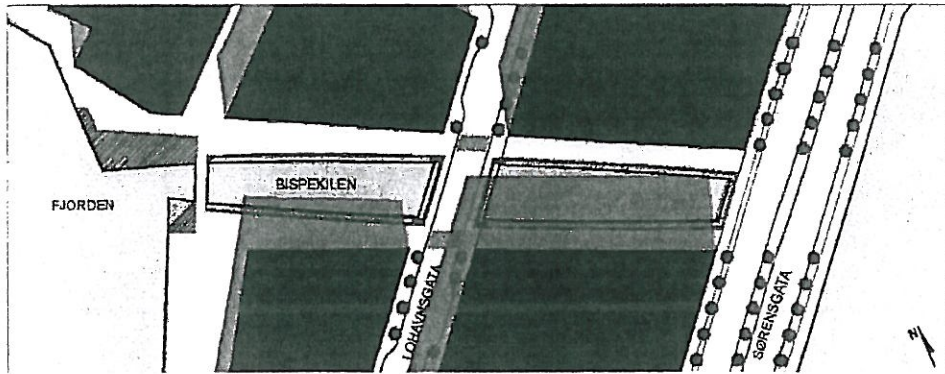
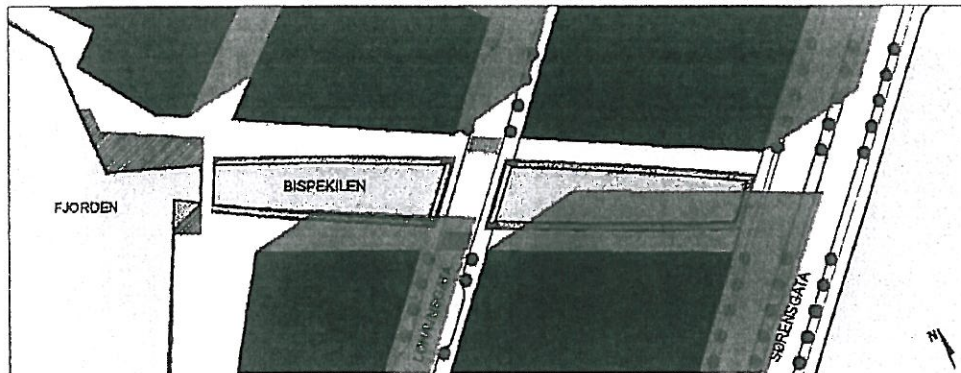


Midtsommer kl. 08.00



Midtsommer kl. 12.00

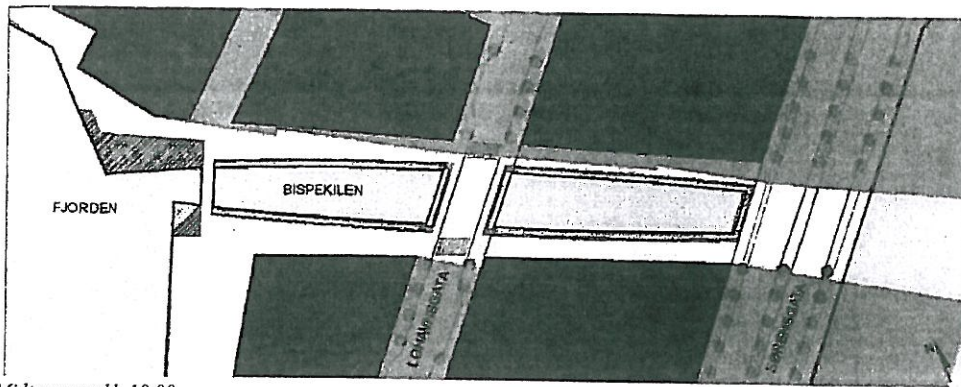


Midtsommer kl. 15.00

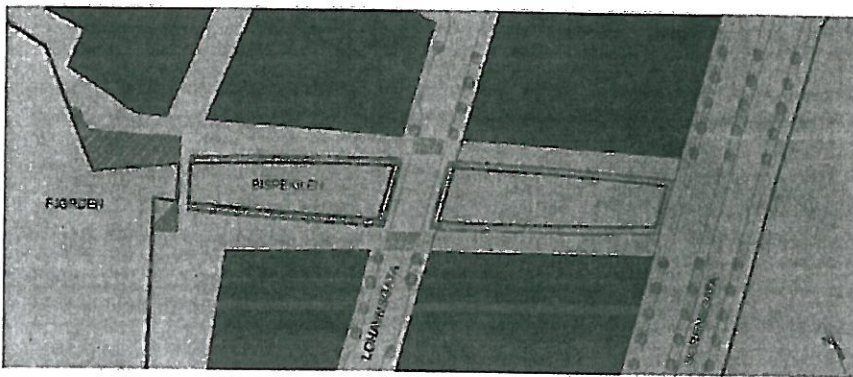
Vedlegg BO-sak 38/2011

Side 150 - 168 -

- 150 -



Midtsommer kl. 18.00



Midtsommer kl.20.00

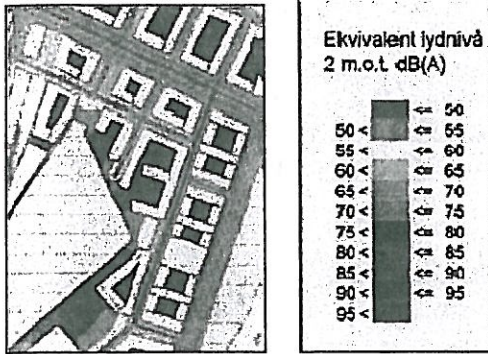
Figur 8: Sol- og skyggeforhold, midtsommer

Støy / luftforurensning

Det foreslås ingen spesielle tiltak i forbindelse med støy- og luftforurensning innenfor planområdet. Tiltak knyttet til en forbedring av støy- og luftforurensninger må sees i sammenheng med ny E18 i tunnel som fjerner store trafikkmengder fra overflaten og dermed dagens hovedkilde for støy- og luftforurensning. Dersom det skal treffes tiltak for å redusere støynivåene ytterligere må det etableres støyskjermer langs støykildene, dvs langs gatene. Det må i så fall gjøres som en del av riksveianleggene. Bjørvika infrastruktur vil imidlertid ikke foreslå eller ta initiativ til støyskjerming. De vil bli så høye at de vil forhindre utsikten langs allmenningen og utover fjorden. Bjørvika Infrastruktur har ingen andre virkemidler for å redusere støy.

Støyen der allmenningen møter Kong Håkon den 5. s gate vil være ca 75 - 70 dB(A). Der allmenningen krysser Lohavgata vil støynivået være ca 70 – 65 dB(A), og 65 – 60 i mellomsonen. Ut mot Havnepromenaden vil støynivået gradvis avta fra ca 60 til 50 dB(A).

Støykotekartet angir døgnkvivalent lydnivå 2 meter over bakken.



