o Innenfor felt B1 mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG3) i tilliggende gangarealer tillates bebyggelsen utkraget. Fri høyde skal være min. 7 meter over bakkeplan.

§ 9 Felt B4 (Område nivå 2)Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 21.500 m² BRA, inkludert utkragede bygningsvolumer over tilliggende gangarealer (kfr også BG4).

Bruk

- o Min 70 % av bruksarealet skal være bolig.
- o Mot Operagata, Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen og havnepromenaden skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, service, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner samt atkomst til bolig / kontor, og etasjehøyden skal være min. 4 meter.
- o Det skal innpasses en 2-avdelings barnehage med tilhørende uteareal. Utearealet skal utgjøre 50 % av uteareal på base i den delen av B4 den anlegges i.
- o I tillegg til angitt m² BRA tillates inntil 600 m² i underetasje benyttet til treningssenter eller annen beboerservice.
- o Parkering og varelevering skal etableres i felles anlegg under bebyggelsen i felt B1/B4 og mellomliggende del av Operagata med adkomst fra Operagata med rampe innpasset i bebyggelsen i felt B4.
- o Det skal etableres en allmenn tilgjengelig tverrforbindelse gjennom feltet som vist med byggegrenser på plankartet.
- o Innenfor felt B4 mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon.

Bestemmelsesgrenser

- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG4) i tilliggende gangarealer tillates bebyggelsen utkraget. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over bakkeplan.

§ 10 Felt B5 (museum) (Område nivå 2)

Utnyttelse

- o Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 23 200 m²

Utforming

- o Det tillates ikke takoppbygg over maks. tillatt høyde. Alle tekniske installasjoner skal plasseres skjermet bak bygningens fasade.
- o Det skal etableres innganger til bebyggelsen både fra nord og vest.

Bruk og atkomst

- o Museet skal være offentlig.
- o Det tillates innpasset forretninger og bevertning tilknyttet museets virksomhet.
- o Totalt 6 parkeringsplasser for forflytningshemmede og av-/påstigning for besøkende til felt B5 skal tilrettelegges på tilgrensende torg (B26) eller i regulert parkeringslomme ved Nylandsveien vest for Akerselva.
- o Kjøreatkomst for økonomi- og kunsttransport samt besøkstrafikk til museet skjer fra Nylandsveien som vist med pil på plankartet og over ny kjørbare gangbro som krysser Akerselva samt over torg (B26). Atkomst og snu-/ryggeplass for all leveranse skal skje innenfor felt B26, samt ubebygd del av felt B5.
- o På uteareal avsatt til sikkerhetstiltak skal det etableres sikkerhetstiltak for ivaretagelse av museets sikkerhetsbehov.
- o På museumsbyggets vestsida skal det langs Akerselva opparbeides en minimum 5 meter bred gangsoner som gangforbindelse ut til felt B14b. Passasjen skal være åpen for allmenn ferdsel hele døgnet.

Bestemmelsesgrenser

- Innenfor den på kartet angitte bestemmelsesgrense (BG8) tillates utvendig del av fasadekledning for bebyggelsen.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Område nivå 2)

11.1 Bruk og utforming

- Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg og fortau?. Det forutsettes at disse ikke er i konflikt med museets sikkerhetsbehov og ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselsone med min. bredde på 3,0 meter. Sykkelplasser på regulerte gangarealer kommer i tillegg til plasser omtalt i § 3.9, med unntak for feltene B23 og B24.
- Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.

Felles for Stasjonsallmenningen, Akerselvallmenningen og Havnepromenaden

Havnepromenaden og allmenningene i Bjørvika skal behandles som en helhet med et samlende formalt grep løst gjennom et felles formspråk, materialvalg og vann som gjennomgående tema. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

De på plankartet angitte kotehøyder skal følges for endelig utforming av terreng. De på plankartet angitte kotehøyder kan etter kommunens vurdering fravikes med inntil 0,5 meter, for blant annet å sikre tilpasning til innganger i tilgrensende bebyggelse.. En forutsetning er at planens helhetsgrep ivaretas.

Allmenningenes kryssninger i Dronning Eufemias gate og Operagata skal utformes slik at de har en klar sammenheng med plassrommet. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg.

Akerselvallmenningen

Kaikanten langs Akerselvallmenningen skal ha en variert utforming. Det skal tilrettelegges for rekreasjon på brygge- og grøntarealer i tilknytning til elven, for opphold i sammenheng med publikumstilbud i den omkringliggende bebyggelsen. På elvebreddens østside skal det legges til rette for aktiviteter som uteservering og opphold. Langs Akerselvas vestre bredd skal kaikant/granittmur bevares/rekonstrueres. Del av felt A36a mot felt E3 skal trappes ned, og kan benyttes til anløp av mindre fartøy, for av-/påstigning.

