

# Forslagsstillers planbeskrivelse

## **Bispekilen Felt E17**

### **Forslag til Reguleringsplan - detaljregulering**

Utarbeidet av: SLA Landskapsarkitekter AS og Rambøll Norge AS for Bjørvika Infrastruktur AS.

## **Innhold**

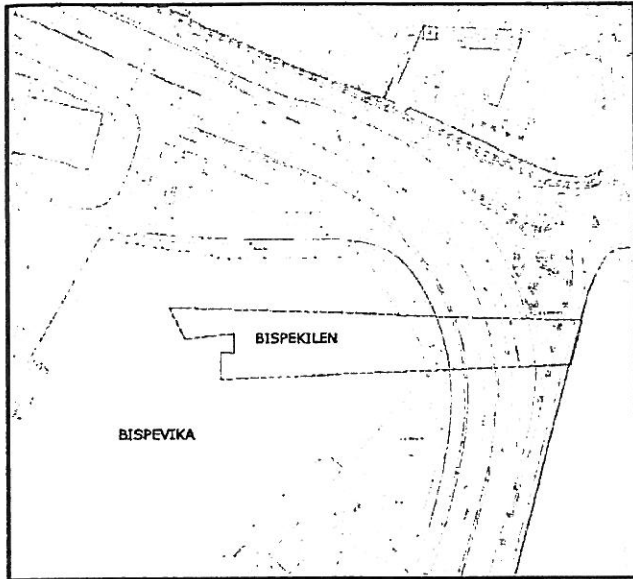
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon, Alternativ 1 .....	2
1.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon, Alternativ 2 .....	3
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer .....	4
4. PLANSTATUS.....	8
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	8
5. MEDVIRKNING.....	12
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	12
5.2 Kunngjøringsinnspill .....	14
5.3 Forhåndsuttalelser.....	14
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	16
7. PLANFORSLAGET.....	18
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	31
9. ILLUSTRASJONER .....	37
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK .....	44

Vedlegg: BU-SAK 38/2011  
Side 125 - 149

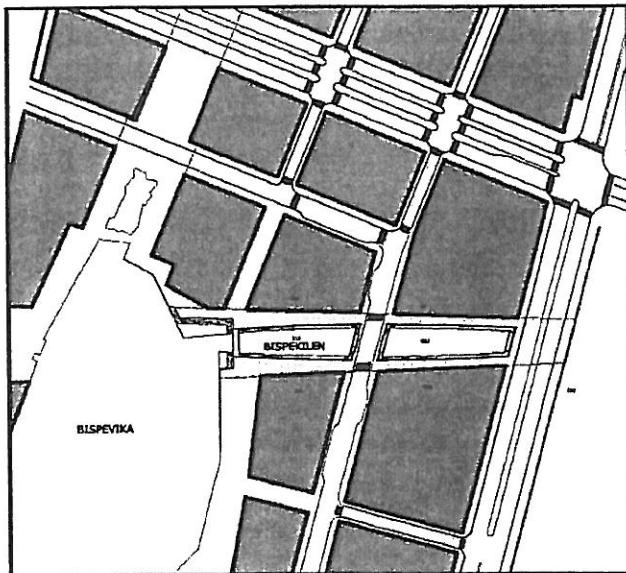
- 125 -

## 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

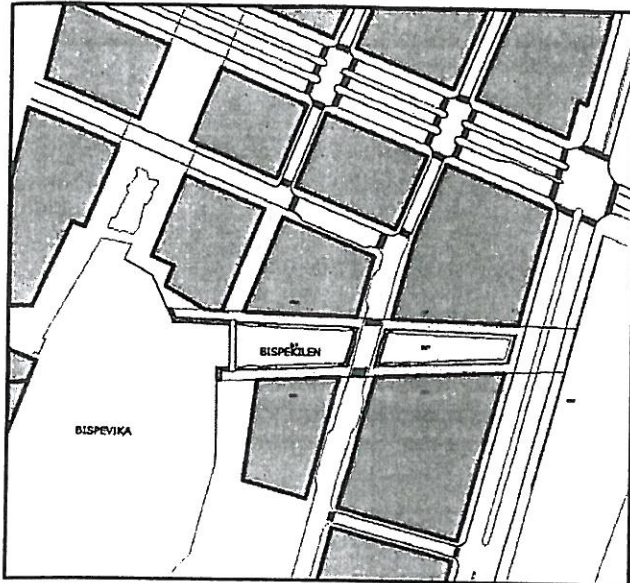
### 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



### 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon, Alternativ 1



### 1.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon, Alternativ 2



## 2. BAKGRUNN

### Sakens forhistorie

#### *Vedtatt reguleringsplan:*

I gjeldende reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099, vedtatt 15.06.2004) er intensjonen å transformere sentrale havne- og trafikkområder til et nytt sentrumsnært byområde hvor nærheten og kontakten til fjorden utnyttes og foredles.

Høsten 2004 ble det avholdt en konkurranse om Bjørvikas byrom. Plan- og bygningsetaten (PBE) og Bjørvika Infrastruktur AS (BI) stod bak konkurransen. Konkurransen omhandlet en strategi for byrommene i hele Bjørvikaområdet, samt en videreutvikling av en utvalgt allmenning; Stasjonsallmenningen. Konkurransen ble vunnet av SLA Landskapsarkitekter og Gehl Architects. Vinnerutkastet har tittelen "Byrum i Bjørvika (Oslo), motto: Nyt byliv".

Reguleringsplanforslaget er basert på vinnerutkastet fra konkurransen. "Byrumsprogram – Bispekilen", utarbeidet av Gehl Architects september 2007, ligger også til grunn for reguleringsplanen. Planforslaget er utarbeidet av SLA A/S med Rambøll Norge AS som underkonsulent. Forslagsstiller for planforslaget er Bjørvika Infrastruktur AS. Arbeidet er et samarbeid mellom forslagsstilleren og forslagsstillerens konsulenter (SLA A/S og Rambøll Norge AS) og er utarbeidet i samråd med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Planforslaget strekker seg fra Bispevika i vest, inkludert deler av Bispevika, og vannspeilet i middelalderparken i øst.

### Hensikten med planforslaget

Utvikling av Bispekilen er underlagt vedtatt reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Bjørvika – Bispevika – Lohavn. Det er i reguleringsplanen satt krav til at det skal utarbeides bebyggelsesplan for de fem sentrale byrommene, deriblant Bispekilen. I ny plan- og bygningslov er begrepet bebyggelsesplan tatt ut. Som erstatning for bebyggelsesplan utarbeides det en detaljreguleringsplan.

- 127 -

Bjørvikas utvikling vil i løpet av de 10-15 neste årene bidra til å etablere Oslo som en fjordby. Kvaliteten på byrommene vil være avgjørende om man lykkes med dette. Bispekilen skal være med på å etablere sammenhengen mellom de omkringliggende bydeler og den nye byen. Bispekilen skal tilby Bjørvika et mangfoldig byliv, i kraft av sine funksjoner og aktiviteter.

Hensikten med planforslaget er å videreføre intensjonene i reguleringsplanen og vinnerutkastet til SLA Landskapsarkitekter og Gehl Architects for Bispekilen mht å sikre at allmenningen framstår som et byrom som tilrettelegger for rekreasjon og byliv, med kvaliteter i form av vannkontakt, materialvalg og gjennomarbeidet formgivning.

Planforslaget presenteres i 2 alternativer. Forskjellen mellom alternativene er utformingen av selve kilen. I alternativ 1 foreslås kilen å få en noe buet form som rammer inn siktlinjen fra Gamlebyen / Middelalderparken til Akershus. Utformingen er i hht til vinnerutkastet i byromkonkurransen og byromsprogrammet for Bispekilen. I alternativ 2 foreslås kilen utformet i hht til vedtatt reguleringsplan hvor gang- og oppholdsarealene gjennomgående er 6 m brede og vannrommet nærmest fjorden er størst. 6 m er for smalt til å gi oppholdsmuligheter. Hensikten med alternativ 1 er å tilrettelegge for større oppholdsarealer enn det reguleringsplanen angir, særlig mot havnepromenaden, der solforholdene vil bli gode.

### 3. EKSISTERENDE FORHOLD

#### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger innerst i Bispevika og strekker seg fra Middelalderparkens vannspeil vestover; over dagens E18 ned til fjorden og videre ca 125 meter ut i havnebassenget Bispevika.

Planområdet omfattes av felt E17 i reguleringsplan for Bjørvika – Bispevik - Lohavn. Planområdet avgrenses i nord av byggefeltene B6a og B7 og i sør av byggefeltene B6b og B8a. I vest avgrenses planområdet av fjorden, felt E0 og i øst av Middelalderparkens vannspeil. Kong Håkon 5.s gate og framtidige Lohavgata krysser planområdet og er en del av planen.

Planområdets størrelse:

- Alternativ 1: 7144 m<sup>2</sup> hvorav vannarealet utgjør 3237 m<sup>2</sup>
- Alternativ 2: 7433 m<sup>2</sup> hvorav vannarealet utgjør 3394 m<sup>2</sup>

Arealene innenfor planområdet består primært av motorveier og annet trafikkareal.

#### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

##### Natur- og ressursgrunnlaget

Friluftsinnteresser og fiskeriinteressene er begrenset/manglende, da området er vanskelig tilgjengelig og per dags dato ikke tilrettelagt for verken stangfiske eller for å gå tur gjennom.