For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke stilles spesielle støykrav til Bispekilen. Dette er i gjeldende reguleringsplan et trafikkområde for fotgjengertrafikk, og i all hovedsak foreslås det videreført. Aktiviteter i allmenningen genererer ikke støy som generer omgivelsene, og tiltaket omfatter ikke støyømfintlig bebyggelse med tilhørende utearealer (ref. T-1442). Beslutning om å anlegge Bispekilen under de støyforutsetninger som ligger til grunn, er tatt i gjeldende reguleringsplan på bakgrunn av støyutredning. Foreliggende forslag til detaljregulering følger opp disse intensjonene.

Det er redegjort for luftkvalitet og støy i egne rapporter utarbeidet som underlag for reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn. Nye prognoser for trafikkmengdene er noe redusert i forhold til hva som er lagt til grunn i støyrapporten. Siden prognoser alltid vil være usikre velger vi å forholde oss til resultatene fra rapportene som er lagt til grunn for reguleringsplanen.

Som nevnt har målinger av luftkvalitet vist at konsentrasjonene av både partikler (PM₁₀) og nitrogendioksid (NO₂) i Bjørvika er høyere enn nasjonale mål for luftkvalitet. Luftkvaliteten er ikke tilfredsstillende. Bispekilen vil fungere som en av flere utluftingskorridorer for forurenset luft fra Oslo sentrum. Foreliggende planforslag vil ikke påvirke luftkvaliteten i området, og heller ikke bremse utluftingen. Ny E18 i senketunnel er et tiltak som i seg selv vil bedre luftkvaliteten lokalt i forhold til dagens situasjon. Andre tiltak som kan forbedre luftkvaliteten ligger utenfor rammen av dette planforslaget.

Luft- og vindforhold

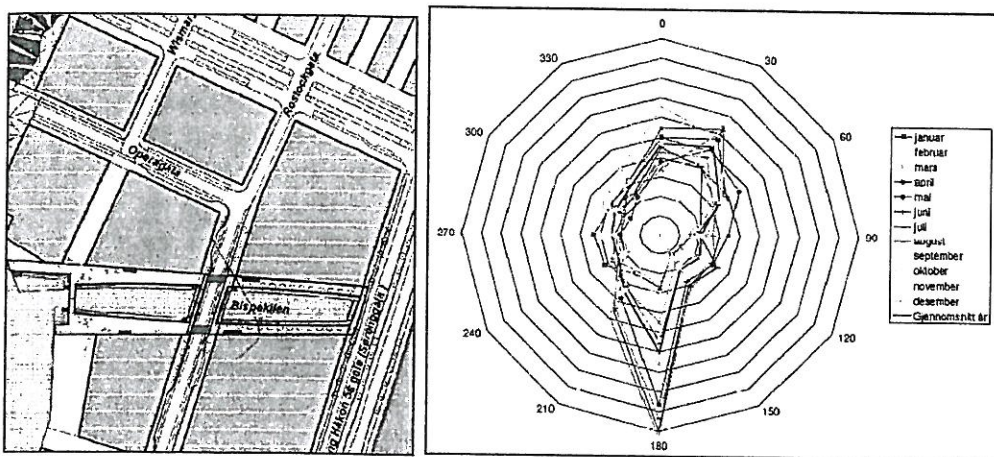
Det er ikke utført beregninger av vindhastighet i allmenningen, siden det er uklart hvordan nabobebyggelsen på begge sider vil påvirke vindforhold i allmenningen. Beregninger kan først gjøres som del av prosjekteringsarbeidet med bebyggelsen. Bygningenes utforming vil ha stor betydning, ved at sprang i fasaden, balkonger, terrasser m.v. vil kunne redusere vindhastighet og fallvinder.

Fremherskende vindretninger i Bjørvika er fra sør om sommeren og fra nordøst om vinteren. Siden allmenningens retning er øst - vest innebærer det at den er lite utsatt for gjennomstrømmende vind. Vinterstid og tidlig vår må det imidlertid påregnes at en komponent av nordøstlige vinder vil kunne dreies og strømme gjennom allmenningen. Planforslaget tar sikte på å benytte noe vegetasjon for å oppnå en viss demping av vindhastigheten gjennom allmenningen. Vegetasjonen består av busker og evt. klatreplanter langs fasadene, supplert med trekker i den østre delen, siden den er mest vindutsatt. Det er etter BIs oppfatning det eneste akseptable virkemiddel for å redusere vindhastigheten, ikke minst fordi gjeldende reguleringsplan (S 4099) fastlegger en siktsektor som fyller hele allmenningen, der sikten mot Akershus Slott skal holdes åpen. I foreliggende planforslag legges det ikke til rette for vindskjermer. Det er tre grunner til det:

1. Vindskjermer vil bli høye og dominerende for å ha effekt og hindrer dermed utsikten
2. Vindskjermer vil redusere fleksibiliteten i bruken av allmenningen
3. Nødvendig utlufting av forurenset luft hindres

Allmenningen og de parallelle tverrgatene vil fungere som åpne korridorer mellom bygningene fra "øst mot vest". Dette er viktig for å få transportert forurenset luft vekk fra de bakenforliggende byområdene, og spesielt viktig under stabile temperaturforhold vinterstid som ofte kjennetegnes med kun svak trekk (< 3m/s).

Det vil være noe forsterket vind rundt bygningsmassen. Normal hastighetsøkning for strømning rundt større bygninger er i størrelsesorden < 1,3 ganger det uforstyrrede vindfeltet. Bygningsmassen vil også generere virvler og reverserende vindfelt nedstrøms bygningene. Luften som strømmer mellom bygningene vil til dels punktere virvlene og redusere lengden av dem i forhold til mer kompakte løsninger. Dette reduserer mulighetene for akkumulering av forurenset luft i området nedstrøms bygningsmassen. Selv om det vil være noe redusert vindfelt foran og bak bygningsmassen forventes det ikke at dette vil ha noen målbar innvirkning på luftkvaliteten i området.



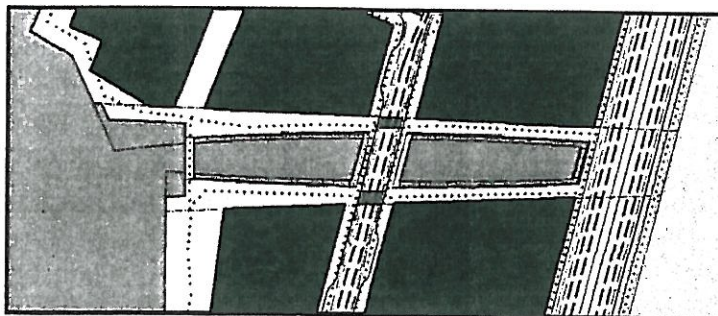
Vindstrøm vinterstid

Fremherskende vindretninger

Miljøoppfølgingsprogram

For øvrige miljøtema vises til kap. 8: Konsekvenser av forslaget samt til eget miljøoppfølgingsprogram (MOP) som er en del av plandokumentene.