Byrommet skal ikke utformes som kaianlegg men som et parklignende landskap for rekreasjon. Dog skal eksisterende kaikant og murer rekonstrueres og synliggjøres som historiske spor i det nye anlegget der dette er regulert på plankartet. Allmenningen skal gis en helhetlig kunstnerisk utforming i belegg, belysningsarmatur og med selvstendige kunstverk på viktige punkter langs allmenningen jamfør krav i den overordnede Designhåndboken for Bjørvika – Bispevika – Lohavn.

Tilgjengelighet: Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Det skal tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.

Det skal etableres soner for opphold, inkludert sittemuligheter, som ikke er knyttet til aktiviteter i tilliggende bebyggelsen. Soner for opphold skal ikke være mindre enn 40 m² og som et minimum plasseres et felt i A34/E5b.

Det skal legges til rette for fortøyning av småbåter langs de deler av felt A34 og A36 hvor havnekanten rekonstrueres. Akerselvallmenningen skal være et allment tilgjengelig og offentlig byrom med allmennhetens adgang til elvekant langs hele Akerselva. Bevegelseshemmede skal kunne komme ned til vannet minst et sted på hver elvebredd.

Det må anlegges trapper, stiger eller lignende langs elva som gjør det mulig å komme seg opp på elvekanten fra båter og vannet. Bruk av rekkverk og gjerder skal minimaliseres.

Det skal tilrettelegges for fiskens vandring ved at det reetableres et egnet bunnsubstrat og velegnede strømningsforhold på den elvestrekningen hvor det skjer inngrep som følge av at planen realiseres. Det skal foreligge uttalelse fra berørt sektormyndighet som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Havnepromenaden

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter. Der Havnepromenaden markeres gjennom området skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan det i tverrsnittet er tilrettelagt for soner for hurtig bevegelse (løping, sykling, rulleskøyter) i tillegg til roligere soner for opphold og fotgjengere.

Kjørevei Operagata

- Kjørevei i Operagata skal være privat og felles for felt B1 og B4.

Kjørevei Nylandsveien

- o Innenfor parkeringslommer som vist på kartet tillates av-/påstigning for besøkende til museet (B5) og Bjørvikutstikkeren, samt 3 plasser for forflytningshemmede til museet (B5).

Kjørevei Tverrgate mellom A8 og A9

- o Parkeringslomme i tverrgaten mellom felt A8 og A9a skal benyttes til av- og påstigning og parkering for forflytningshemmede for besøkende til felt A8.

A9c

- o Felt A9c skal være privat og felles torg for felt A9a og A9b. Torget skal være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet.

B26 og B27

- o Det tillates 3 plasser for forflytningshemmede på felt B26.
- o Sikkerhetssonen skal inngå som del av den helhetlige utformingen av plassen.

Kai (A35, A36c og B15b)

- o Kaiene skal være offentlig.
- o Regulert kaiareal kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, rutebåter og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter. Det tillates ikke anløp av båter som krever sikkerhetssone.
- o Der kaiene grenser mot havnepromenaden, allmenning eller andre fotgjengerarealer, skal belegg, belysning og møblering integreres i den grad dette er forenlig med kaiformålets drift og vedlikehold.
- o Relevante temahefter utarbeidet som en oppfølging av Designhåndboken for Bjørvika samt de aktuelle programmene for Havnepromenaden og allmenninger skal legges til grunn.
- o Der det legges til rette for rutebåter, kan mindre venteskur/billettanlegg oppføres innenfor kaiarealet.
- o Kaikant som avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates ikke revet. Kaikanten skal bevares i sin nåværende form eller rekonstrueres om mulig med eksisterende steinmateriale og integreres i det nye anlegget.

