



SCANNET
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henvisning sak 08/760

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 9406 Grønland
0135 Oslo
INTERNPOST

Vedlegg: Side 103-124
BU-SAK 38/2011

BYDEL GAMLE OSLO	
Saksnr.	11/463
Dato	25 MAR 2011
Saksbeh.	SIGI
Arkivnr.	512.1
Dok.nr.	1
Ansvarlig	Dato 24.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200802039-53
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Frank A. Hofsfy

Arkivkode: 512.1

Kopi HEBRV

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 28.03.2011 TIL 16.05.2011
FORSLAG TIL DETALJREGULERING - BISPEKILEN - BJØRVIKA

Plan- og bygningsetaten har 17.03.2011, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

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

Det fremmes to alternativer for utforming av vannarealet i felt E17, inkludert utforming av trebryggene langs vannet og for planavgrensning mot tiliggende byggeområder i felt B6a, B6b, B7 og B8a.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahls gate 1. Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Gamle Oslo, Platous gate 16.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 16.05.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

-103-



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

7

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 sentrum
0102 Oslo

Dato: 18.06.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2008/760

Saksbeh:
Annie Mette Riis, 23431109

Arkivkode:
512.1

PLANINITIATIV - BISPEKILEN, BJØRVIKA

Saksopplysninger

Bydelsadministrasjonen mottok 22.05.08 invitasjon fra Plan- og bygningsetaten (PBE) om å komme med innspill i forbindelse med område- og prosessavklaring knyttet til Bispekilen, Bjørvika. Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i PBEs Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi PBE føringer for området.

Bydelen bes om å gi tilbakemelding – 2 alternativer:

- "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"
- "Har følgende bemerkning": Kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv.

Bakgrunnsinformasjon:

Oppdragsgiver: Bjørvika Infrastruktur AS v. Thor Martin Skar

Konsulent: Civitas AS v. Sverre Narvestad

Gnr/Bnr: 234/35

Hjemmelshaver: Oslo Havn

Planområdets størrelse: 8000 m²

Antatt plantype: Bebyggelsesplan

Reguleringsformål: Offentlige trafikkområder

Underformål/fordeling av formål:

Underformål vil bl.a være annet torg og annet fotgjengerareal.

Planinitiativet er ikke i konflikt med overordnede planer, og det faller ikke inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven.

Byantikvarens ønske om bevaring av strandsonen legges til grunn som premiss. Et annet premiss som ligger til grunn er at fotgjengerkryssing fra middelalderparken til Bispekilen over Sørrenggata (nå kong Håkon den femtes gate) skal skje i plan, ikke i fotgjengertunnel.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 60040606079
Org.nr.: 974778742

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

- 105 -

7

Beskrivelse av planinitiativet

Det skal utarbeides plan for allmenningen tilrettelagt for ferdsel og opphold. Det forutsettes vannelement med forbindelse til middelaldervannspeilet. Det er utarbeidet et byromsprogram i regi av Bjørvika Infrastruktur AS (som har ansvar for opparbeidelse av byrommet). Byromsprogrammet er utarbeidet av Gehl Architects.

I byromsprogrammet beskrives Bispekilen som et kanalrom som munner ut i fjorden ved Bispekilen. Bispekilen er utlagt for å skape en siktlinje fra Middelalderparkens nordre del mot Akershus festning. Bispekilen vil være en av de minste allmenninger i Bjørvika, og vil bli et boligorientert byrom. I den vestlige enden av Bispekilen (mot Havnepromenaden i Bispevika) vil det legges til rette for kommersielle aktiviteter. Bispekilen planlegges til et intimt byrom, som vil minne om de nybygde boligkanaler i Amsterdam. Det vil bli brukt vegetasjon på fasadene langs kilen for å skape en grønn port til det historiske Oslo. I hver ende av Bispekilen er det planlagt å ligge to store kulturelle institusjoner, henholdsvis Kulturhistorisk museum og Akvariet.

I Bjørvikaplanen er det en bærende idé at hver allmenning skal forbinde det nye byområdet med det eksisterende Oslo. En utfordring i forhold til hvordan Bispekilen skal koble det nye byområdet til Oslo, er Sørenggata som i følge byromsprogrammet får ca 30.000 biler i døgnet. Lohavngata vil også skjære midt gjennom Bispekilen i en bro.

Bydelsdirektørens kommentarer

I januar 2008 ble det avholdt en plansmie i regi av bydel Gamle Oslo. Som et resultat av plansmien ble det utarbeidet et forslag til en alternativ plan for Bjørvika "Bjørvika for mennesker."

Punkter fra charretten som relaterer seg til Bispekilen:

- åpen bebyggelse i felt B8a og B8b med siktlinjer fra middelalderparken.
- større åpenhet rundt Bispekilen enn hva reguleringsplanen legger opp til med offentlig plass ved Middelalderparken hvor f.eks det fremtidige kulturhistorisk museum kan plasseres (nord for Bispekilen (felt B7 og kryss nord for felt B7) med åpen plass rundt med kryss Sørenggata-Dronning Eufemiaskate under lokk og utsikt til hovedøya).
- Mer variert bebyggelse i mindre skala – en videreføring av Gamle Oslos kulturelle og kommersielle historie inn i de nye byområdene.
- Ingen bebyggelse over 8 etasjer i hele Bjørvika.
- Ny bebyggelse som følger de opprinnelige gateløpene fra middelalderen.
- Fjerning av en kvartalsrekke med bebyggelse langs sjøkanten.
- Siktlinjer fra gateplan mot sjøen sikres og solforholdene i Gamlebyen bedres i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Med bakgrunn i charretten vil bygningshøyder opp til 10 etasjer omkring Bispekilen, som det i følge byromsprogrammet legges opp til i tilstøtende arealer til Bispekilen, være for høyt. En såpass høy bebyggelse her vil kunne hindre både muligheten for siktlinjer mot sjøen og gode solforhold i Gamlebyen. Det anses også som viktig å sikre de historiske siktlinjene.

