



BU-SAK 38/2011
BUK-SAK 10/2011

Bydelsutvalget

Dato: 30.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2011/463-

Silje Gittlestad, 23431642

512.1

BISPEKILEN, BJØRVIKA PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING

Bydelsadministrasjonen mottok 25.03.2011 "Bispekilen, Bjørvika. Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saksnummer 200802039-53.

Bispekilen er en del av gjeldende Bjørvikaregulering (S-4099) og legger til rette for et byrom som ivaretar siktlinjen fra Oslo torg via Middelalderparken til Akershus festning, samt sikrer en trygg fotgjengerforbindelse fra fjorden til Middelalderparkens vannspeil. Området foreslås regulert til kjøreveg, gangareal, sykkelfelt, annen veggrunn – grøntareal, friluftsområde i sjø og vassdrag.

Fristen for å komme med bemerkninger til saken er satt til 16.05.2011.

Saksopplysninger

Bispekilen er en av syv allmenninger i Bjørvikaplanen som strekker seg som fingre på en hånd inn mot bakenforliggende by. Allmenningene danner fysiske og visuelle sammenhenger mellom byen bak, den nye bydelen og fjorden. Allmenningene skal bidra til å forsterke eksisterende gate- og byromsstruktur og turveinett. Bispekilen er resultat av et politisk ønske om å åpne opp for et nytt byrom som ivaretar siktlinjen mellom Oslo torg/ Middelalderparken og Akershus, samt sikrer en trygg fotgjengerforbindelse fra fjorden til Middelalderparkens vannspeil.

Forslagsstiller

Bjørvika Infrastruktur AS med SLA som konsulent, og Rambøll Norge AS som underkonsulent.



- 95 -

Eieropplysninger

Gnr.234/Bnr./35 HAV eiendom AS

Gnr.234/Bnr./67 Statens vegvesen (ikke tinglyst veigrunn)

Gnr.250/Bnr./12 Oslo kommune (riksveigrunn)

PBE opplyser at det ikke er registrert hjemmelshavere på arealet ute i havnebassenget.

Arealstørrelse planområde

Planområdet totalt alternativ 1: 7757 m²

Planområdet totalt alternativ 2: 7435 m²

Arealstørrelse for hvert formål i alternativ 1

Kjøreveg: 787 m²

Gangareal: 3287 m²

Sykkelfelt: 152 m²

Annen veggrunn – grøntareal: 281 m²

Friluftsområde i sjø og vassdrag, E17: 2251 m²

Friluftsområde i sjø og vassdrag/ gangareal E0c, d og E17 a, b, c, d: 986 m²

Arealstørrelse for hvert formål i alternativ 2

Kjøreveg: 787 m²

Gangareal: 2819 m²

Sykkelfelt: 152 m²

Annen veggrunn – grøntareal: 281 m²

Friluftsområde i sjø og vassdrag, E17: 2660 m²

Friluftsområde i sjø og vassdrag/ gangareal E0c, d og E17 a, b, c, d: 734 m²

Dagens situasjon

I dagens situasjon består planområdet av deler av riksvei E18 og en atkomstvei til Grønlikaia. Resten av planområdet mot vest ligger i eksisterende havnebasseng. Det er ingen eksisterende grønnstruktur eller bebyggelse i planområdet utenom infrastrukturen.

Planområdet

Planforslaget omfatter felt E17 og deler av felt E0, Lohavngata, Kong Håkon 5s gate og gangarealene tiliggende felt B6a, B7 og B8a i reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn. I vest avgrenses altså planområdet av fjorden og i øst av Middelalderparkens vannspeil. Deler av Kong Håkon 5s gate og Lohavngata krysser planområdet, og disse delene er en del av planen.

- 96 -

Planområdet har en unik plassering ved fjorden med gode solforhold fra øst om morgenen, og fra vest om ettermiddagen/kvelden. Terrenget foreslås utformet slik at Bispekilen oppfattes som et svakt stigende rom som understreker og formidler overgangen til fjorden.