Trafikkforhold



- FODGENDER
- BILTRAFIK
- . - . - . CYKELTRAFIK

Figur 9: Gang- og kjøreforbindelser

Biltrafikk

Planområdet inkluderer (del av) to kryssende gater for biltrafikk; Lohavngata og Kong Håkon 5.s gate. Kong Håkon 5.s gate har status som hovedgate mens Lohavngata er en lokalgate. Lohavngata vil ikke være en gjennomkjøringsgate og vil ha vesentlig mindre trafikk enn Kong Håkon 5.s gate. Trafikkprognosen tilsier hhv. Ca 3 000 og ca 25 000 ÅDT.

Utover dette er biltrafikk innenfor på allmeningsområdene foreslått minimalisert til trafikk i forbindelse med uttrykningskjøretøy, drifts- og vedlikeholdskjøretøy og flyttebiler knyttet til områdets funksjoner. Lohavngata og Kong Håkon 5's gate vil fungere som kjøreatkomst til allmenningen.

Kollektivtrafikk

Busstrafikk krysser planområdet i Lohavngata og Kong Håkon 5.s gate. Det tilrettelegges for holdeplasser for trikk og buss i Bispegata ca 100m nord-øst for planområdet, og i Dronning Eufemias gate ca 200m nord-vest for planområdet. Oslo S ligger ca 500 meter nordvest for planområdet. Bussholdeplass i Lohavngata vil være noe lenger sør.

Fotgjengertrafikk

Det foreslås en myldreforbindelse fra havnepromenaden gjennom allmenningen og videre til Kong Håkon 5.s gate.

Bispekilens belegg vil være gjennomgående fra Kong Håkon 5.s gatefortauskanten til havnepromenadens kaikant. Det foreslås at det etableres brede gangfelt på hver side av havnebassenget for å synliggjøre en tydelig kryssing av Lohavngata.

Lengst vest i planområdet foreslås det etablert en gang- og oppholdsbro, som sikrer havnepromenadens nord/sørlige gangforbindelse.

Langs kaikanten, ned ved fjorden, foreslås det etablert trebrygger for promenader og opphold. Det foreslås at det etableres trappeforbindelser fra bryggene opp til Lohavngata. I tillegg foreslås det at det etableres en rampeforbindelse fra bryggene i det vestre fjordbasseng og opp til gangbroa.

Sykeltrafikk

Det er planlagt sykkelfelt i Lohavngata, på tvers av allmenningen. Sykkelforbindelse til Kong Håkon 5.s gate og Bispegata tilrettelegges via Dronning Eufemias gate. Langs Kong Håkon 5.s gate er det planlagt gang- og sykkelvei. Sykling i allmenningen må skje på fotgjengernes premisser.

Risiko- og sårbarhet

Vedlagt saken er en enkel ROS-analyse. Denne - sammen med "Hovedplan for infrastruktur", "Forenklet teknisk forprosjekt" og "Teknisk notat" ivaretar krav om utredninger.

Sjøvannshøyder

Bispekilen foreslås å ligge på kote +1,8 m til +4,5 m. Trebryggene foreslås å ligge på ca kote +0,6 m. Det innebærer at allmenningen ikke oversvømmes ved springflo, men trebryggene kan bli liggende under vann ved ekstra høy vannstand. Noe som vil skje med om lag et årlig gjentaksintervall.

Setninger

Området er setningsutsatt. Dette vil bli tatt hensyn til i den videre prosjekterings- og anleggsarbeidet.

Teknisk infrastruktur

Planlegging av framtidig teknisk infrastruktur i form av kabler og ledninger ligger ikke innenfor rammen av denne bebyggelsesplanen, og er på nåværende tidspunkt ikke ferdig planlagt. Men det pågår arbeid med forberedelse til rammesøknad for Lohavngata med tekniske anlegg. Plan- og bygningssetaten har fått forprosjektet til orientering. Det henvises for øvrig til: "Hovedplan for teknisk infrastruktur i Bjørvika", juni 2004, rev februar 2009, og forprosjekt for Operagata Øst og Lohavngata som Plan- og bygningssetaten har fått til orientering, beskriver nye tekniske anlegg.

Iht. ”Hovedplan for teknisk infrastruktur i Bjørvika” er Lohavngata hovedtrase for infrastruktur..

Stedsutvikling

Bispekilen planlegges som et byrom som er gjennomgående, allment tilgjengelig og som tilbyr bevegelses- og oppholdssoner, tilrettelagt for myke trafikantergrupper. Det legges til rette for opphold langs kantene av byrommet; på bryggene langs vannkanten og på trappetrinn langs Lovhavngata bro. Langs bebyggelsen, i vestre delen, foreslås det at det legges til rette for opphold og uteserveringsområder

I vestre del av allmenningen, på begge sider av kanalen, legges det til rette for å etablere større arealer for uteservering og opphold, større arealer for alternativ 1 enn 2. Dette kommer i tillegg til arealene helt nede ved fjorden.

Barns interesser

Det foreslås ingen spesifikke områder som skal benyttes til lek og opphold for barn. Men planforslaget innebærer at det legges til rette for gode rekreasjons- og oppholdsarealer langs hele allmenningen og med kontakt til vannkanten / vannet; alternativ 1 i større grad enn alternativ 2. Alle disse arealene til sammen vil være positive når det gjelder barn og unges trivsel, lek og generelt opphold langs allmenningen.

Universell utforming

Området, terrenget, foreslås utformet med en maksimal stigning på ca 2 %. Rampene fra bryggene i det vestre vannrommet opp til gangbroa foreslås å ha en maksimal stigning på 5 % og med reposer for hver 60 cm stigning. Det etableres håndlist, ledelinjer og oppmerksomhetsfelt i nødvendig utstrekning.

I det videre prosjekteringsarbeidet vil det bli arbeidet med å få sikret tilgjengelighet for alle bla gjennom ledelinjer og ulike materialer som skaper oppmerksomhet og skiller for blinde og kontrastfarger i belegningen for svaksynte. Dette vil bli gjort i samarbeid med handikapforbundet og blinddeforbundet.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Hovedhensikten med reguleringsplanen for Bjørvika-Bispevika-Lohavn er å tilrettelegge for byutvikling i byens mest sentrale havne- og trafikkområder. Videre er hensikten med planen å sikre allmennhetens interesser og at bydelen utvikles med høy kvalitet. Planen tilrettelegger for å åpne byen mot fjorden og etablere en ny, flerfunksjonell bydel med boliger, næring, kultur og rekreasjon.

Det er ingen konflikter i forhold til ovennevnte intensjoner i planforslaget. Hensikten med planforslaget å sikre allmennhetens interesser og at bydelen utvikles med høy kvalitet. Planforslaget bidrar til å skape kontakt mellom byen og fjorden, og tilrettelegger for etablering av opplevels- og rekreasjonsarealer i en ny, flerfunksjonell bydel med boliger, næring, kultur og rekreasjon.