11.2 Bestemmelsesgrenser i områder for samferdselsanlegg

- o Mellom felt A8 og A9a tillates utkraging av bebyggelsen i felt A8 innenfor angitt bestemmelsesgrense (BG2), forutsatt fri høyde over kjørebane/parkering 4,9 meter og fri høyde over fortau 4,5 meter. (kfr. § 6)
- o Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG3 og BG4) mot felt B1 og B4 tillates det utkraget bebyggelse i tilknytning til disse byggefeltene. Bebyggelsen skal ha fri høyde fra bakkeplan på min. 7 meter for B1 og min. 4,5 meter for B4. (kfr. § 8 og 9).
- o Stasjonsallmenningen B21: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG7) tillates uteservering. Mindre justeringer av områdene i forhold til tilpasning til andre soner og tilgrensende bebyggelses etasjenivå på begge sider av Stasjonsallmenningen kan tillates.
- o Stasjonsallmenningen B21: Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG 9) skal det plasseres vegetasjon. Det kan tillates justeringer som fremkommer ved detaljering av rammesøknaden i forhold til å bedre de klimatiske forhold som vil oppstå i Stasjonsallmenningen som følge av fremherskende vindretninger.

11.3 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg**B 14a: Torg / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning.**

- Det kan tillates oppført en mindre paviljong for kulturformål og tjenesteyting (kultur) / bevertning, samt venteskur og billettanlegg for rutebåter.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 300 m². Tillatt kotehøyde er k+7,0.
- Bygningen skal plasseres og utformes slik at tilgjengeligheten til felt B14b opprettholdes.
- Etablering og drift av bygningen skal ikke komme i konflikt med sikkerhetskravene for museet.

11.4 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag: Stasjons-/terminalbygg / Ferdsel i sjø

- o Det tillates etablert stasjons-/terminalbygg for gondolbane.
- o Tillatt bruksareal for stasjons-/terminalbygg skal ikke overstige BRA = 200 m².
- o Gondolbanestasjonen skal i konstruksjoner og høyder utføres slik at den i minst mulig grad sperrer eller forstyrrer sikten mellom Akershus festning og Middelalderbyen.
- o Stasjonsanlegget skal gis et arkitektonisk uttrykk som best mulig integrerer stasjonen i den helhetlige situasjonen. Stasjonen skal ligge i tilnærmet flukt med tilstøtende Havnepromenade.
- o Utforming og plassering av stasjonen må ikke være i konflikt med museets sikkerhets-, transport- og fremkommelighetskrav, eller hindre fremkommelighet på Havnepromenaden eller til bebyggelsen i B4.

§ 12 Grøntstruktur, og grøntstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg: A10 og A21 (Område nivå 2)

Regulerte grøntarealer skal være offentlige. Det tillates ikke anlagt bilparkeringsplasser på terreng.

A10

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1.000 m². Bebyggelsen skal primært betjene de rekreative aktivitetene innenfor feltene A10 og A21.

A21

Parken A21 skal møte Bjørvika i form av en strand som tilrettelegges for badeaktiviteter.

§ 13 Sjøområdet og Akerselva (Område nivå 2)**Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone****Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur****13.1 Ferdsel: Sjøområdet (felt E3, del av E0c og E19)**

- o Områder regulert for ferdsel i sjø (felt E3 og del av felt E0c), mot regulert kaiareal og mot del av felt A36a, kan benyttes til anløp av kulturbåter, veteranbåter, passasjerfartøyer og lignende, og til av- og påstigning for fritidsbåter.
- o Konstruksjoner for museet (felt B5) og for stasjon for gondolbane tillates pælet ned i tiliggende vannareal (felt E0c)

13.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag: Akerselva (felt E5a)

- o Felt E5a skal utformes med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold

13.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal: Akerselva (felt E5b)

- o Felt E5b skal utformes med tanke på strømnings- og sedimenteringsforhold og seilingsforhold
- o I felt E5b tillates det utkraget bryggeanlegg for gangareal.

13.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal (felt B15a)

- o Felt B15a kan benyttes til sjøareal og/ eller gangareal. Evt. gangareal skal knyttes til gangsonen i B15c.

§ 14 Hensynssoner

For fysiske, avvisende tiltak i sjø: Tiltak i hensynssonene skal forelegges havnemyndighetene til uttalelse, og uttalelsen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

14.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse)H190 1-2

Sikringssone som vist på kartet

14.2 Andre sikringssoner undersjøisk senketunnel for E 18(H190 3)

Innen hensynssonen for tunnelanlegget skal nye bygg eller anlegg generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Tiltak i denne hensynssonen skal forelegges Statens vegvesen Region øst til uttalelse, og uttalelsen skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

14.3 Andre sikringssoner (gondolbane)H190 4

Innenfor denne sonen kan det ikke gjøres tiltak som kan berøre traseen for gondolbanen.