##### Landskap

Planområdet og arealene rundt Bispevika preges primært av de menneskeskapte omgivelsene som er dannet i ulike perioder av byens utvikling gjennom en periode på over 100 år. Området består av oppfylte masser og brukes i dag til vei /store trafikkareal. Området inneholder pr i dag ingen vegetasjon eller grønstruktur.

Området består pr i dag stort sett av veianlegg. Bortsett fra veien er området ubebygget og inneholder ikke grøntanlegg eller naturlig topografi/ landskap.

##### Grunnforhold

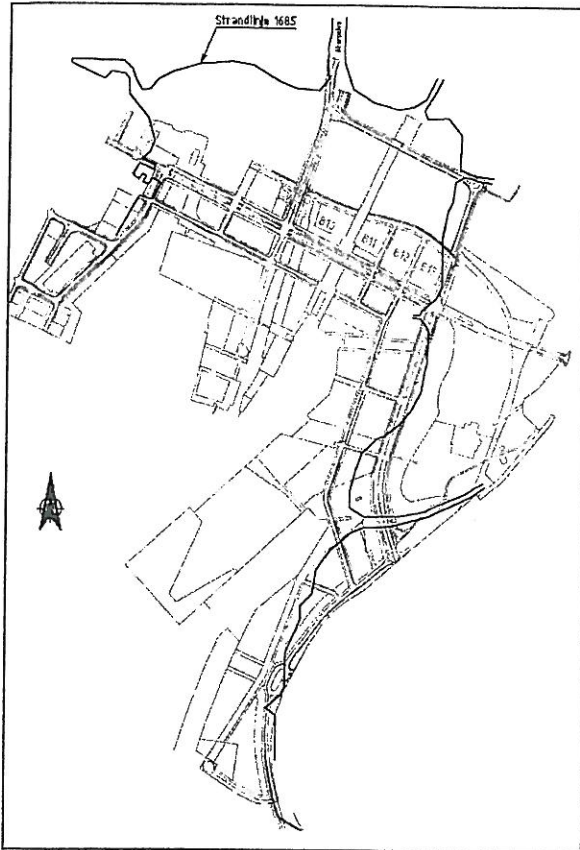
Bjørvikaområdet var tidligere en stor grunnvannsvik som ved landhevning og oppfylling gjennom

- 128 -



flere århundre, gradvis har utviklet seg til sin nåværende form. Figuren nedenfor illustrerer hvor strandlinjen gikk for ca 300 år siden. Hovinbekken rant da ut i nordøstenden av en grunn bukt, omtrent 500 m fra der innerste strandlinje i Bispevika nå ligger. Den generelle landhevingen de siste 300 år har vært i størrelsesorden 1,2 m. Sagflis fra oppgangssagene langs Akerselva har i stor grad bidratt til dannelsen av Bjørvikutstikkeren.

I følge undergrunnsarkivet er bergoverflaten, innenfor planområdet, stort sett registrert mellom kote – 30 og – 50. De naturlige løsmassene i området antas stort sett å bestå av leire. Over leiren er det fyllmasser i varierende mektighet. Det er registrert sagflis så dypt som ned til kote – 10.



Figur 1: Omtrentlig beliggenhet av strandlinjen på slutten av 1600-tallet (Kilde: Oslo Havn KF)

#### Topografi

Området er relativt flatt og ligger på kote 0 – 5 meter over havet.

#### Verneinteresser

Området består av utfyllt masse. Det er ingen synlige kulturminner innenfor planområdet. Men både innefor planområdet og omkringliggende områder ligger det fragmenter av ulike historiske strukturer. Bispekilen ligger i kanten av det opprinnelige Oslo. I Gamlebyen finnes historiske bygninger (Oslo Ladegård, ruin av Mariakirken, lokomotiv verkstedet og ruin av Klemenskirken) og i Middelalderparken fortidens ruiner. Oslo Ladegård ble utlagt som ladegård for Akershus og det er derfor en historisk forbindelse mellom disse områdene.

Bispevika er viktig som en del av Oslos historie vedrørende havne- og industriutvikling.

### Miljøfaglige forhold

#### *Vannmiljø*

Både Akerselva og Hovinbekken er forurensningskilder ut i havnebassenget, grunnet lekkasjer/overløp fra spillvannnett og utslipp av overvann. Videre bidrar skipsfart og industri til noe forurensning i bunnlagene.

#### *Vind*

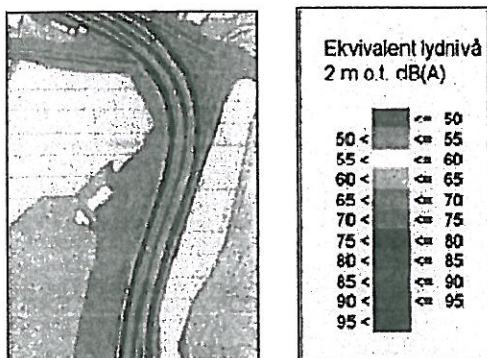
Planområdet domineres av vind fra sørvest om sommeren og kald vind fra nordøst om vinteren. Sammenlignet med Bispevika ligger Bispekilen mer beskyttet for den sørlige vinden.

#### *Sol / skygge*

Planområdet er per i dag åpent og ubebygget og derav solfylt.

#### *Støy / luftforurensning*

De største forurensnings- og støykildene i planområdet er E18 som går gjennom planområdet. Støybelastningen i området fremgår av nedenstående figur. Beregninger av døgnkvalivalent støynivå viser at største delen av området har et støynivå fra 65 – 70 dB(A), med opp til 75 dB(A) langs E18. Arealene som beslaglegges av riksveianlegget har støynivåer utover dette. Støykotecartet angir døgnkvalivalent lydnivå 2 meter over bakken.



Målinger av luftkvalitet viser at konsentrasjonene av både partikler (PM10) og nitrogendioksid (NO<sub>2</sub>) i Bjørvika er høyere enn nasjonale mål for luftkvalitet. Luftkvaliteten er ikke tilfredsstillende. De meteorologiske forholdene i Oslo er ugunstige med hensyn til spredning av forurensning, og lokale stagnasjonsforhold (temperaturinversjon) forekommer relativt hyppig i sentrumsområdene. Dette kan medføre store variasjoner fra år til år selv om utslippsnivåene er omlag uendret. Den store trafikkmengden på E18 og spesielle meteorologiske forhold er problematisk. Fremherskende svake vinder fra nordøst om vinteren med tilførsel av forurensning fra Groruddalen og sentrumsområdene inn mot Bjørvika medfører luftkvalitet som overskrider nasjonale mål. De spesielle meteorologiske forholdene medfører at det er en stor utfordring å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet ikke bare i planområdet men i Oslo sentrumsområder generelt.

#### *Forurensning:*

Det er gjennomført risikovurderinger av forurenset grunn i Bjørvika som helhet (Norconsult 2008). Det foreligger ikke grunnundersøkelser av planområdet, men erfaring fra gravearbeid i andre deler av Bjørvika, tilsier at all masse er forurenset og at fordelingen mellom såkalt lettere og tyngre forurenset masse er i størrelsesorden 80 – 20.

#### Trafikkforhold

Planområdet er en del av byens og (ett av) landets viktigste knutepunkt for både bil og kollektivtrafikk. I Bjørvika møtes stamveiene E18 fra Vestlandet og Sørlandet med E6 fra nordlige landsdeler via Rv190, E18 Mosseveien samt E6 sørover mot kontinentet og østover mot Sverige. Dagens E6 og E18 går gjennom planområdet.

Planområdet er en del av et trafikkområde som skal endres totalt gjennom pågående og kommende Bjørvikaprojekter.

#### *Gang- og sykkelvei*

Havneveien benyttes i dag som hovedtrase for syklistene fra sør. Det er etablert gang- og sykkelbro over E18 i Bispevika med påkobling til Havneveien.

#### Risiko- og sårbarhet

##### *Flom*

Det er ingen elveutløp innenfor planområdet.

##### *Høyvann og springflo*

Høyeste registrerte vannstand er opp til kote + 1,6 m (referansepunkt er Oslo oppmålingsvesens 0-punkt). Vannstand opp til kote +1,35 har et gjentaksintervall på 20 år. Vannstand opp til kote +0,80 har 1-årlig gjentaksintervall. Middelvannstanden i dag ligger 0,4 m under Oslo Oppmålingsvesens 0-punkt. Laveste registrerte vannstand er kote – 1,5.

#### Sosial infrastruktur

##### *Kollektivtrafikk*

Området ligger en halv kilometer fra Oslo S, som er et viktig kollektivknutepunkt. Nærmeste stoppested for trikk og buss er nær krysset Oslogate/Bispegata.

#### Teknisk infrastruktur

##### *Hovedplan Infrastruktur for Bjørvika*

”Hovedplan Infrastruktur for Bjørvika” er et overordnet plandokument, utviklet i samarbeid med ansvarlige etater/partner. Dokumentet definerer planpremissene for følgende tekniske anlegg:

- Vannforsyning og spillvann
- Overvann
- Fjernvarme og fjernkjøling
- Høyspentanlegg
- IKT

Hovedplanen angir hvordan tekniske anlegg bør samordnes i fellestraséer, og hvordan dette bør koordineres mot veiutbyggingen. Hensikten med dette er å oppnå koordinert og effektiv utbygging av infrastrukturen i Bjørvika. Hovedplanen er revidert i løpet av våren 2009.