Landskap

Foreslått utforming av Bispekilen danner et intimt byrom, i et urbant landskap bestående av kai, trebrygger og vann.

Allmennheten får muligheter for fritt å kunne møtes i det offentlige rom, på forskjellige oppholdssteder, benker og kaféer, og får i tillegg en fantastisk utsikt til vannrom og fjorden. Det blir mulig å oppleve allmenningen i forskjellige nivåer, dels fra gateplan og dels fra bryggeplan. Rommet

blir svakt skrånende og uten elementer som forstyrrer siktlinjen mot Akershus. Det blir mulig å ferdes fritt for alle, uansett om man sykler, går med rullator eller barnevogn eller sitter i rullestol.

Planforslaget innebærer at vann og kaikant settes i sentrum for å etablere identitet og aktivitet i allmenningen.

Som nevnt innebærer alternativ 1 større oppholdsarealer langs fasadene enn alternativ 2. Som konsekvens av dette blir størrelsen på vannrommet noe mindre i alternativ 1 enn i alternativ 2. Reduksjonen blir på ca 560 m².

Terreng

Terrengets flate form og rommets intime karakter bidrar til den urbane identiteten til allmenningen. Kai, trebrygger og vann gir en sammensatt opplevelse for allmennheten. Folk kan bevege seg opp og ned langs flater som inviterer til opphold og aktiviteter. Omgivelsene kan sees fra mange forskjellige synsvinkler. Bryggene blir tilgjengelige fra trapper og ramper.

Det flate terrenget og ivaretagelse av siktlinjene sikrer utsikten til Akershus festning og fjorden.

Belegg

Ved anvendelse av samme materialpalett som ellers i Bjørvika skapes gjenkjennelighet og homogenitet. Ved at belegget fyller hele rommet fra fasade til fasade, skapes en sammenhengende og homogen flate.

Setninger vil kunne innebære behov for resetting av belegget. For å unngå hyppige resetting søkes dette avbøtt ved hjelp av tiltak i grunnen, og ved at belegningssteinene får en moderat størrelse.

Beplantning

Byrommet har ikke noen naturlig vegetasjon som skal bevares da det består av et rent kaianlegg og veiarealer. Det er viktig at det ikke er noe som forstyrrer siktlinjen mellom Akershus og Middelalderparken. Bispekilen vil bli et urbant byrom. Men ved at det etableres plantebed langs fasadene til rette legges det for frodige og grønne fasader. I tillegg plantes det trær langs kaikanten i øst noe som også er med på å gi allmenningen et grønt preg.

Belysning

Belysningen vil være med på å skape et spennende og attraktivt område også i de mørke timer.

Belysningen vil være med på å skape identitet i rommet og medvirke til romfølelsen i den mørke årstiden. Videre vil belysningen medføre at allmenningen framstår som et klart og uavhengig rom med en sterk atmosfære.

Ved kryssing av Lohavngata gir belysningen de kjørende et signal om at de krysser allmenningen.

Møblering

Ved å innarbeide sitteplasser og oppholdsmuligheter i naturlige kantforskyvninger, som for eksempel trebrygger og trapper, sikres en multianvendelse av arealene. Dette bidrar til å minimeres vedlikehold av urbane elementer.

Området åpnes mot fjorden med store sittetrinn som gir mulighet for å komme tettere på vannoverflaten.

Trebryggene gir allmennheten mulighet til å komme tett på vannet samt mulighet for aktiviteter som relaterer seg til vann. Sitteplassene gir le i vinden. Ved å innarbeide sitte- oppholdsmuligheter også langs broene skapes variasjon i rekreasjons- og oppholdstilbudene som supplement til kaiarealene.

Siktlinjer

Siktsektoren fra Gamlebyen / Middelalderparken til Akershus, som er regulert i S - 4099 er ivarettatt.

Natur- og ressursgrunnlaget

Friluftinteressene styrkes ved at allmenningen inngår som en del av havnepromenaden, og åpner byen mot både fjorden og mot Middelalderparken.

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.

Reguleringsplanens bestemmelser sikrer fornminner og andre verneinteresser. Deler av planområdet (gjelder feltene som utgjør Kong Håkon 5's gate, samt østre del av felt E17 med tilhørende gangareal) er innenfor restriksjonsområde for fornminneområde.

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

Vannkvalitet:

Planen sikrer forbindelse mellom fjorden og Middelalderparkens vannspeil. Der havnebassenget slutter innerst i kilen (felt E17b), etableres en vannfall/fossefall som illuderer en sammenheng mellom de to.

Planforslaget legger til rette for en kulvertforbindelse under Kong Håkon 5' gate, kfr reguleringsbestemmelse. Det etableres ikke elveutløp innenfor planområdet nå, noe som innebærer at vannkvaliteten vil tilsvare sjøvannskvaliteten i Bispevika for øvrig. Planforslaget i seg selv vil ikke bidra til endret vannkvalitet i Bispevika. Men dersom middelaldervannspeilet knyttes til et vassdrag kan kommunen ta kulvertforbindelsen i bruk og benytte den som utløp til sjøen.

Det må påregnes begroing og blåskjellvekst i vannet i havnebassenget. Grad av begroing er påvirket av næringsstoffer, oksygen og lys. Som følge av tidevann og vind vil vannet i kanalen bli tilført flyteavfall fra sjøen utenfor. Sjøvannspumpe og vannfall innerst i Bispekilen vil forårsake en strøm utover, som fører flyteavfallet ut.

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

Fiskens levevilkår:

Planforslaget tilrettelegger ikke for fiskens vandring opp Hovinbekken. Hovinbekken renner ut i Akerselva. Dersom vannspeilet knyttes til et annet vassdrag, kan det etableres en forbindelse for fisk via kulverten under Kong Håkon 5.s gate.

Klima

Planforslaget innebærer at det vil bli mange attraktive steder i Bispekilen. Lengst vest i planområdet vil det være gode solforhold det meste av dagen under sommerhalvåret. Nordsiden vil få best solforhold. Under vinterhalvåret vil området være skyggefult det meste av dagen.

Etablering av allmenningene vil ikke påvirke lokalklimaet i seg selv. Lokalklimaet vil kunne påvirkes av kommende omkringliggende bebyggelse, som ligger utenfor planområdet.

Etablering av allmenningen vil ikke påvirke sol- skyggeforholdene i seg selv. Sol- skyggestudiene utarbeidet for denne plansaken tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplans høyder og utnyttelse.

Støy- og luftforurensning

Etablering av allmenning med kaianlegg og vannkilde istedenfor dagens trafikkområde vil medføre betydelige forbedringer mht luft- og støyforurensning, og i seg selv ikke bidra negativt til denne delen av miljøet. Det vil ikke bli generert støy som følge av tiltaket, utover den støy som forårsaket av det byliv vi forsøker å tilrettelegge for.

Tiltaket vil ikke medføre forurensning til luft, men tilrettelegge for utlufting av forurenset luft fra bakenforliggende bydeler.