14.4 Annen sikringssone (museum)H190 5

Innenfor denne sonen i sjø tillates det ikke båttrafikk og oppankring. Plassen foran museet, ubebygde del av felt B5 og felt B26/B27a/B27b, skal opparbeides med en sikkerhetssone som vist på kartet.. Det tillates etablert sikkerhetstiltak som faste elementer eller liknende som ivaretar sikkerhetsbehovet. Det tillates ikke etablert oppstillings-/parkeringsplasser for kjøretøy innenfor sikkerhetssonen.

§ 15 Område nivå 3 (over terreng / elv): Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gangareal

(Gangbro over Akerselva)

Over Akerselva skal Havnepromenaden etableres som kjørbare gangbro innenfor angitt bestemmelsesgrense i felt E5. Broen skal tilrettelegges for motorisert persontransport, samt kunst-/varelevering til museet. Broen skal ha en fri bredde på 7 meter, og gis en utforming som sikrer trygg ferdsel for fotgjengere ved møte av kjøretøyer. Under broen skal det være min. 2,5 meters seilingshøyde (regnet i forhold til Oslo-0).

§ 16 Rekkefølgebestemmelser16.1 Sjøbunn

- o Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter evt. skader.

16.2 Kjøreveier, parker, plasser og strandpromenader

Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av gaten/veien/feltet som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.

Dersom byrommene (allmenningene) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene nedenfor den aktuelle etappen.

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal de nærmeste tilstøtende gangarealer (fortau, torg, etc.) være ferdigstilt.

- o Før midlertidig brukstillatelse gis for byggefeltene langs kaifronter, strandpromenader og andre offentlig tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder må slike tilstøtende elementer være ferdigstilt.
- o Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene Akerselvallmenningen, Stasjonsallmenningen, Operaallmenningen, i Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

A8, A9a og A9b

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt A8 skal Operaallmenningen sør for Dronning Eufemias gate være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sist oppførte bebyggelsen på feltene A8, A9a og A9b, skal tverrgaten mellom A8 og A9a og kjøreadkomst til felles økonomitorg under tverrgaten for feltene A8, A9a og A9b, være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av feltene A9a og A9b, skal A9c være ferdigstilt.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9 og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.

A11

Før det gis midlertidig brukstillatelse for de deler av bebyggelsen på felt A11 som kan være utsatt for ulykkeslaster fra skipspåstøt i henhold til TEK, skal påkrevet skipsstøtvern være etablert.

B1

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist oppførte av feltene A9 og B1 skal nytt løp for Akerselva og Akerselvallmenningen mellom Dronning Eufemias gate og Operagata være ferdigstilt.
- o "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse.

B4

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste del av bebyggelse i felt B4, skal det være oppført barnehage med tilhørende uteareal i feltet ihht. § 8.
- o "Stasjonsallmenningen" med vannspeil skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse.

B5

- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B5 (museet) skal Akerselvallmenningen mellom Operagata og Havnepromenaden være etablert med kjørefaste dekker.
- o Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt B5 (museet) skal kjørbare gangbroer over Akerselva, Akerselvallmenningen mellom Operagata og denne broen, Nylandsveien (med busslommer, p-plasser, snuplass), og plassen nord og vest for museet (felt B26 og B27) samt elvebredder og utstikkere (felt A31, A34, A10 og A21) være opparbeidet og ferdigstilt.

Operagata

- o "Operagatas" bru over Akerselva skal etableres senest samtidig med "Operagata" innenfor planområdet.

A10

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt A10 skal de tilliggende parkanlegg (felt A10 og A21) være ferdigstilt. Kravet er ikke knyttet til evt. etablering av varme- og kjølesentral under bakken.

A11

- o Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse over 1000 m2 BRA på felt A11 skal A35, A36a ,A36b og A36c være ferdigstilt. Dersom bebyggelsen utgjør under 1000 m2 BRA skal de nevnte felt være midlertidig opparbeidet for at midlertidig brukstillatelse skal kunne gis.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser/detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Munch | Deichman-området i Bjørvika, som omreguleres fra byggeområde for boliger, forretning, bevertning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (akvarium, kultur, undervisning, idrett, mm.) og garasjeanlegg, offentlige trafikkområder (fortau, gatetun, torg, annet fotgjengerareal, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåter) samt friområde/park, friområde vann/sjø, spesialområde – område i sjø (sone for kulturbåter/gjestehavn) og spesialområde bevaring (mur), til

Alternativ 1:

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
 - o Bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg B1
 - o Boliger / forretning / barnehage / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg B4
 - o 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:
 - o Torg A9c, A34, A36a, A36b, B14b, B21, B23, B24, B26