##### *Vann- og avløpsledninger*

Vann- og avløpsetaten opplyser at det ikke ligger hovedledninger i dette området som kan benyttes til fremtidig utbygging. Ledninger må dels legges om og dels må det etableres nye. Det foreligger en avtale mellom Oslo kommune VAV og Bjørvika Infrastruktur ang ansvar for planlegging og bygging av VA infrastruktur.

##### *Kabler*

Hafslund Nett har kabeltraséer i området. Forslagsstiller Bjørvika Infrastruktur har et nært samarbeid med Hafslund Nett.

##### *Fjernvarmeledninger*

Fjernvarmeledninger finnes ikke i området i dag.

#### Stedsutvikling

Planområdet ligger sentralt i Bjørvika som i framtiden vil få med mange kulturelle funksjoner i tillegg til Operaen; museer, bystrand, gondolbane til Ekeberg restauranten og akvarium.



#### Barns interesser

Området er i dag ikke tilrettelagt for lek og opphold for barn.

#### Universell utforming

Området er lite tilgjengelig for myke trafikanter og har ikke universell utforming.

#### Juridiske forhold

Utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og Bjørvika Infrastruktur samt flere privatrettslige avtaler (mellom private grunneiere og statens vegvesen og private grunneiere seg i mellom)

## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegg for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport samt at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for syklende, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnsstruktur, biologisk mangfold samt estetiske kvaliteter. Vedtatt 20.08.1993.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det angis også krav til lekeareal og barnehager. Vedtatt 01.09.1989.

#### Gjeldende overordnede planer

- Fjordbyplanen, vedtatt 27.02.08.
- Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020, høringsutkast
- Kommuneplan Oslo mot 2000, vedtatt 31.08.01
- Kommunedelplan for indre Oslo; KDP 13, vedtatt av bystyret 02.12.98
- Kommunedelplan for grønnsstruktur i byggesonen, vedtatt i bystyret 15.12.93
- Kommunedelplan for Oslos sentrale sjøside, revidert 1986.
- Byutvikling i Bjørvika – Bispevika, grunnlag for videre planarbeid, vedtatt 28.11.01
- Oslomiljøet, by-økologisk program, behandlet i bystyret 15.12.98

#### Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn, vedtatt av bystyret den 27.08.03 og stedfestet av miljøverndepartementet 15.06.04, S-4099. I tilknytning til S-4099 er det vedtatt tre retningsgivende bærekraftprogrammer; Designhåndbok, Overordnet miljøoppfølgingsprogram OMOP og Kulturoppfølgingsprogram KOP for bærekraft i Bjørvika. Designhåndboka utdypes i 5 temahefter. Hver av allmenningene er utredet i retningsgivende byromsprogram.

Bispeviken er regulert til friområde (vann/sjø) og offentlig trafikkområde (vei/gate, annet fotgjengerareal, gangbru, sykkelfelt, kollektivfelt, trikk).

#### *Relevante utdrag fra reguleringsplanen*

§ 4 Plankrav, dokumentasjonskrav og retningslinjer

§ 4.1 Plankrav: om krav til bebyggelsesplan

§ 4.2 Dokumentasjonskrav: om krav til innhold i bebyggelsesplan

§ 4.3 Utforming: krav om en helhetlig og høy standard når det gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykking for allmenningene



- § 4.4 Designhåndboken: retningsgivende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen
- § 4.5 Overordnet miljøoppfølgingsprogram: retningsgivende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen
- § 4.6 Kulturoppfølgingsprogram: retningsgivende for utarbeidelse av bebyggelsesplanen
- § 9.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav i hht reguleringsplanens kvalitetshåndbøker: Overordnet miljøoppfølgingsprogram, Kulturoppfølgingsprogram og Designhåndbok
- § 11 Rekkefølgebestemmelser

#### §4 Plankrav, dokumentasjonskrav og retningslinjer:

- 4.1 Plankrav  
Vedtatt bebyggelsesplan kreves likeledes for de fem sentrale byrommene Festningsallmenningen, Operaallmenningen, Akerselva, Stasjonsallmenningen og Loallmenningen samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", som i størst mulig grad skal planlegges som helhetlige områder. Bebyggelsesplan for offentlige veier og gater kreves ikke, med unntak av de delene av anlegget som inngår i de fem allmenningene. Oslo kommune kan bestemme at flere byggefelt knyttes sammen i én bebyggelsesplan
- 4.3 Utforming  
De fem sentrale byrommene (se § 4.1) samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", havnepromenaden og Nyland Allé (nå Dronning Eufemias gate) skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykking – i henhold til retningslinjer gitt i designhåndboken.

Alle bygninger, by- og gaterom og anlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte

#### §11 Rekkefølgebestemmelser

- 11.4 Offentlige parker, plasser og strandpromenade
  - b. 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 riggarerale og provisoriske omleggingstiltak har opphørt.
  - c. Følgende sentrale byrom og plasser skal være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan for den respektive allmenning/plass før midlertidig brukstillatelse gis for det første byggefeltet som gir allmenningene/plassene tosidig bebyggelse:
    - "Bispekilen" med kanalen E17 og Lohavngatas bro over denne,
    - "Loallmenningen" med kanalmarkering av Alnas opprinnelige utløp E18 og gateløp med bro for Lohavngata.
- 11.5 Andre tiltak
  - c) Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene (jf. § 4.1) Nyland allé/Bispegata og havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

#### Designhåndboka

Designhåndboka gir retningslinjer for utforming av utendørsarealer, kaifront og bygninger samt samspillet mellom disse. I følge Designhåndboka skal de syv sentrale byrommene gis prioritet der disse møter andre byrom / gaterom slik at de sentrale byrommene fremtrer som områdets viktigste overordnede strukturer. De sentrale byrommene skal ha høyere bearbeidelse i design og materialkvalitet enn de andre byrommene og dermed tydeliggjøre at de er områdets viktigste byrom.

Overgangene mellom land og vann skal utformes slik at de utgjør en begrenset risiko for barn og andre grupper av befolkningen. Alle overganger til fjorden skal inneholde flere sikkerhetstrinn. Dette kan for

eksempel være at bryggekannten utformes med flere nivåer, sikres med rekkverk, flytebrygger, eller utformes som trapp/strand. Der en ut fra funksjonelle og andre hensyn velger kun bryggekannt, skal den utstyres med ledere med jevne mellomrom slik at personer som faller i vannet kan komme opp. Sikkerhetstrinnene skal inngå som en estetisk og funksjonell del av havnepromenaden.

Bispevika og Bispekilen betraktes som et sentralt og sammenbindende område mellom de øst - vestgående og de nord - sørgående strukturene. Aktivitetene i området konsentreres i de sentrale byrommene. Mindre gaterom, plasser og passasjer etableres i tillegg som et finmasket nett gjennom bydelen. Slik etableres det et hierarki av offentlige og halv – offentlige og private rom, som skaper variasjon i bruk, størrelse og identitet.

Under tema 1: Offentlig byrom og møte vann – land sies det bla om Bispekilen at:

- Bispekilen muliggjør sikt fra Middelalderparkens nordre del mot Akershusborgen.
- Byrommet karakteriseres av en vannkile med sidearealer.
- Vannkilen utformes som en utvidelse av Bispevika og vannet med gangmulighet føres under Kong Håkon 5.s gate inn mot Middelalderparkens vannspeil.

Under tema 4: Belysning sies det om Bispevika at:

- Området har tett bystruktur med nærhet til fjorden og belysningen bør underbygge denne karakteren.

#### Kulturoppfølgingsprogram

Kulturoppfølgingsprogrammet konkretiserer ambisjoner og forventninger til kulturdimensjonen i den nye bydelen, med mål om en tydelig kulturprofil for området.

KOP sier blant annet at et overordnet mål er å få etablert gode byrom og møteplasser som skaper aktivitet, opplevelse og relasjoner. Allmenningene er i KOP beskrevet som "kulturintensive soner" som omfatter det offentlige rom og bygningene som avgrensner rommet og / eller befinner seg i rommet, og inneholder en viss konsentrasjon av kulturell infrastruktur.

Bispevika er bydelens østre sentralområde med nærhet til Middelalderparken, Gamlebyen og Grønland. Området skal prioriteres som kulturområde gjennom å tilrettelegge for en godt utbygd kulturell infrastruktur, og gjennom krav til bygningers utforming på gateplan i definerte kultursoner.

#### Overordnet miljøoppfølgingsprogram

Overordnet miljøoppfølgingsprogram gir retningslinjer for utforming og tiltak som skal bidra til en miljørettet utvikling av området.

OMOP omhandler retningslinjer og anbefalinger for tolv miljøtema, bla transport, støy, lokalklima, vann, sedimenter, vegetasjon, materialer og jord.

- *Transport:* Målet er at størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen skal foregå til fots og med sykkel. Det skal etableres sykkelparkeringsanlegg ved holdeplasser, stasjoner, boliger, næringsbygg, offentlige bygg og publikumsattraksjoner.
- *Støy:* Målet er at arealer utendørs tilrettelegges for ro og stillhet. Miljøverndepartementets retningslinjer skal legges til grunn. Byrommene må omfatte soner som har lite støy. Det er spesielt viktig å tilrettelegge for uteoppholdsarealer for ro og stillhet dersom øvrige byrom i delområdet er støyutsatt. I planer skal det redegjøres for de ulike arealenes støyeksponering.
- *Lokalklima:* Målet er at tilført forurenset luft fra omkringliggende bydeler sikres utlufting ved at de planlagte nord- og sørgående gater og byrom holdes åpne og fri for hindringer som kan bremse utluftingen. Videre sier OMOP at andre byrom må omfatte soner som gir lune oppholdsarealer med god solinnstråling og lite vind. Det må det iverksettes tiltak for å skjerme mot eller bremse uønsket vind. For å skjerme mot uønsket vind kan det plantes lave busker med helårsgrønn vegetasjon samt etablere terrengvariasjoner og –sprang som skjermer sittegrupper og oppholdsplasser.