I omkringliggende områder er det planlagt ny bebyggelse i felt B6a, B6b, B7 og B8a. Oslo S Utvikling AS har startet et skisseprosjekt som omfatter felt B2, B3 og B7. PBE har understreket at det kreves en samlet plan for feltene B2, B3, B7 og B6a.

PBE mener at det ikke tillates uteservering i planområdet. Uteservering skal etableres innenfor tilliggende felt som er regulert til bebyggelse. Imidlertid mener etaten at det er viktig å aktivisere tilliggende område med uteservering, spesielt mot fjorden og langs Havnepromenaden. For å sikre gode og attraktive oppholdsarealer og gangforbindelser, er det hensiktsmessig at allmenningen reserveres for ikke kommersielle funksjoner tilknyttet bebyggelsen, mener PBE.

Planforslaget

Planforslaget fremmer to alternativer for Bispekilen som karakteriseres som et noe smalt og langt byrom med intim karakter. Byrommet skaper en visuell forbindelse mellom Middelalderparken og fjorden. Forskjellen på de to alternativene er primært formen på vannkilen og størrelsen på oppholdsarealene ved vannkanten, samt plassering av formålsgranse mot tilliggende byggefelt i nord og sør.

PBE anbefaler alternativ 2 som i hovedsak er i tråd med gjeldende regulering både i forhold til de regulerte vannarealer og utforming av kanalrommet.

Alternativ 1

Alternativ 1 er basert på vinnerutkastet i byromskonkurransen og byromsprogrammet for Bispekilen (SLA Landskapsarkitekter og Gehl Architects). Alternativ 1 er forslagsstillers alternativ. Hensikten med alternativ 1 er å tilrettelegge for større oppholdsarealer enn det reguleringsplanen angir, særlig mot havnepromenaden der solforholdene vil bli gode. Forslagsstiller argumenterer med at gang- og oppholdsareal på 6 meters bredde (som i vedtatt reguleringsplan) er for smalt til å gi plass til både ferdsel og store nok oppholdsarealer.

Vannarealet i alternativ 1 foreslås å ha en buet form som en "båt" eller "sigar" slik at kanalrommet smalner der hvor det munner ut i fjorden, og smalner inn tilnærmet tilsvarende mot Kong Håkon 5s gate. Buet form øker størrelsen på oppholdsarealene i vest og øst. Tilsvarende reduserer forslaget vannarealet i forhold til gjeldende regulering med ca 500 m². Hensikten med økt gangareal er å tilrettelegge for tilstrekkelig store oppholdsarealer/uteserveringsarealer. Dette inkluderer utvidete trebryggearealer i vest, i den mest solrike del av allmenningen mot fjorden.

Reguleringsgrensene mot tilliggende byggeområder på felt B6a, B6b, B7 og B8a avviker fra reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn. I gjeldende regulering har Bispekilen en kileform som trappes ut i to trinn mot Bispevika. Kilen er bredest mot fjorden og innsnevring skjer ved Lohavgata. I alternativ 1 er reguleringsgrensene justert slik at disse følger en rett linje på begge sider av allmenningen i allmenningens hele lengde.

Alternativ 2

Alternativ 2 er PBEs alternativ og er utformet i hovedsak som en oppfølging av Bjørvikaplanen, med kileformet vannareal på sjøvannsnivå i felt E17. Forslaget legger til rette for å opprettholde de regulerte vannarealene og kanalrommets avgrensning, som vist i

gjeldende regulering. Det skal være mulig å spasere på trebryggene i allmenningens hele lengde. Det innbærer at det etableres fotgjengerunderganger under broene i Havnepromenaden og Lohavngata. Det foreslås etablert trapper fra Kong Håkon 5s gate ned til feltene E17c og E17d. Kaikantene er på begge sider av vannarealet regulert til 6 meters bredde. Det tillates ikke uteservering i planområdet. Uteservering skal etableres innenfor tilliggende felt som er regulert til bebyggelse.