Forurensede masser

Det antas at betydelige deler av massene som må fjernes i forbindelse med etablering av havnebassenget i felt E17 er forurenset. Alle gravemasser vil bli håndtert i henhold til godkjent tiltaksplan i forbindelse med rammesøknad.

Planforslaget vil medføre overskuddsmasser som er forurenset, med påfølgende miljøkonsekvenser som følge av utkjøring av masser til godkjent mottak.

Det er ikke sannsynlig å finne gjenbruksmuligheter i Bjørvika for disse massene, jf. mål om massebalanse i overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) samt utarbeidet hovedplan for håndtering og gjenbruk av masser i regi av Bjørvika Infrastruktur.

Det må iverksettes avbøtende tiltak slik at ikke massehåndteringen medfører forurensning av sjøen under anleggsarbeidet. Jf. omtale i avsnittet ovenfor av behov for å utarbeide tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

Materialer

Planen legger til rette for bruk av miljøvennlige materialer. Valgte hovedmaterialer har lang levetid og de består av fornybare ressurser (treverk) og delvis ikke fornybare ressurser men som det ikke er knapphet på (stein, betong, asfalt). Valgte materialer er resirkulerbare.

Trafikkforhold

Biltrafikk

Bispekilen vil bli en aktiv ferdselsåre for fotgjengere. Allmenningen vil være helt bilfri men deles av Lohavngata. I Kong Håkon 5.s gate vil det bli en betydelig trafikkmengde (25000 ÅDT). Lohavngata vil ha vesentlig mindre biltrafikk (3000 ÅDT), men vil bli trafikkert av buss. Området hvor Bispekilen krysser Kong Håkon 5.s gate og Lohavngata må opparbeides slik at fotgjengerne prioriteres og slik at området tydelig henger sammen med allmenningen.

Fotgjengere

Stort sett hele allmenningen blir innrettet med tanke på fotgjengere og vil derfor være et rom man kan møtes i, ferdes trykt og fritt i og utøve en aktiv fritid i. I Lohavngata vil det bli etablert fotgjengerfelt på begge sider av havnebassenget. Det vil bli etablert tosidig fortau langs Lohavngata. Bispekilkens belegg vil trekkes ut til Kong Håkon 5.s gates og Lohavngatas fortauskanter.

Det legges ikke opp til egne gang- og sykkelveier, men vrimleflater beregnet for myke trafikanter. Selv om det ikke tilrettelegges for syklist, må rekreasjonssykling påregnes. Pga allmenningens karakter med kaikanter og vann, er fotgjengerinteressene prioritert.

Rampene ned til bryggene gir mulighet for fri tilgjengelighet for alle og trappene ned gir kort og mere direkte snarvei ned til vannet.

Risiko- og sårbarhet

Det vises til separat ROS-analyse som er en del av plandokumentene.

Sjøvannshøyder

Bispekilen foreslås å ligge på kote +1,8 m til +4,5 m. Trebryggene foreslås å ligge på ca kote +0,6 m. Det innebærer at allmenningen ikke oversvømmes ved springflo, men trebryggene kan bli liggende under vann ved ekstra høy vannstand. Noe som vil skje med om lag et årlig gjentaksintervall.

Sikkerhet

Områdene nær vannet / kaikantene forelås utformet med trapper, stiger eller annet, som gjør det mulig for de som faller i vannet å komme seg opp. Det vil også bli satt opp rekkverk på de steder som blir nødvendig.

Setninger

Området er setningsutsatt. Dette vil bli tatt hensyn til i den videre prosjekterings- og anleggsarbeid.

Brann

Brann- og redningsetaten har krav til tilgjengelighet for slukke- og redningsmateriell. Disse gjelder også i Bispekilen. Det er satt krav i bestemmelsene at framkommelighet for brann- og redningsmateriell må ivaretas samt at gatebelegg og overflater skal tilrettelegges for framkommelighet for alle trafikantgrupper. Det er også satt krav i bestemmelsene at underliggende bærekonstruksjon i Bispekilen, skal dimensjoneres for utrykningskjøretøyer. Disse kravene sikrer at framkommeligheten for brann- og redningsmateriell på Bispekilen vil bli ivarettatt i den videre detaljprosjekteringen av allmenningen.

Teknisk infrastruktur

Alle eksisterende vann- og avløpsledninger og kabler må fjernes, omlegges eller erstattes av nye anlegg, i samarbeid med eierne av disse.

Stedsutvikling

Planen innebærer at Bispekilen vil framstå som et allment tilgjengelig byrom som inviterer til bred offentlighet og byr på mange forskjellige rommelige kvaliteter.

Planen legger opp til at Bispekilen skal være et sted for aktivitet og for rekreasjon, men også et sted å bo. Planen legger opp til at vannlivet kan utspille seg og få være synlig i rommet.

Allmennheten får mulighet for uformelle møter i det offentlige rom, på forskjellige oppholdssteder, benker og kafeer, og får i tillegg en fantastisk utsikt til et vannrom og til fjorden.

I motsetning til noen av de andre allmenninger, er rommet forholdsvis flatt. Det blir mulig å ferdes fritt for alle, uansett om man kommer med sin sykkel, kjører med rullator eller barnevogn eller sitter i rullestol.

Barns interesser

At Bispekilen gjøres tilgjengelig for opphold og ulike aktiviteter er positivt også for barn. Planen legger opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av kaikantene / rekkverk og gjennom materialbruk.

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 bla å gi landadkomst for mindre båter. Lange ramper reduserer denne muligheten.

Interessemotsetninger

Byantikvaren ønsker like stor vannflate som i vedtatt reguleringsplan. Dette er ivarettatt i alternativ 2. Forslagsstiller har i alternativ 1 prioritert tilstrekkelig store arealer for ferdsel, opphold og rekreasjon der sol- og lysforholdene er gode. Antikvarenes henvisning til "vannregnskap" er ikke nevnt i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan. Hensikten med å detaljplanlegge er imidlertid å utforme prosjektene med mer gjennomtenkte og gjennomarbeidete løsninger enn i gjeldende reguleringsplan, og i Bispekilen er riktig å prioritere oppholdsarealene noe høyere, innenfor de endringer som er aktuelle (15%).

Oslo Elveforums ønske om å tilrettelegge for fiskens vandring opp Hovinbekken er ikke imøtekommet, da Hovinbekken renner ut i Akerselvas kulvert og det ikke fins noen annen aktuell forbindelse for fiskens vandring.

Andre forhold

Forhold til Reguleringsplanens kvalitetshåndbøker

Reguleringsplan for Bispekilen skaper gjennom sin planbeskrivelse og sine bestemmelser et formverktøy som følger de retningslinjene som er gitt i de tre kvalitetshåndbøkene som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn: Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB).