- *Vann:* Det bør tilrettelegges for bading og rekreasjon i fjorden.
- *Sedimenter:* Forurensende sedimenter skal fjernes, forsegles eller på annen måte forskriftsmessig renses før bygging iverksettes. Ved reetablering av bunnen i fjordbassenget skal det velges masser som tilrettelegger for gode livsvilkår for planter og dyr.
- *Vegetasjon:* Økologiske prinsipper bør legges til grunn. Plantevalget skal stimulere til naturlig plantevern gjennom riktig samplanting.
- *Materialer:* Materialer som medfører helse og miljøskade skal unngås. Materialer fra sårbare bestander skal unngås. Materialene skal ha lang levetid og kunne gjenvinnes.

#### Temahefte for byrom og gaterom

Temaheftet er et i en serie på fem (belysning, byromsmøbler og utstyr, bygninger og kunst) som utdyper forskjellige hovedtema med retningslinjer for kvalitativ utforming av de forskjellige byrommene og havnepromenaden.

Gehl architects har satt noen premisser som bør være tilstede for å oppnå et vellykket byrom: kant, liv, terreng, beskyttelse, komfort og herlighet.

Bispekilen er et byrom med en lokal identitet. Det skaper sammenheng mellom fjorden, Havnepromenaden, Middelalderparken og det fremtidige Kulturhistoriske Museum (KHM). Noen premisser for at Bispekilen skal bli et vellykket byrom:

- Etablering av publikumsrettede funksjoner i fasadene langs kanalen.
- Legge vekt på tidevannets effekt på selve byrommet og kaikanten.
- Fasadene bør være preget av åpninger, terrasser og balkonger i de øverste etasjene og innganger og transparens på bakkeplan.

#### Byromsprogram for Bispekilen

Noen viktige utdrag fra byromsprogrammet:

- Bispekilen er et byrom for fotgjengere, men gjennomskjæres på midten av Lohavngata. I koblingen med den bakenforliggende Middelalderparken og Middelaldervannspeilet er det viktig at Kong Håkon 5.s gate ikke fremstår som en uoverkommelig barriere.
- Det er viktig at det er en god balanse mellom boliger og beboerne, og de publikumsrettede virksomhetene.
- Allmenningen er lagt ut som en visuell kile på bakgrunn av byens historie. Bispekilen bør utnytte at den er lagt ut på historiske spor og sitt potensial som historieforteller.
- Bispekilen skal være en attraksjon i seg selv, og skal tilby opplevelser med historiske, kulturelle og naturorienterte referanser samt kommersielle aktiviteter.
- Det bør være muligheter å legge til med småbåter.
- Belegget i rommet skal oppfattes som sammenhengende og binde byrommet sammen både på tvers og ved broene.
- Det anbefales å anlegge en trebrygge langs hele kanten på et lavere nivå enn hovedkaikanten. Her vil nærheten til vannet gi en stor kvalitet til byrommet. Samtidig gir dette en bedre mulighet for fortøyning av småbåter.
- Det foreslås en gangbro over Middelaldervannspeilet i forlengelse av allmenningen.

#### Pågående planarbeid

- Det ble høsten 2009 oversendt forprosjekt for Lohavngata/Operagata øst til PBE. Etaten ble forespurt om det bør gjøres en mindre reguleringsendring i samsvar med forprosjektet. Det foreligger fortsatt ikke svar på spørsmålet.
- Det pågår prosjekteringsarbeid for Kong Håkon 5's gate. SVRØ har mottatt rammetillatelse.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Oslo Havn KF	2008-05-22
2. Samferdselsetaten	2008-05-28
3. Hafslund Nett AS	2008-05-29
4. Helse- og velferdsetaten	2008-06-05
5. Byantikvaren	2008-06-05
6. Vann- og avløpsetaten	2008-06-12
7. Bydel gamle Oslo	2008-06-18
8. Gravferdsetaten	2008-05-26
9. Omsorgsbygg Oslo KF	2008-05-27
10. Friluftsetaten	2008-05-29
11. Undervisningsbygg Oslo KF	2008-06-19
12. Trafikketaten	2008-06-03

#### Sammendrag av samrådsinnspill

##### 1. Oslo Havn KF

Planen vil kunne medføre forhold som må behandles iht. Havne- og farvannsloven. Oslo Havn ønsker å delta i planforum.

##### 2. Samferdselsetaten

SAM påpeker at hele området i Bispekilen må være offentlig for å få klarhet i fremtidig drift og vedlikehold, ikke halvoffentlige som foreslått i programmet. De ønsker en redegjørelse for kryssing av syklistier mellom Kong Håkon den 5. gate og Lohavngata. De nevner noen korreksjoner som må gjøres på s. 13 i byromsprogrammet.

Videre er de skeptiske til "vertikale hager" og viser til at dette ikke har vært særlig vellykket i tidligere prosjekt i Oslo.

##### 3. Hafslund Nett AS

Hafslund gjør oppmerksomme på at det er flere typer kabel- og stasjonsanlegg i området som må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Dersom nye anlegg kommer i konflikt med disse føringene må bestiller betale omkostningene for omleggingen av kablene.

##### 4. Helse- og velferdsetaten

Etaten nevner tre viktige punkter som det bør tas spesielt hensyn til i området:

- Håndtering av forurenset grunn hvor kap. 2 i forurensningsforskriften; *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, gjelder.
- Håndtering av trafikkstøy, hvor det vises til prognoser for 2025 med 17 000 kjøretøy i døgnet.
- Luftkvaliteten vil påvirkes av trafikken og det bør ikke etableres aktiviteter innenfor en avstand på 50 meter fra veiene.

##### 5. Byantikvaren

Byantikvaren er positiv til at det etableres gode felles utearealer, men mener at en eventuell breddeutvidelse i forhold til reguleringsplanen må gå på bekostning av byggearealet, ikke vannspeilet. De vil derfor sterkt fraråde endringen av formen og reduksjon av vannflate i Bispekilen. Forslaget vil svekke intensjonen om sammenhengen med fjorden og Bispekilen som formidler mellom Middelalderparken og fjordbassenget. De etterlyser en helhetlig vurdering av mulighet for at Bispekilen i større grad kan inkluderes i fjordrommet som vannvei, og ikke bare som et visuelt



element De anbefaler videre at det legges stor vekt på utformingen av stedet som avslutter allmenningen, hvor møtet mellom Bispekilen og Middelalderparken formidles. Byantikvaren anbefaler at Bispekilen beholder den formen og de målene som er bestemt i vedtatt reguleringsplan.

#### 6. Vann- og avløpsetaten

VAV påpeker at det ikke ligger hovedledninger i området som kan benyttes ved fremtidig utbygging. Ledningene må enten legges om eller det må etableres nye. VI-ledninger skal inngå i planarbeidet, og VAV forutsetter at det etter avtale avklares med dem underveis.

#### 7. Bydel Gamle Oslo

Bydelsdirektøren legger resultatet fra plansmien i januar 2008 til grunn for sine anbefalinger. Noen av punktene her var blant annet å senke byggehøyden til maks 8 etasjer, fjerne en kvartalsrekke langs vannet, felt B7 som del av Naturhistorisk museum, og krysset DE og Kong Håkon den femtes gate under lokk.

Videre anbefaler de at det bør sees på havstigningsproblematikk, samt hvordan man kan sikre en byggeteknisk standard som tar høyde for klimaendringer.

Videre vil de legge vekt på:

Trygge forhold for fotgjengere i kryssene med Lohavngata og Kong Håkon den femtes gate.

At det bør vurderes en broløsning over vannspeilet i Middelalderparken.

Sikring av universell utforming i allmenningen.

At det bør vurderes barnehager i tilstøtende områder.

8 – 12: Gravferdsetaten, Omsorgsbygg Oslo KF, Friluftsetaten, Undervisningsbygg Oslo KF, Trafikketaten: Ingen kommentar.

13 PBE: Etaten ønsker ikke en oppdeling av Bispekilen i 2 planer grunnet hensynet til helheten i byrommet. Etaten støtter forslaget om å sløyfe undergangen under Kong Håkon 5's gate, Påpeker oppfølging av intensjonene i overordnede dokumenter og retningslinjer, herunder krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram for bebyggelsesplanen. Påpeker i 10 punkter forhold som må beskrives grundig i plansaken.

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

*Kommentar til samferdselsetaten:* Hele allmenningen er regulert til offentlig areal, ikke semi-offentlig. Planen tilrettelegger ikke for kryssing av Kong Håkon 5's gate for syklende. Samferdselsetaten vil bli invitert til samarbeidsmøte i forbindelse med de videre arbeider med denne plansaken.

*Kommentar til Hafslund Nett:* Ivaretas gjennom revisjon av "Hovedplan for infrastruktur Bjørvika".