Felles for begge alternativer

Utover de ulikhetene som er skissert opp ovenfor, er alternativene like. Vest for Lohavngata (ut mot fjorden) foreslås allmenningen opparbeidet med noe mer urban karakter med lav vegetasjon. Dette området består av en ren betongkonstruksjon ute i sjøen, og vil derfor være lite egnet for etablering av trær. Den vestlige delen foreslås knyttet til den aktive del av havnepromenaden i Bispevika, som er preget av restauranter, kaféliv og publikumstilbud.

I øst derimot, dvs den del av Bispekilen som ligger mellom Lohavngata og Kong Håkon 5s gate, vil allmenningen være preget av boliger og færre servicetilbud. Her foreslås det planting av en trekke langs begge sider av Bispekilen ut mot kanalen.

I begge alternativene foreslås det trebrygger inne i kanalrommet på kote 0,6 med en bredde på 2 meter. Bryggene er ment for opphold og for å gi mulighet for å legge til med mindre båter.

Materialbruk på gatebelegg og overflater foreslås som en kombinasjon av naturstein, betong og tre. Det legges til rette for sittemuligheter og opphold langs kaikanter, trebrygger og på trapper/sittetrinn langs broene.

Verneinteresser

Det foreligger risiko for å avdekke fredede fornminner ved utgraving av kilen. Behovet for forundersøkelser avklares med kulturminnemyndigheten. Det forutsettes etablert nødvendig beredskap under gjennomføringen for å sikre ivaretagelse av eventuelle funn.

Miljøfaglige forhold

Planen bidrar til at Bjørvika som helhet kan framstå som et foregangsområde for bærekraftig utvikling. Planforslaget er underlagt et eget miljøoppfølgingsprogram (MOP) som angir miljømål.

For å redusere energibruk og kostnader foreslår forslagsstiller at det ikke planlegges gatevarme i allmenningens søndre del. Etaten mener at det er viktig i forhold til bruk og tilgjengelighet vinterstid at det etableres gatevarme på gangarealet på begge sider av allmenningen.

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller som på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

For begge alternativer gjelder at det må etableres sjøvannspumper for å etablere vannfall lengst øst, og for å unngå flyteavfall og dårlig vannkvalitet i havnebassenget.

Støy, vind og luftkvalitet

Bispekilens østre del vil spesielt med sin plassering mellom Kong Håkon 5s gate og Lohavngata tidvis være utsatt i forhold til støy- og luftforurensning. I denne saken vil det være

aktuelt å fritta forslagsstiller/tiltakshaver for krav om avbøtende tiltak mot utendørs støy fordi det vurderes at avbøtende tiltak vil være formmessig uakseptabelt og vil skape uønskede barrierer for myke trafikanter, for bruk av plassen og for utlufting, samt hindre utsyn.

Planområdet domineres av vind fra sørvest om sommeren og kald vind fra nordøst om vinteren. Kanalrommets retning mot fjorden vil kunne gi et potensielt vindfylt byrom. Det er i følge PBE viktig at Bispekilen sikres som korridor for kaldluftdrenasje. Utforming av bebyggelsen på tilliggende felt vil påvirke vindforhold i allmenningen, og beregninger kan først gjøres som del av prosjekteringsarbeidet med bebyggelsen.

Sol og skygge

Det er utarbeidet sol- og skyggediagrammer for vår- og høstjveddøgn og midtsommer basert på gjeldende regulering. Orienteringen på byrommet i øst-vest retning gir gode solforhold i den nord-vestre delen store deler av året. Vurdering av de endelige sol- og skyggeforhold kan ikke tas før det foreligger konkrete planer for bebyggelsen i tilliggende felt.

Trafikkforhold

To kryssende gater for biltrafikk: Kong Håkon 5s gate (hovedgate) og Lohavngata (lokalgate) vil krysse allmenningen (planområdet). Over fjordbassenget skal Lohavngata opparbeides som bro. Lohavngata (på tvers av allmenningen) skal være hovedåra for syklistene, og skal opparbeides med egne sykkelfelt. Sykling i allmenningen må skje på fotgjengerens premisser.