Designhåndboka:

Reguleringsplanen for Bispekilen bygger på prinsipper fra konkurranseutkastet til SLA og Gehl Architects, og fra styringsgruppens anbefaling. Dette avviker ikke på noen vesentlige punkter fra retningslinjene for formuttrykk i DHB men utfyller og konkretiserer vesentlige punkter ved å legge vekt på at vannet settes i sentrum, skape en egen identitet i allmenningen samt vektlegging av dens funksjon som en gangforbindelse og et sted for opphold og rekreasjon.

Planforslaget innebærer et åpent men intimt rom som domineres av en dynamisk og kommersiell del i vest med tilknytning til Havnepromenaden og en stillere og roligere del i tilknytning til boligdominerte delen i øst. På den måten gjenspeiler byrommet bygningskantens aktivitet, hvor intensiviteten avtar innover i allmenningen.

Byrommet karakteriseres av en vannkile, som en utvidelse av Bispevika, med et kaianlegg. Allmenningen har attraktive oppholdsmuligheter både for beboerne, de som arbeider i nærheten og for de som passerer gjennom allmenningen. Det er lagt til rette for et byrom som på ulike måter forholder seg til vannet med trapper, ramper og brygger. Allmennheten får mulighet til å oppholde seg nær vannet og drive aktiviteter som relaterer seg til vannet. Det er lagt til rette for områder hvor det kan legges til med småbåter.

Planforslaget muliggjør sikt fra Middelalderparkens nordre del mot Akershus.

I følge DHB skal vannet med gangmulighet føres under Kong Håkon 5.s gate inn mot Middelalderparkens vannspeil. Det er ikke foreslått noen fotgjengerundergang i planforslaget. Dette er i tråd med anbefaling fra PBE. Planforslaget er ikke til hinder for en evt. framtidig vannforbindelse mellom vannspeilet og havnebassenget.

Planforslaget viser to alternative utforminger av vannkilen. Begge alternativene følger intensjonene i DHB. Foreslått belysning i Bispekilen er i hht DHB (jfr Temahefte Belysning). Belysningsnivået avtar innover i allmenningen for å understreke overgangen mellom det kommersielt dominerende området ved Havnepromenaden og det boligorienterte området i øst.

Kulturoppfølgingsprogrammet:

Bispekilen blir et intimt byrom som vil romme mange forskjellige aktiviteter, både kommersielle, kulturelle, naturorienterte og sosiale. Det blir et sted for både avslapping i trapper og på benker eller på en uteservering og for aktivitet; promenader langs kaikant og trebrygger.

Vannet trekkes inn til Kong Håkon 5.s gate noe som gir mulighet for nær kontakt med fjorden. Det legges til rette for sitteplasser på benker men også i trapper og på kanter.

Planforslaget ivaretar både folk i farten, på vei til Middelalderparken, Gamlebyen, Grønland men også til og fra Oslo S, Operaen eller sentrum, samt at det blir et sted for opphold og rekreasjon.

Overordnet miljøoppfølgingsprogram:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bispekilen følger opp retningslinjene i OMOP. Planen bidrar til at Bjørvika som helhet kan fremstå som et foregangsområde for bærekraftig byutvikling. Det er i planforslaget godt tilrettelagt for fotgjengere innenfor planområdet og med god tilknytning til viktige gangforbindelser og kollektivtrafikk i umiddel nærhet til planområdet. Vannet utgjør en stor del av planområdet og tilfører området et viktig element visuelt og opplevelsesmessig. Trapper og trebryggere nede ved vannet gjør det mulig å komme tett på vannet og små båter kan legges til. Trebryggene gir skjermede plasser for vinden. Bispekilen ligger noe beskyttet for den sørlige viden og har i utgangspunktet mer behagelige oppholdsmuligheter enn Bispevika. Bispekilen vil bli et urbant byrom. Ved at det etableres plantebed langs fasadene og trekker langs kaikanten i øst, til rette legges det for frodige og grønne fasader og et grønt preg i allmenningen. Videre tilrettelegges det for miljøvennlig materialbruk, for minst mulig bortkjøring av gravemasser, samt skånsom håndtering av forurensede masser og øvrige forhold som kan forårsake forurensende utslipp til vann.

Forhold til temahefte for byrom og gaterom

Planforslaget avviker ikke på noen vesentlige punkter fra retningslinjene for formuttrykk gitt i temaheftet for Byrom og gaterom.

Byromsprogram for Bispekilen

Planforslagets alternativ 1 avviker ikke på noen vesentlige punkter fra retningslinjene for formuttrykk gitt i Byromsprogrammet for Bispekilen. Alternativ 2 legger ikke til rette for oppholdsarealer slik programmet anbefaler.

Planforslaget legger opp til at allmenningen får en deling av intensitet i aktivitet og identitet mellom den østre og vestre delen, slik byromsprogrammet legger opp til.

Allmenningen er i begge alternativene utformet som en kile, som en gren av Bispevika, og blir på den måten et historisk spor. Foreslått utforming av kile og kaikanter i alternativ 1 er i hht Byromsprogrammet.

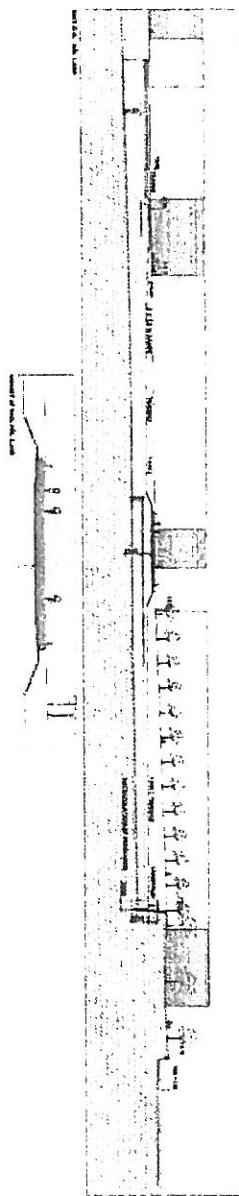
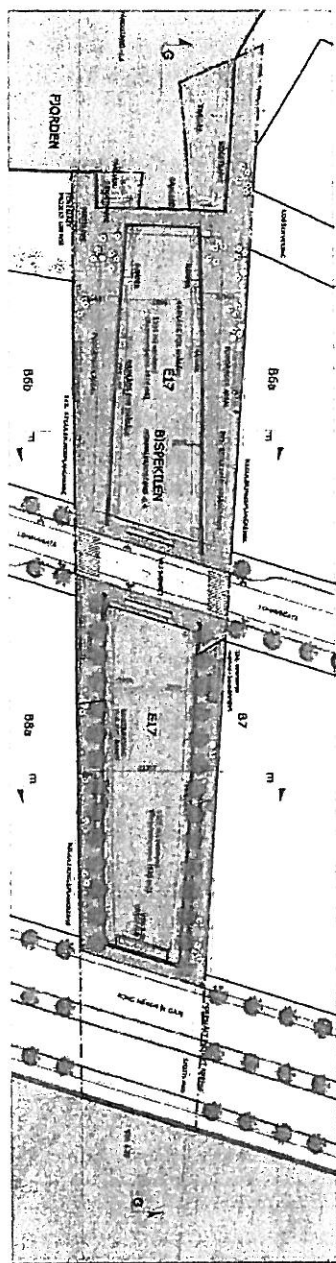
Som nevnt over blir Bispekilen et sted for både avslapping i trapper og på benker eller på en uteservering og for aktivitet og opplevelser; promenader langs kaikant og trebrygger.