*Kommentar til Helse- og velferdsetaten:* Håndtering av forurenset grunn i anleggsperioden vil følge forskriften. Det er ikke utarbeidet egen støy- og luftforurensningsberegninger for denne plansaken. Det er imidlertid redegjort for slike beregninger utført som en del av Bjørvikaplanens reguleringsarbeide i 2002. Forholdene er ikke endret av betydning siden det. Innspillet om at aktiviteter ikke bør etableres innenfor en avstand på 50 meter fra veiene, er ikke innbakt i bestemmelsene.

*Kommentar til Byantikvaren:* Vannarealets form fremkommer blant annet som resultat av at fotgjengerarealene foreslås utvidet, for å tilrettelegge for ønsket byliv. BI har revurdert dette, ikke minst på bakgrunn av Byantikvarens innspill, som fremholder at vannarealet ikke bør reduseres. Å redusere de tilliggende byggeområdene er ikke aktuelt, siden forutsetningene i utbyggingsavtalen da endres.

*Kommentar til VAV:* Ivaretas gjennom pågående revisjon av "Hovedplan for infrastruktur Bjørvika" som ferdigstilles tidlig 2009.

*Kommentar til Bydel gamle Oslo:* Allmenningens omkringliggende bebyggelse ligger utenfor de forhold som her skal reguleres. Det er ikke i bestemmelsene innbakt hvordan man kan sikre en

byggeteknisk standard som tar høyde for klimaendringer. Kryssing av Lohavngata vil skje via fotgjengerfelt i plan. Det legges ikke til rette for fotgjengerkryssing av Kong Håkon 5s gate, siden vegvesenet ikke aksepterer det ligger utenfor denne plans avgrensning. Det samme gjelder etablering av barnehage.

*Kommentar til PBE:* BI er tilfreds med at etaten støtter endringen vedrørende fjerning av fotgjengerkryssing under Kong Håkon 5s gate, slik at vi slipper å fremme planforslaget som reguleringsforslag.

I programmet som Gehl Architects har utarbeidet, gis det også råd om hvordan den tilgrensende bebyggelsen kan tilrettelegges for at det skal kunne skapes et byliv. Slike forhold styres ikke gjennom reguleringsplanen, men gjennom utviklingen av bebyggelsen. Bebyggelsesplanen for allmenningen vil imidlertid tilrettelegge for oppholdssoner, i ulike deler av allmenningen så vel som langs bygningsfasadene. Men oppholdssoner langs bygningsfasadene må holdes fleksible, og tilpasses til det som bygges og innholdet bak fasadene. Dette gjelder alle allmenninger.

BI anbefaler at kunstnerisk utsmykking sees i sammenheng med den kunststrategien som besluttes for hele Bjørvika, ref. Temahefte Kunst og strategi for kunst. Derfor vil det ikke bli redegjort presist for dette i bebyggelsesplanen. Det samme gjelder alle allmenninger.

Miljøoppfølgingsprogram for Bispekilen er utarbeidet og følger som vedlegg til plansaken.

## 5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

## 5.3 Forhåndsuttalelser

### Liste over forhåndsuttalelser

Listen har følgende rekkefølge:

Bydelen - kommunale etater - statlige instanser – organisasjoner - private

1. Brann- og redningsetaten	2008.10.28
2. Samferdselsetaten	2008.11.05
3. Undervisningsbygg	2008.11.12
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	2008.11.07
5. Forsvarsbygg	2008.10.29
6. Kystverket sørøst	2008.11.18
7. Oslo Elveforum	2008.10.30
8. Staten vegvesen SVRØ, Stor-Oslo distrikt	2008.12.02

### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

#### 1. Brann- og redningsetaten

Avventer med å gi uttalelse før en mer konkret reguleringsplan er utarbeidet og fremlagt.

#### 2. Samferdselsetaten

Ut fra det foreliggende materialet har Samferdselsetaten ingen kommentarer. Samferdselsetaten vil sannsynligvis overta forvaltningen av de gjeldende områdene og må i den forbindelse trekkes inn i det videre arbeidet.

#### 3. Undervisningsbygg

Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skoleanlegg og fysisk miljø i samarbeid med Utdanningsetaten. Innebærer at enhver regulerings sak blir interessant, enten ved mulige miljøkonsekvenser eller ved endring i elevtall. Med hjemmel i pkt 4 RPR for å styrke barns og unges interesser i planarbeidet, kreves disse konsekvenser utredet i regulerings saken.



Det er regulert inn en skoletomt på Sørenga, trolig ungdomsskole eller videregående skole, type skole er ikke avklart ennå. For skolebarn vil det være viktig med trygge gangforbindelser forbi Bispekilen. Gangforbindelser mot Lodalen vil også bli viktig for skolebarn som bor i Bjørvika og skal gå på Gamlebyen skole, eller framtidig ny barneskole plassert i området øst for Bispekilen.

#### 4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Gir nå en generell uttalelse, vil vurdere nærmere under offentlig ettersyn. Ber om at følgende nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget:

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Klima- og energihensyn
- Grønnstruktur, landskap, vann- og luftforurensing
- Barn og unges interesser
- Støy iht. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T – 1442
- Universell utforming

Minner om at det skal utarbeides konkret risiko- og sårbarhetsanalyse til alle reguleringsplaner. Mangel på slik analyse kan gi grunnlag for innsigelse.

#### 5. Forsvarsbygg

Forsvarets virksomhet berøres ikke av planområdet, og derfor vil ikke Forsvarsbygg saksbehandle andre saker som oversendes i forbindelse med planarbeidet og det påfølgende reguleringsarbeidet.

#### 6. Kystverket sørøst

Kystverket Sørøst har på det nåværende tidspunkt ingen merknader til det påbegynte planarbeidet, men vi anbefaler at planarbeid skjer i samråd med Oslo havn KF.

#### 7. Oslo Elveforum

Oslo Elveforum har som sin hovedoppgave å bidra til gjenåpning og rehabilitering av Oslovassdragene. Grunnleggende for arbeidet til Oslo Elveforum har bl.a. vært

- Byrådserklæring fra 2000 og Byøkologisk program for 2002 – 2014 som programfester at Oslos elver skal renses og rørlagte strekninger gjenåpnes der det er mulig
- Gjentatte erklæringer fra byens politiske ledelse om at denne målsetting står fast, senest i budsjettet for 2009
- Reguleringsbestemmelsen for Bjørvika som forutsetter at Akerselva gjenåpnes *opp til jernbanesporene*

Har ingen sterk mening om det bør lages undergang eller legges opp til fotgjengerpassasje på bakkeplan ved kryssing av Sorenggata. Det er grunn til å regne med at ferdsel mellom området langs Middelaldervannspeilet og sjøen til tider vil bli ganske livlig. For å unngå konflikt med biltrafikken bør fotgjengerpassasjen foregå på en bro som bidrar til utsikt over Middelaldervannspeilet og sjøen. En brygge nederst i kilen til bruk for småbåttrafikk av- og påstigning vil være populært og tjenlig. I det videre arbeid med saken ber vi om at det blir tydeliggjort hvordan vannløpet blir seende ut gjennom de ulike geometriske feltene i fallende nivåer fra 3.30 til 2.30 og forbi Lohavgata mot Bispekilen (jf mottatt skisse 014)

Anmoder om at planen ikke må stenge for en mulig oppvandring av fisk fra fjorden til Middelaldervannspeilet. Fiskevandring på dette punkt vil ikke bare virke som et interessant og eksotisk innslag i Oslo som bærekraftig by, men også være i tråd med prinsippet om å sikre biologisk rehabilitering og mangfold. En bør derfor de til at bassengkanten for det enkelte vannspeil ikke lages med en sammenhengende rett, skarp kant, men at den brytes med en v-formet åpning. Dette vil skape en vannstrøm som lokker fisken til å søke videre oppover.

#### 8. Statens vegvesen SVRØ, Stor-Oslo distrikt

Det er for lite materiale til å kunne gi uttalelse pr nå. Statens vegvesen har ingen merknader, men vil kunne komme med merknader på en senere fase i planarbeidet.





Alternativ 2 er utarbeidet etter ønske fra Plan- og bygningsetaten.

Begge alternativer er illustrert bak i saksfremstillingen.

Forskjellen på de to alternativene er primært formen på vannkilen og størrelsen på oppholdsarealene ved kaikanten.

I alternativ 1 foreslås kilen å få en noe buet form som rammer inn siktlinjen fra Gamlebyen / Middeldalderparken til Akershus. Utformingen er basert på vinnerutkastet i byromkonkurransen og byromsprogrammet for Bispekilen. I alternativ 2 er utformet etter ønske fra Plan- og bygningsetaten, og kilen utformes som i vedtatt reguleringsplan uten nevneverdig bearbeidelse, hvor gang- og oppholdsarealene gjennomgående er 6 m brede. 6 m er for smalt til å gi plass for både ferdsel og store nok oppholdsarealer. Hensikten med alternativ 1 er å tilrettelegge for større oppholdsarealer enn det reguleringsplanen angir, særlig mot havnepromenaden, der sol- og utsiktsforholdene vil bli gode. Alternativ 2 vil gi begrensede muligheter for soner for opphold og servering. Hensikten med alternativ 2 er å tilfredsstillte antikvarenes ønske om et vannregnskap, som ikke en gang er nevnt som begrep i bestemmelsene til gjeldende plan. Begge alternativene innebærer at det tilrettelegges trebrygger langs vannkanten med trapper og ramper opp til gangbro og Lohavngata. Det blir mulighet for å legge til med småbåter og å oppholde seg i vannkanten.