- o Kjøreveg, fortau (inkl. A31), sykkelfelt, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplasser
 - o Kai A35, A36c, B15b
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg
 - o 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:
 - o Stasjons-/terminalbygg / Ferdsl
- Grønnstruktur:
 - o Park / energianlegg/fjernvarmeanlegg A21
- Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:
 - o 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:
 - o Ferdsl E0c, E3, E19
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag E5a
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal E5b, B15a
- Hensynssoner:
 - o Andre sikringssoner (historisk siktakse) (H 190_1-2)
 - o Andre sikringssoner (undersjøisk senketunnel for E18) (H190_3)
 - o Andre sikringssoner (gondolbane) (H190_4)
 - o Andre sikringssoner (museum) (H190_5)

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gangareal (Gangbro over Akerselva)

Som foreslått av HAV Eiendom m.fl., vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP5-200911541-1, datert 06.01.2011.

Alternativ 1b:

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
 - o Bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg B1
 - o Boliger / forretning / barnehage / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg B4
 - o 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:
 - o Torg A9c, A34, A36a, A36b, B14b, B21, B23, B24, B26
 - o Kjøreveg, fortau (inkl. A31), sykkelfelt, annen vegggrunn – grøntareal, parkeringsplasser
 - o Kai A35, A36c, B15b
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg
 - o 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:
 - o Stasjons-/terminalbygg / Ferdsel
- Grønnstruktur:
 - o Park / energianlegg/fjernvarmeanlegg A21
- Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:
 - o 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:

- o Ferdsel E0c, E3, E19
- o Friluftsområde i sjø og vassdrag E5a
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal E5b, B15a
- Hensynssoner:
 - o Andre sikringssoner (historisk siktakse) (H 190_1-2)
 - o Andre sikringssoner (undersjøisk senketunnel for E18) (H190_3)
 - o Andre sikringssoner (gondolbane) (H190_4)
 - o Andre sikringssoner (museum) (H190_5)

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gangareal (Gangbro over Akerselva)

Som foreslått av HAV Eiendom m.fl., vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP5-200911541-1b, datert 06.01.2011.

Alternativ 2:

Område nivå 2 reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
 - o Institusjon (bibliotek)/bevertning 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 A9a
 - o Forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter) / kontor / hotell / bevertning A9b
 - o Bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / hotell / bevertning B1
 - o Boliger / forretning / barnehage / undervisning / institusjon (kultur) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (idrett, treningssenter, fritidsklubb) / kontor / bevertning B4
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - o Kjøreveg, fortau (inkl. A31), sykkelfelt, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplasser, gangareal
 - o Torg A9c, A34, A36a, B14b, B15b-c, B21, B23, B24, B26, B27 og B27b-c
- 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:

- o Stasjons-/terminalbygg / Ferdsl
- Grønnstruktur:
 - o Park A21,A36b
- Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:
 - o Park/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, småbåthavn) / bevertning / energianlegg / fjernvarmeanlegg A10, A11
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:
 - o Ferdsl E0c, E3, E19
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag E5a
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal E5b, B15a
- Hensynssoner:
 - o Andre sikringssoner (historisk siktakse) H190_1-2
 - o Andre sikringssoner (undersjøisk senketunnel for Europavei 18 (E18)) H190_3
 - o Andre sikringssoner (gondolbane) H190_4
 - o Andre sikringssoner (museum) H190_5

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gangareal (Gangbro over Akerselva)

Som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP5-200911541-2, datert 06.01.2011.

Alternativ 3:

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

- Andre sikringssoner (gondolbane)
- Andre sikringssoner (museum)

(H190_4)

(H190_5)

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

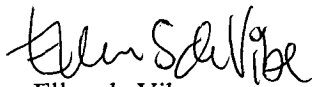
Gangareal

(Gangbro over Akerselva)

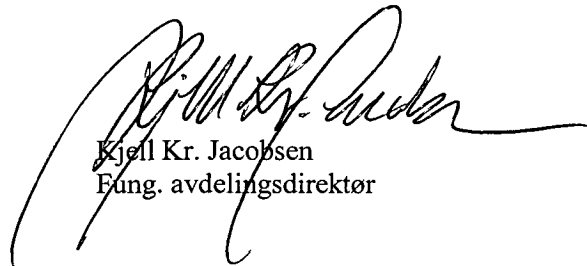
Som foreslått av Riksantikvaren og Byantikvaren, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP5-200911541-3, datert 06.01.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

10/01-2011



Ellen de Vibe
Etatsdirektør



Kjell Kr. Jacobsen
Fung. avdelingsdirektør

Saksbehandlere:
Frank Arvid Hofsøy
Stein Kolstø