Det flate terrenget og ensartede belegget som strekker seg fra kaikantene og helt ut til fasadene bidrar til at rommet oppfattes som sammenhengende og binder byrommet sammen både på tvers og ved broene. Ved å anlegge trebrygger langs kanten på et lavere nivå enn hovedkaikanten gis det nærhet til vannet. Det gir en stor kvalitet til byrommet samtidig som det gir en bedre mulighet for fortøyning av småbåter.

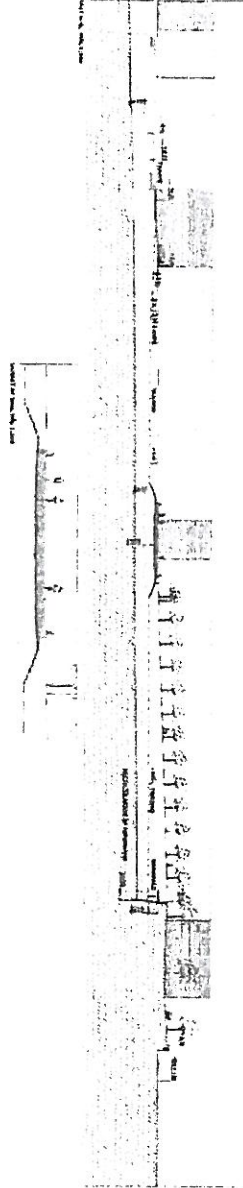
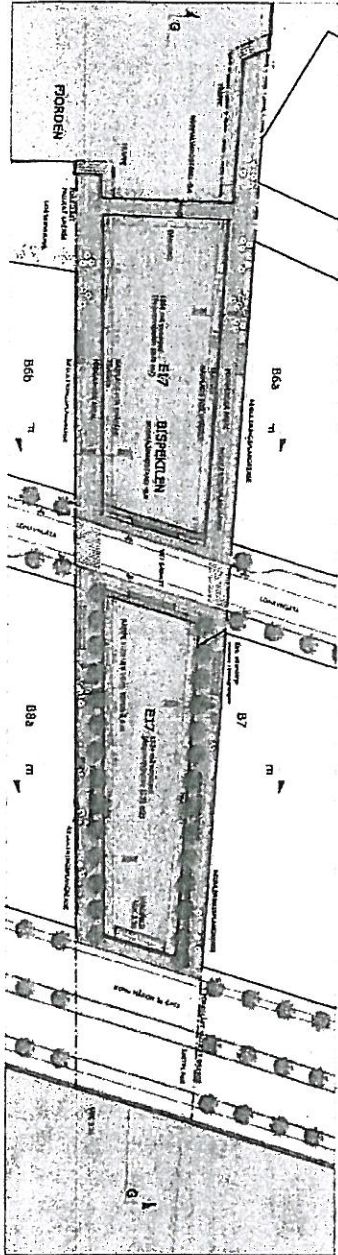
Det legges i planforslaget ikke opp til en gangbro over Middelalderparkens vannspeil i forlengelse av allmenningen slik som byromsprogrammet legger opp til.

9. ILLUSTRASJONER

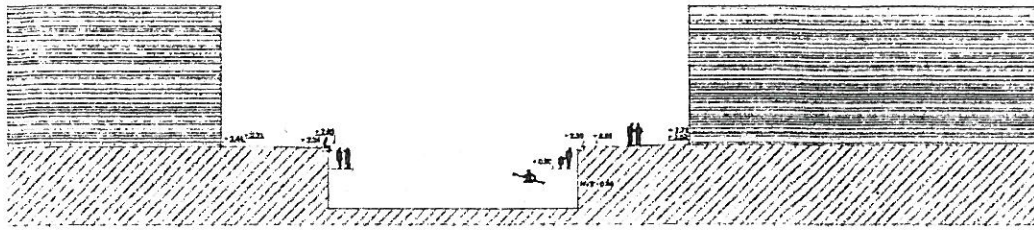
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig opparbeidelse av Bispekilen:



Illustrasjonsplan for Bispekilen alternativ 1, utarbeidet av SLA Landskapsarkitekter AS. Ikke i målestokk.



Illustrasjonsplan for Bispekilen alternativ 2, utarbeidet av SLA Landskapsarkitekter AS. Ikke i målestokk.