#### Anbefaling av alternativ

Bjørvika infrastruktur anbefaler alternativ 1 da dette alternativet utnytter de gode solforholdene i vest, i varetar best mulighetene for opphold og rekreasjon, og er mest i tråd med intensjonene i byromsprogrammet for Bispekilen, jfr "herlighetsverdiene". Selv om størrelsen på vannflaten blir noe redusert i alternativ 1 i forhold til alternativ 2 vil kvaliteter knyttet til bruken og opplevelsen av vannrommet være svært mye bedre i alternativ 1, og gjør at alternativ 1 er kvalitetsmessig overlegent.

#### Avbøtende tiltak

Det vil ikke være nødvendig med noen spesielle avbøtende tiltak i det ene alternativet i forhold til det andre alternativet. 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.

#### Vurdering av planforslaget i forhold til Plan- og bygningsetatens kommentarer (avklaringsmøte 01.12.2009)

Planforslaget er vurdert i forhold til "Temahefte for byrom og gaterom", "Byromsprogram for Bispekilen" samt Bjørvikaplanens kvalitetshåndbøker. Intensjonene i disse er oppfylt i planforslagets begge alternativ. Se kap. 8.

Det er foreslått et gjennomgående materialvalg i hele allmenningen noe som ivaretar helheten. Kravet til universell utforming er oppfylt innefor hele planområdet. Det er foreslått både trapper og rampetilknytninger til trebryggene langs vannkanten.

Oppholdskvaliteten på trebryggene i det østre vannrommet blir noe dårlig på grunn av høydeforskjellen på ca 4m mellom kaikant og trebrygge. Men det finnes flere alternative oppholdssteder både på kaikanten, og på sittetrinn langs Lohavngata og generelt i den vestre delen av allmenningen. Dette gjelder spesielt alternativ 1 hvor oppholdsarealene i vest er ekstra brede. Ved at det i alternativ 1 foreslås en utvidelse av bredden på oppholdsarealene legges det til rette for publikumsrettede aktiviteter som bl.a. uteservering. I den østre delen er bredden på kaiene smalere og mer tilpasset lokalt bruk f.eks av beboerne i området.

Grøntinnslaget i allmenningen ivaretas bla gjennom plantekasser langs fasadene og evt. vegetasjon knyttet til fasadene på husene. Sistnevnte ligger utenfor planområdet og må sikres gjennom detaljreguleringsplan for bebyggelsen. I tillegg er det etter krav fra PBE foreslått trær langs kaikanten på østre del. Evt trær vil kunne komme i konflikt med siktlinjene fra Gamlebyen til fjorden og Akershus.

En visuell tilknytning mellom middelalderparkens vannspeil og kanalen oppnås ved at det foreslås et vannfall som tar opp høydeforskjellen.

Allmenningen foreslås å få et jevnt fall fra øst til vest på 1-2 % som tar opp høydeforskjellen mellom Kong Håkon 5.s gate og fjorden. På den måten får anlegget et rolig uttrykk.

Feltene B6a og B6b er ikke en del av planområdet. Tilrettelegging for 10 % regulert vanninnslag i feltene ligger derfor utenfor planforslaget.

Kong Håkon 5.s er tatt med i planområdet. Utformingen av fotgjengerovergangen er ikke tatt med som tema i planforslaget da dette bestemmes av Statens vegvesen. Det vises til rammetillatelse angående utformingen av Kong Håkon 5.s gate.

Undergangen under Kong Håkon 5.s gate er tatt ut av planforslaget. Dette er i tråd med Plan- og bygningsetatens anbefaling.

En evt gangbro over Middelaldervannspeilet i forlengelse av allmenningen er ikke tatt med i planforslaget.

Det er ikke utført beregninger av støy og luftforurensningen i Bispekilen. Det vises til beregninger / dokumentasjon som er utført i forbindelse med reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn.

Detaljprosjektering av broene er ikke utført ennå og det er derfor ikke laget noen illustrasjoner av gangbroa og broa i Lohavgata. Men det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om at bruk av rekkverk og gjerder skal minimaliseres og følge et enhetlig design for hhv. kjørebrosser, gangbroer og kaikanter i allmenningene.

Det er ikke aktuelt å detaljere reguleringskartet ytterligere, da detaljprosjekteringen av allmenningen ikke er utført ennå. Et for detaljert reguleringskart vil legge for sterke føringer på den videre prosjekteringen og kan legge opp til løsninger som viser seg å ikke la seg gjennomføre eller være lite ønskelig for fremtidig bruk, drift og vedlikehold. Reguleringsbestemmelsene ivaretar at en videre detaljering av allmenningen er i tråd med intensjonene i planforslaget.

Følgende sikres gjennom egne reguleringsbestemmelser:

- Bilatkomst og varelevring til planområdet
- Utforming av overgangen mellom Bispekilen og havnepromenaden
- Kunst i allmenningen
- Utforming av fotgjengerovergang i Lohavgata
- Møblering, beplantning og belysning

Det er utarbeidet Miljøoppfølgingsprogram som følger planforslaget.

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Området reguleres til:

#### *Alternativ 1*

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjøreveg, gangareal, gang- og sykkelveg, sykkelveg / -felt, annen veggrunn (grøntareal)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner: friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal

- 142 -



Det foreslås at det etableres fjordvann helt inntil Kong Håkon 5.s gate. Overgangen til Middeltalderparkens vannspeil foreslås etablert via et vannfall. Bakgrunnen er å etablere en forbindelse mellom de to vannrommene i fremtiden.

Bispekilen er utformet med kaikanter. Broene kan ikke åpnes. Da kilen kun skal ta imot mindre båter foreslås det anlagt en nedsenket 2 m bred trebrygge langs begge sider av Bispekilen.

Alternativ 1:

Foreslått form på allmenningen er i hht til byromsprogrammet for Bispekilen.

Kanalrommet foreslås å ha en buet form, noe som øker størrelsen på oppholdsarealene uten at fotgjenger- og sykkelpassasje hindres. Bakgrunnen er ønske om en myldreforbindelse for myke trafikanter fra havnepromenaden samt ønske om tilstrekkelig store oppholdsarealer i den mest solrike del av allmenningen.

For småbåttrafikken lukker den buede formen seg til et intimt rom. Etablering av bredere kaiarealer skjer på bekostning av vannarealene som forelås redusert med ca 500 m<sup>2</sup> i forhold til reguleringsplanen. Vannrommet i øst foreslås redusert fra 1448 m<sup>2</sup> (regulert) til 1500 m<sup>2</sup> og vannrommet i vest foreslås redusert fra 1793 m<sup>2</sup> (regulert) til 1333 m<sup>2</sup>.

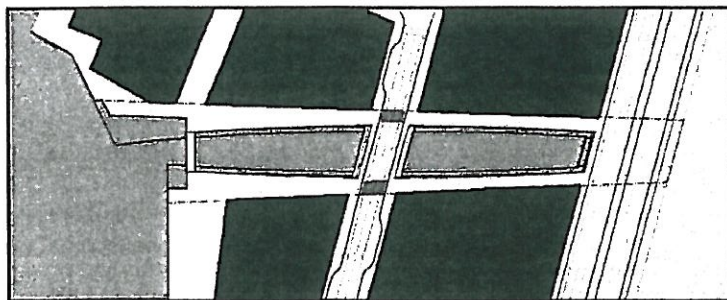
Byantikvaren ønsker en størst mulig vannflate for å sikre Bjørvikas "vannregnskap". Dette er avveid mot andre ønsker om å sikre tilstrekkelig store oppholdsarealer for byrommets brukere. Vannregnskap er imidlertid verken et begrep eller noe pålegg i gjeldende reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn.

Alternativ 2:

Bispekilen foreslås utformet som vist i vedtatt reguleringsplan.

Havnebassengets avgrensning følger bygningenes fasader med gjennomgående 6 m brede gang- og oppholdsarealer på hver side av kanalen. Størrelsen på vannrommet er noe redusert i forhold til reguleringsplanen, ca 130 m<sup>2</sup>. Vannrommet i øst foreslås å få en størrelse på 1534 m<sup>2</sup> (regulert 1535 m<sup>2</sup>) og vannrommet i vest foreslås å få en størrelse på 1861 m<sup>2</sup> (regulert 1874 m<sup>2</sup>). Vannkilen foreslås å ha form som en kanal hvor vannarealet åpner seg ut til Bispevika ved at vannrommet nærmest fjorden er størst.

Vann



Figur 2: Ferskvann / fjordvann



#### Alternativ 2

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjøreveg, gangareal, gang- og sykkelveg, sykkelveg / -felt, annen vegggrunn (grøntareal)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner: friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / gangareal

#### Landskap

Felles for begge alternativ:

Byrommet foreslås preget av et enkelt og klart definert havnebasseng og et svakt skrånende terreng som strekker seg fra kanten av vannet og til husfasadene. Det horisontale planet er viktig pga av siktlinjene mellom Middelalderparken og Akershus og møtet med de vertikale flatene skjer først i fasadelivet.

Bispekilen foreslås utformet som en kile som rammes inn av siktlinjen fra Gamlebyen / Middelalderparken til Akershus. Allmenningen foreslås å ha form som et kanalrom som munner ut i fjorden ved Bispevika. På hver side av allmenningens havnebasseng foreslås det etablert smale kaikanter, beregnet for opphold og bevegelse.