Lengst i vest mot fjorden skal det etableres en gangbro som skal sikre Havnepromenadens sammenhengende løp gjennom planområdet.

Selve allmenningen tilrettelegges for myke trafikanter og opphold. Forslagsstiller foreslår at det tilrettelegges for nyttetraffic (varelevering osv), noe PBE er uenig i.

Det vil passere buss både i Kong Håkon 5s gate og Lohavngata. Det vil også være mulig å ta trikken til Dronning Eufemias gate og Bispegata.

Reguleringsplanen for Bjørvika inneholder krav om å føre en fotgjengerundergang under Kong Håkon 5s gate (tidligere Sørenggata) slik at man kan nå østsiden av gata uten å krysse gata i plan. Denne reguleringsbestemmelsen ble innført som en sikkerhet for en videreføring av allmenningen etter at Bispekilen ble innført som et nytt element i byrådsbehandlingen av Bjørvikaplanen. De foreliggende, enkle studiene som er foretatt av en fotgjengerundergang, viser at det er krevende å utvikle en fotgjengerløsning med akseptabel trygghet og gangkvaliteter. Undergangen vil bli ført under gata inn mot en damkonstruksjon som holder vannet i Middelaldervannspeilet tilbake. En undergang på maks kote 1,0 ville her møte vannspeilet på kote 3,2 og en sjakt ville bli resultatet. PBE konkluderer med at dersom det etableres en fotgjengerovergang i plan som kompenserer og viderefører Bjørvikaplanens grunnleggende intensjoner i forhold til Bispekilen, kan det gis dispensasjon fra kravet om etablering av en fotgjengerundergang. PBE mener at det er veldig viktig å videreføre Bjørvikaplanens intensjoner om en gangforbindelse i øst ved Bispekilen mot Gamlebyen på lik linje med det som er sikret i nord mot Grønland og Oslo S, samt i vest mot Kvadraturen.

Universell utforming

Alle arealer er tilgjengelige for alle og trebryggene får atkomst via ramper fra gangbroa og Lohavngata. Framkommeligheten ivaretas først og fremst langs de nødvendige fotgjengerrutene

langs kanten av bebyggelsen. Hensikten med trebryggene er blant annet å gi landadkomst for mindre båter. Lange ramper reduserer denne muligheten.

Tidligere vedtak

Saken har vært behandlet som planinitiativ, og ble lagt opp som referatsak i BU 11.09.2008 (se vedlegg).

Bydelsdirektørens kommentarer:

1. Bydelsdirektøren stiller seg positiv til Bjørvika planens overordnede grep, hvor allmenningene danner fysiske og visuelle sammenhenger mellom byen bak, den nye bydelen og fjorden.
2. Bydelsdirektøren støtter PBEs vurdering om at alternativ 2 er det beste alternativet for Bispekilen. Det er viktig at Bispekilen blir et vanndominert kanalrom i tråd med intensjonene i den vedtatte Bjørvikaplanen. En eventuell breddeutvidelse i forhold til reguleringsplanen bør ikke gå på bekostning av vannspeilet. Man bør heller vurdere å trekke bebyggelsen lenger unna Bispekilen enn det reguleringsplanen legger opp til.
3. Bydelsdirektøren mener at det er viktig at tilliggende bebyggelse til Bispekilen blir utformet på en måte som gjør at vindforholdene i allmenningen blir best mulig. Vegetasjon knyttet til fasadene på husene bør sikres i detaljreguleringsplan for bebyggelsen, og selv om dette ligger utenfor planområdet, bør man se disse planene i sammenheng.
4. Bydelsdirektøren mener også at det er viktig at tilliggende bebyggelse til Bispekilen blir utformet på en måte som gjør at sol- og skyggeforholdene i allmenningen blir best mulig.
5. Bydelsdirektøren støtter PBEs vurdering om at det ikke tillates uteservering i planområdet. Det er viktig å sikre ikke kommersielle arealer nær fjorden, hvor man kan oppholde seg uten å måtte kjøpe noe. Uteservering bør heller etableres innenfor tilliggende felt som er regulert til bebyggelse.
6. Bydelsdirektøren påpeker at Bispekilen skal "sikre en trygg fotgjengerforbindelse fra fjorden til Middelalderparkens vannspeil", og er usikker på om dette blir realisert uten fotgjengerundergang. Statens vegvesen mener som nevnt i saken (s 14) at de ikke kan akseptere noen fotgjengerovergang i plan på grunn av trafikksikkerhetshensyn og krav om avstand mellom fotgjengeroverganger. Bydelsdirektøren mener det bør gjøres grundige vurderinger av trafikksituasjonen før noen endelig avgjørelse tas omkring dette. Det bør vurderes en gangbro over Håkon 5s gate.
7. Reguleringsbestemmelsene må sikre tiltak som gjør at vannkvaliteten i Bispekilen blir god. Vannet må holdes rent og uten flyteavfall.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget stiller seg positiv til Bjørvika planens overordnede grep, hvor allmenningene danner fysiske og visuelle sammenhenger mellom byen bak, den nye bydelen og fjorden.
2. Bydelsutvalget støtter PBEs vurdering om at alternativ 2 er det beste alternativet for Bispekilen. Det er viktig at Bispekilen blir et vanndominert kanalrom i tråd med intensjonene i den vedtatte Bjørvikaplanen. En eventuell breddeutvidelse i forhold til

reguleringsplanen bør ikke gå på bekostning av vannspeilet. Man bør heller vurdere å trekke bebyggelsen lenger unna Bispekilen enn det reguleringsplanen legger opp til.

3. Bydelsutvalget mener at det er viktig at tilliggende bebyggelse til Bispekilen blir utformet på en måte som gjør at vindforholdene i allmenningen blir best mulig. Vegetasjon knyttet til fasadene på husene bør sikres i detaljreguleringsplan for bebyggelsen, og selv om dette ligger utenfor planområdet, bør man se disse planene i sammenheng.
4. Bydelsutvalget mener også at det er viktig at tilliggende bebyggelse til Bispekilen blir utformet på en måte som gjør at sol- og skyggeforholdene i allmenningen blir best mulig.
5. Bydelsutvalget støtter PBEs vurdering om at det ikke tillates uteservering i planområdet. Uteservering bør heller etableres innenfor tilliggende felt som er regulert til bebyggelse. Det er viktig å sikre ikke kommersielle arealer nær fjorden, hvor man kan oppholde seg uten å måtte kjøpe noe. Uteservering bør heller etableres innenfor tilliggende felt som er regulert til bebyggelse.
6. Bydelsutvalget påpeker at Bispekilen skal ”sikre en trygg fotgjengerforbindelse fra fjorden til Middelalderparkens vannspeil”, og er usikker på om dette blir realisert uten fotgjengerundergang. Statens vegvesen mener som nevnt i saken (s 14) at de ikke kan akseptere noen fotgjengerovergang i plan på grunn av trafikksikkerhetssyn og krav om avstand mellom fotgjengeroverganger. Bydelsutvalget mener det bør gjøres grundige vurderinger av trafikksituasjonen før noen endelig avgjørelse tas omkring dette. Det bør vurderes en gangbro over Håkon 5s gate.
8. Reguleringsbestemmelsene må sikre tiltak som gjør at vannkvaliteten i Bispekilen blir god. Vannet må holdes rent og uten flyteavfall.

Bydel Gamle Oslo



Lasse Østmark
bydelsdirektør



Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG:

1. Oversendelsesbrev PBE, 2 s.
2. Oversendt samrådsinnspill fra BGO (planinitiativ, ref sak BU 11.09.2008), 3s.
3. Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering, 16s.
4. Forslagsstillers planbeskrivelse, 44 s.

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Komplette sak – Forslag til detaljregulering – Bispekilen, Bjørvika

— 101 —