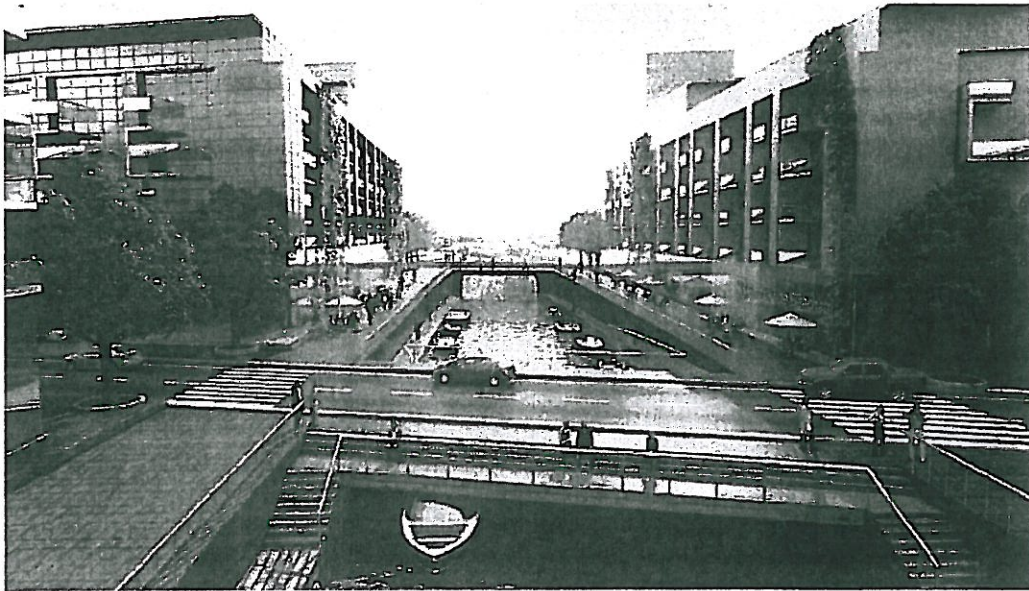


SHIT F-F

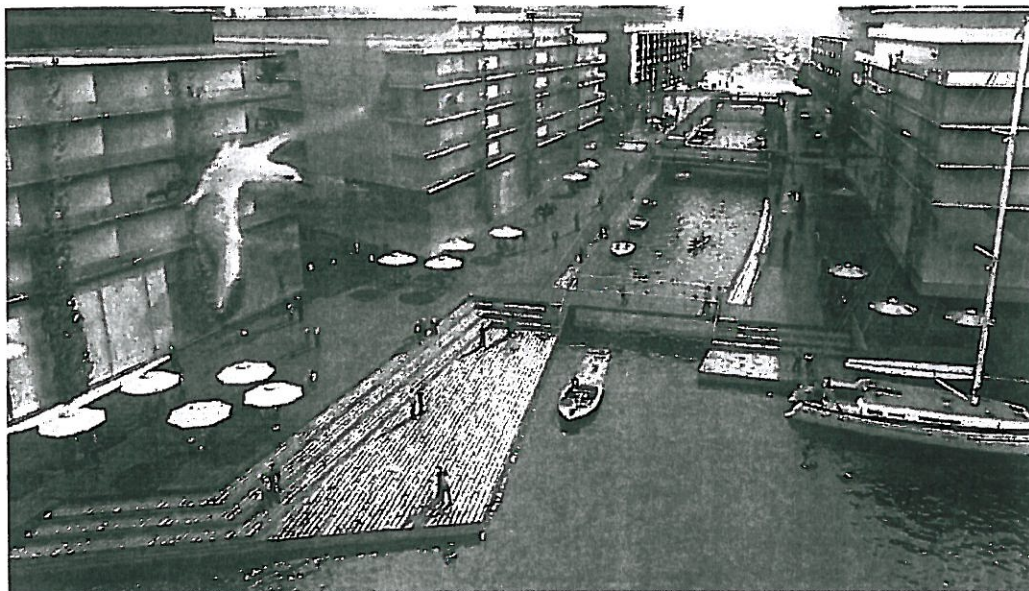


SHIT E-E

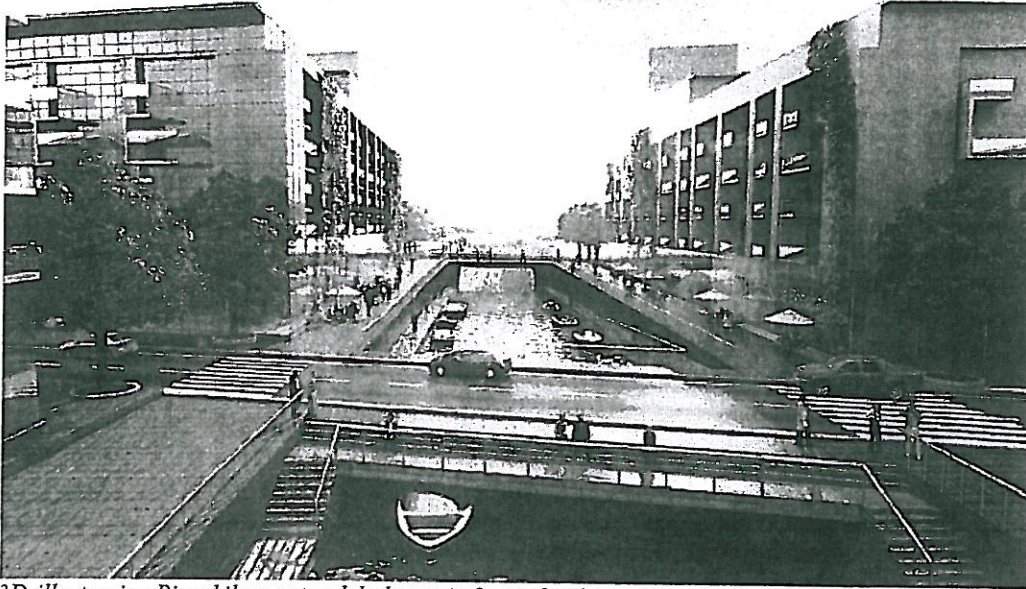
- 164 -



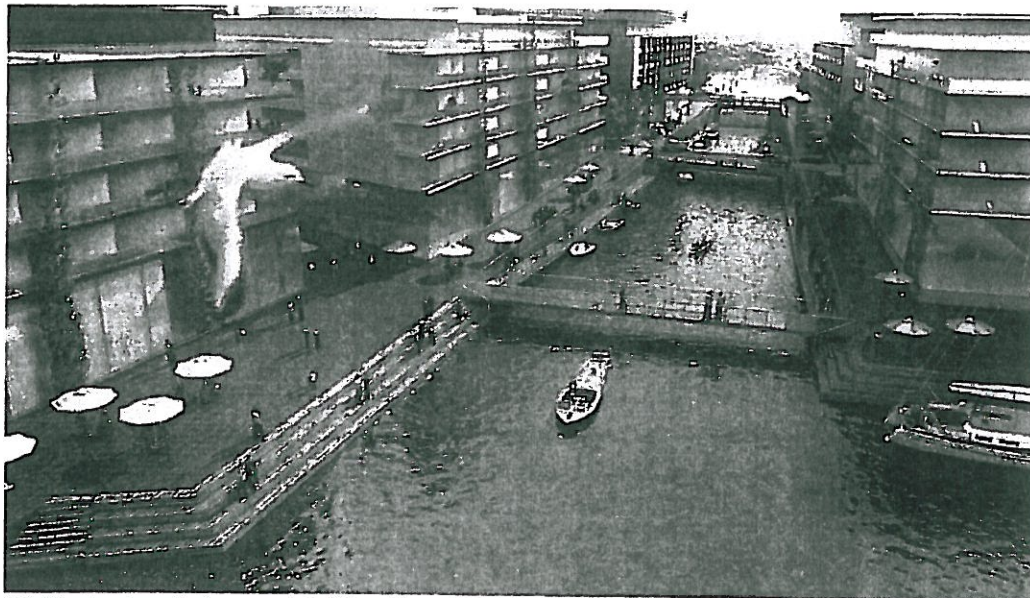
3D-illustrasjon Bispekilens østre del alternativ 1, utarbeidet av Placebo Effects AS



3D-illustrasjon: fugleperspektiv Bispekilen alternativ 1, utarbeidet av Placebo Effects AS



3D-illustrasjon Bispekilens østre del alternativ 2, utarbeidet av Placebo Effects AS



3D-illustrasjon: fugleperspektiv Bispekilen alternativ 2, utarbeidet av Placebo Effects AS

10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Reguleringsplan med bestemmelser for Bjørvika - Bispevika – Lohavn ble vedtatt av Oslo Bystyre den 27.08.2003. Miljøverndepartementet stadfestet planen den 15.06.2004.

11. VEDLEGG

- Plankart
- Bestemmelser
- Illustrasjonsplan
- Faktaark
- Samrådsinnspill og kunngjøringsinnspill
- Varslingsmateriale
- ROS-analyse
- Miljøoppfølgingsprogram for Operaallmenningen
- Perspektivskisser