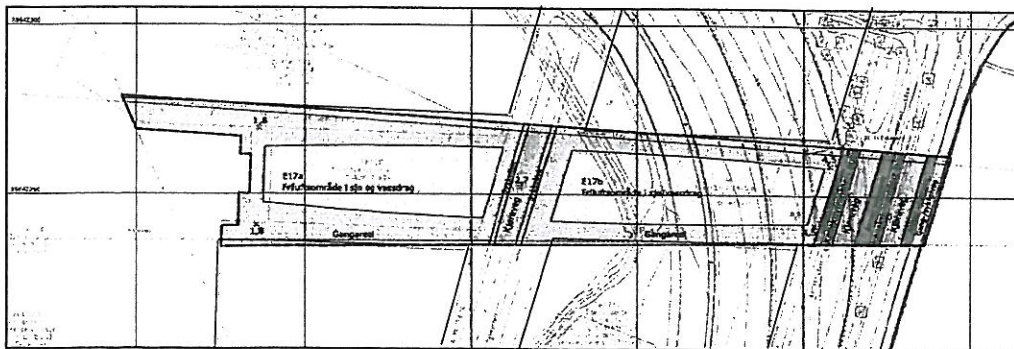
Karakteristisk for Bispekilen er at den i vest foreslås knyttet til den aktive del av havnepromenaden i Bispevika, som er preget av restauranter, kaféliv og publikumstilbud. I øst derimot, dvs den del av Bispekilen som ligger mellom Lohavgata og Kong Håkon 5.s gate, vil den være preget av boliger og færre servicetilbud.

Bispekilen foreslås forbundet på tvers av en fotgjengerbro lengt i vest mot fjorden samt en kjørebro i Lohavgata.

Det er utarbeidet to alternativer for Bispekilen. Bortsett fra formen på havnebassengene er alternativene identiske.

I begge alternativene er siktlinjen mellom Middelalderparken og Akershus forsterket ved å foreslå en justering av reguleringsgrensene mot bebyggeområdene på felt B6a, B6b, B7 og B8a slik at bygningsfasadene flukter med hverandre; ligger på en linje.

Justeringen er slik at allmenningen så vel som de berørte byggeområder får uendret areal. Justeringen er lik i begge alternativer.



Figur1: Justering av formålsgrense mellom byggeområde og allmenning –med uthvet sort strek i bakgrunnskart viser byggefeltene avgrensning i gjeldende reguleringsplan

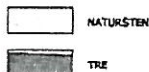
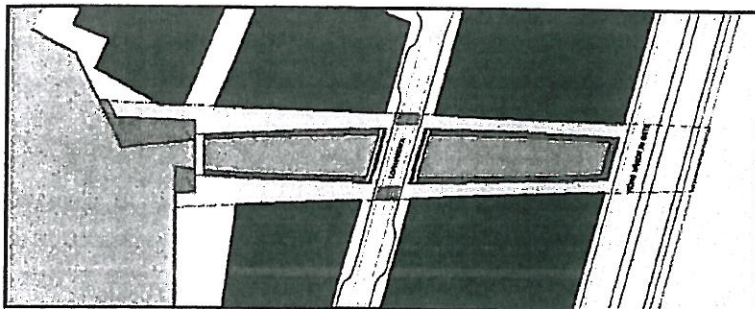
### Terreng

Terrengets form er det som sterkest bidrar til den romlige identitet. Det er både det som skaper helhet og gjenkjennelighet, men samtidig det som skaper forskjellighet. Bispekilen har sammenlignet med Havnepromenaden forholdsvis smale kaikanter og er omgitt av bygninger, og rommet vil derfor oppleves som intimt.

Terrenget foreslås utformet slik at Bispekilen visuelt oppfattes som et horisontalt rom som understreker og formidler overgangen til fjorden. Det er en nivåforskjell på ca 2,7m fra øst til vest. Denne nivåforskjellen foreslås tatt opp ved et jevnt og svakt lengdefall på ca 2 % på terrenget / gangarealene fra øst til vest.

Langs kaikantene, nede ved vannet, foreslås det etablert trebrygger. Trebryggene kan brukes både til opphold og rekreasjon og for å gi landadkomst for mindre båter. Det foreslås anlagt rampe- og trappforbindelser fra bryggene opp til Lohavngata og opp til gangbroa.

### Belegg

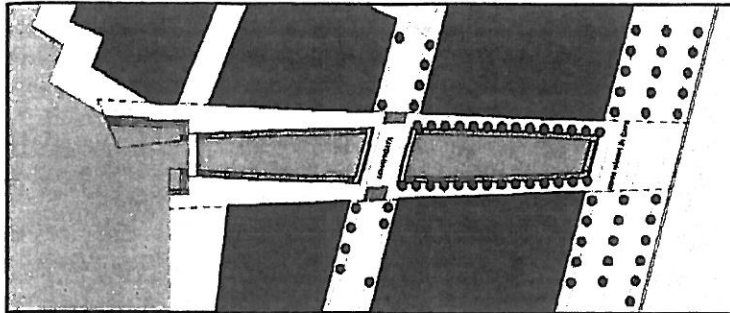


Figur 3: Belegningstyper

Som gjennomgående belegg forelås en mørk stein. Det foreslås lagt belegg helt ut til kanten, hvor gulvet møter bygningene, med unntak av plantebed. Dermed fylles hele rommet fra fasade til fasade og det skapes en sammenhengende flate. Steinen kan ha forskjellig utforming, bearbeidingsgrad og størrelse, men materialet foreslås å være det samme. Det legges inn soner foran boligene, kafeene eller der det blir stor belastning, utført av et annet materiale, som betong eller tre, eller den samme stein i andre formater.

Belegningen kan tilføres riller, fresning mv. i nødvendig omfang for bl. a. å tilfredsstille synshemmedes behov.

### Beplantning



Figur 4: Beplantning

Beplantning på terreng i Bispekilen er vanskelig pga plassmangel og krav til siktlinjer til Akershus. Det foreslås likevel at det plantes en trekke langs begge sider av Bispekilen, ut mot kanalen, på området øst for Lohavgata. Område vest for Lohavgata vil bestå av en ren betongkonstruksjon ute i sjøen, og vil derfor være et lite egnet sted for etablering av trær.

I tillegg foreslås det at det etableres plantebed, langs fasadene. Det kan etableres ca 60 cm brede plantebed langs fasaden. Disse kan plantes med for eksempel flate tepper av småbusker, stauder eller slyng- eller klatreplanter dersom husene er egnet for fasadebepantning. Videre kan det etableres beplantning som en del av møbleringen i rommet. Vegetasjon foreslås generelt plassert der det er sitteplasser. Endelig plassering vil bli avklart under videre prosjektering.

Både Lohavgata og Kong Håkon 5.s gate som krysser allmenningen vil ha trekker av større trær. Dette sammen med Middelalderparken vil bidra til det grønne preget i Bispekilen. Det er tenkt at Bispekilens fasader skal gjøres grønne gjennom klatreplanter, plantekasser på balkonger osv. Men dette ligger utenfor denne planen og må tas opp i planene for bebyggelsen.

### Belysning

Belysningen langs Bispekilen skal underordnes Bjørvikas helhetsplan for belysning. Det foreslås at det tas utgangspunkt i tre belysningsprinsipper:

- Allmenn belysning: veibelysning slik at man kan ferdes trygt og sikkert
- Rommelig belysning: Lyssetting som skaper forståelse av rommet
- Effektbelysning: spektakulær belysning av tregrupper, flater, kanter, bygninger osv.

Belysningen kan utføres i forskjellige fargetoner.

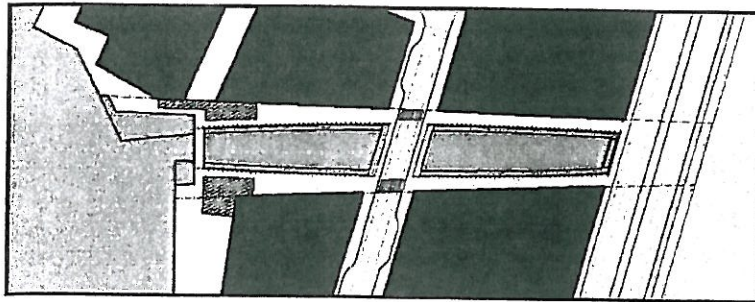
Belysningen i Bispekilen planlegges med en avdempet stemningsbelysning, slik at sikten mot Middelalderparken og Akershus festning blir uforstyrret samt at man får en følelse av at man kommer fra et kommersielt dominert område til et boligorientert område.

På kaien langs bygningsfasadene foreslås det en belysning klassifisert i henhold til veibelysningsreglene. Belysningen skal være godt avskjermet, slik at blending unngås og armaturer som belyser inngangspartiene kan evt. oppsettes på fasader. Sonen tettest ved vannet foreslås å ha et lavere belysningsnivå for å understreke opplevelsen av det mørke vann.

Det kan vurderes en effektbelysning av broenes underside.

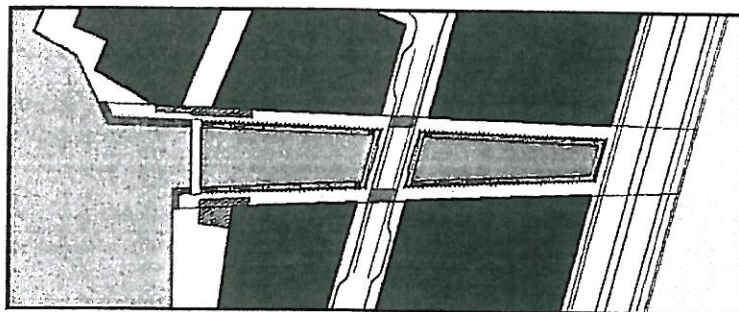


### Møblering



UTESERVERING FOR CAFÉER  
OPHOLD LANGS KAIKANT

Figur 5: Sitte- og oppholdsarealer, alternativ 1



UTESERVERING FOR CAFÉER  
OPHOLD LANGS KAIKANT

Figur 6: Sitte- og oppholdsarealer, alternativ 2

Det legges til rette for sittemuligheter og opphold langs kaikanter, trebrygger samt på foreslåtte trapper / sittetrinn langs broene. Det foreslås også at det etableres trapper og store sittetrinn mot fjorden i vest. Det legges dessuten til rette for uteservering / sitteplasser på begge sider av den vestre delen av Bispekilen, nede ved fjorden. Forøvrig foreslås allmenningen møblert med urbane elementer for opphold som benker, søppelkasser, sykkelstativ osv.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at møblering inngår i et overordnet, vedtatt program for å sikre homogenitet.

### Miljøfaglige forhold

Planen bidrar til at Bjørvika som helhet kan framstå som et foregangsområde for bærekraftig utvikling. Detaljreguleringsplanen ivaretar relevante mål i OMOP og eget miljøoppfølgingsprogram for planarbeidet (MOP). Hovedutfordringene på miljøområdet i planarbeidet har vært tilrettelegging for fotgjengere, miljøvennlig materialbruk, lokalklima, vegetasjon, kulturminner, tilrettelegging for minst mulig bortkjøring av gravemasser samt skånsom håndtering av forurensende masser og øvrige forhold som kan forårsake forurensede utslipp til vann.

#### *Vannmiljø*

Det foreslås at det graves en kanal / havnebasseng fra dagens kant av Bispeviken og fram til Kong Håkon 5.s gate. Lohavgata krysser planområdet på bro. Kanalen fylles med fjordvann.

Det vil bli iverksatt sikringstiltak under anleggsarbeidet slik at det ikke forekommer utlekking av forurensning fra forurensede masser i området til fjorden. Det vil bli redegjort nærmere for dette i tiltaksplanen for håndtering av forurensede masser, jfr krav i forurensningsforskriften.

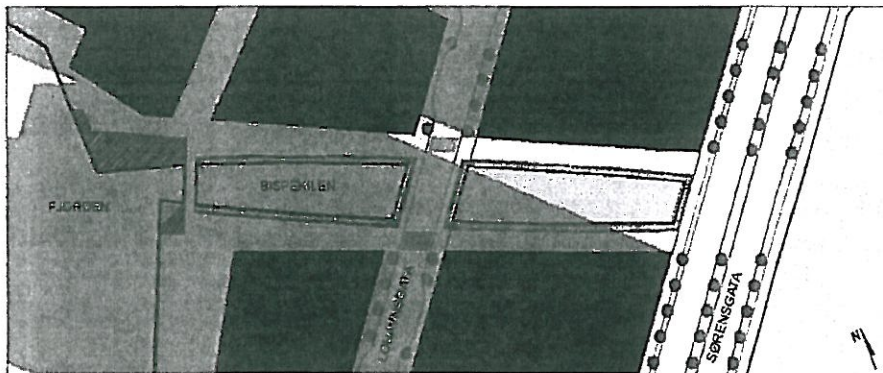
Det tilrettelegges for en framtidig forbindelse mellom havnebassengets østre avgrensning (felt E17b) og Middeldreiparkens vannspeil i planforslaget. Dersom vannspeilet får en framtidig permanent vanntilførsel kan denne forbindelsen tas i bruk. Hovinbekken går i kulvert som er tilknyttet Akerselvas kulvert nord for jernbanens sporområde og er uaktuell som tilførsel til vannspeilet. Dersom Alna legges om og renses vil det være et mer sannsynlig alternativ.

De aktuelle tiltak som vil gi en forbedring av vannkvaliteten ligger utenfor planområdet. Aktuelle tiltak er VAVs prosjekt Midgarsormen og avløpsanering langs Akerselva.

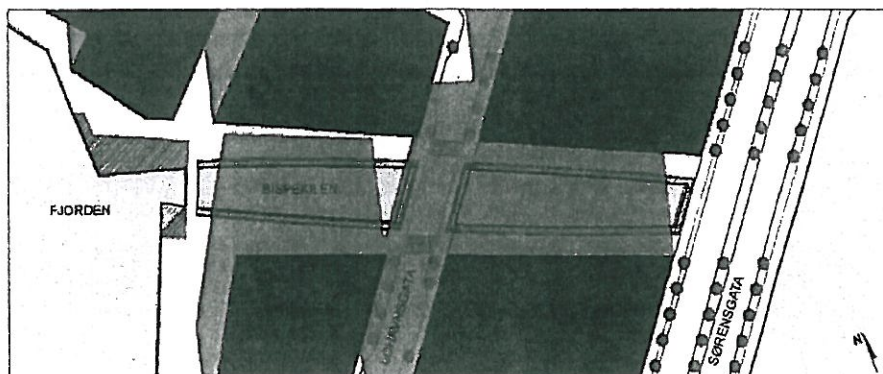
#### *Klima*

Døgnets og årets klimatiske forandringer vil ha stor betydning for bylivet i området. Intensjonen i planen er å skape rom som inviterer til forskjellige typer og grader av aktivitet over døgnet / året. Ved riving av veianleggene, vil omkringliggende bebyggelse i stor grad bestemme grad av sol i allmenningen.

Det er utført sol- og skyggediagrammer for 21. juni (midtsommer) kl 08.00, 12.00, 15.00, 18.00, 20.00 og for jevndøgn, samme klokkeslett.

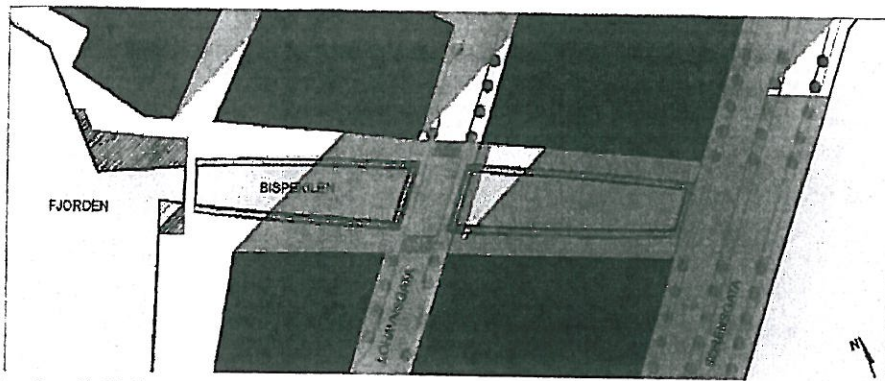


Jevndøgn kl. 08.00

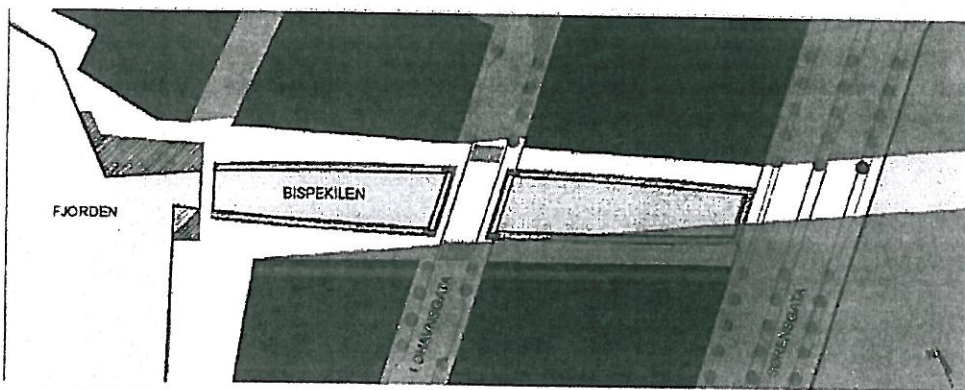


Jevndøgn kl. 12.00

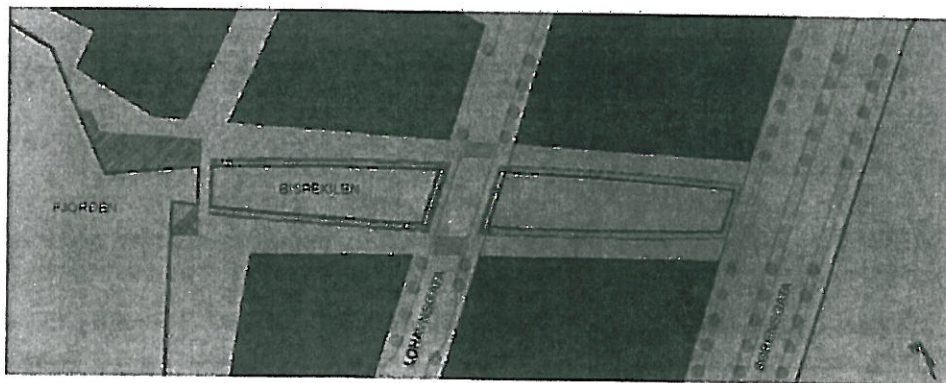




Jevndøgn kl. 15.00



Jevndøgn kl. 18.00



Jevndøgn kl. 20.00

Figur 7: Sol- og skyggeforhold, jevndøgn