Bebyggelsen bør trekkes lenger unna Bispekilen enn reguleringsplanen legger opp til, samtidig som at bygningsutformingen må ta hensyn til både sikt-, sol og vindforhold lokalt i Bispekilen samt sikt- og solforhold i Gamlebyen i sin helhet. Det er viktig å få til gode koblinger til Gamlebyen og middelalderparken sett fra en historisk synsvinkel.



Det anbefales at det sees på havstigningsproblematikk, samt hvordan man kan sikre en byggeteknisk standard som tar høyde for klimaendringer. Det bør også sikres god luftgjennomstrømning i Bispekilen for å unngå opphopninger av forurensede luftmasser.

Bydelsdirektøren stiller seg positiv til Bispekilen som et byrom som kan tilby opplevelser med referanse til Oslos historie. Den historiske kaikanten bør bevares og markeres. Det er også viktig at det tilrettelegges for gode oppholdplasser, slik at Bispekilen ikke kun blir et gjennomgangsrom.

Videre er det viktig å sørge for gode forbindelser over Sørensgata og Lohavngata, slik at det blir trygt og naturlig å bevege seg fra Middelalderparken til Bispekilen. Sørensgata må ikke bli en barriere. Det vil antageligvis bli stor gangtrafikk av besøkende, beboere og skoleelever i området, og det er viktig å ta hensyn til deres sikkerhet. Det bør vurderes broløsning over vannspeilet i Middelalderparken for å få til en enklest mulig forbindelseslinje for gående og syklende. Spesielt Sørensgata må få en tydelig og åpen kryssing. I Lohavngata er det viktig å hindre konflikter mellom de ulike trafikantene det legges til rette for i planen (kjørende, gående og syklist). Broen over Lohavngata må utformes så lett og transparent som mulig. Det må også gjøres tiltak for å hindre støyproblematikk fra Sørensgata. Det må sikres universell utforming i Bispekilen i sin helhet.

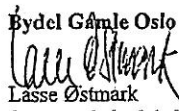
Det bør lages retningslinjer i bebyggelsesplanen for det kommersielle utendørsoppholdet, slik at de kommersielle områdene ikke privatiserer byrommet. Siden bassengene i Bispekilen ikke vil få naturlig gjennomstrømning, må det sikres sirkulasjon fra Middelaldervannspeilet og til bassengene i Bispekilen og ut i sjøen, for å sikre god vannkvalitet.

Barn og unges representant i plan og byggesaker er forelagt planinitiativet og har følgende kommentarer:

Det bør vurderes mulighet for barnehage i de tilstøtende områder til Bispekilen. Det bør spesielt legges til rette for at de litt større barna får områder hvor de kan utfolde seg. Det må også tas forbehold om sikkerhet.

Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som stiller seg bak bydelsdirektørens kommentarer.

Saken vil forelegges bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
fungerende bydelsdirektør


Randi Nagelhus
Avdelingssjef

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål, landskap, bevaring og verneinteresser, planavgrensning

Etablering av alternativ 1 eller alternativ 2

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

Etaten anbefaler alternativ 2 som i hovedsak er i tråd med gjeldende regulering og som legger til rette for å opprettholde de regulerte vannarealene i Bjørvika. Fjordbyarbeidet har lenge hatt som overordnet strategi å trekke fjorden tilbake inn i byen, og en etablering av fjordbassenget som vist i alternativ 2 anses å ivareta best Bispekilens funksjon som et åpent, inviterende og vanddominert forbindelsesrom mellom fjorden med Akershus festning som et bakteppe i vest, den kommende bebyggelsen ved Bispevika, og Middelalderparken i øst.

Etaten kan ikke anbefale alternativ 1 som er i strid med gjeldende regulering både i forhold til de regulerte vannarealer og utforming av kanalrommet. Det foreslåtte utforming av vannarealet medfører en reduksjon på ca 500 m² i forhold til de regulerte vannarealer. Utforming av vannarealet er basert på en båt-/sigarform som gir Bispekilens vannareal et lukket preg og ikke som en gren av Bispevika. Dette virker motsatt av den vedtatte Bjørvikaplanens åpne munning som aktivt i sin utforming binder sammen fjorden og Middelaldervannet. Alternativ 1 viderefører ikke Bjørvikaplanens intensjoner om områdets karakter som et vanddominert kanalrom. Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20m, noe som vil gi store flotte oppholdsareal langs fasadene. Etaten ser det dermed ikke som nødvendig å utvide det regulerte gang- og oppholdsarealet på 6 meter i Bispekilen.

I dagens situasjon består planområdet av deler av riksvei E18 og en atkomstvei til Grønlikaia. Resten av planområdet mot vest ligger i eksisterende havnebasseng. Mot øst avgrenses planområdet av Middelalderparkens vannspeil. Det er ingen eksisterende grønnstruktur eller bebyggelse i planområdet foruten infrastrukturen. Gjeldende regulering (S-4099) stiller krav at dagens kailinje/strandlinje skal markeres i det tilstøtende gateløp og byrom, for eksempel ved markering i belegg. Dette anses å være viktig for videreføring og ivaretagelse av områdets bevarings og verneinteresser slik at transformasjonen i Bjørvika skal bevisst bidra til å beskrive Oslos historiske utvikling fra opprinnelsen og til det 21. århundre. Avdekning/registrering av kulturminner skal håndteres i henhold til reguleringsbestemmelser og kulturminneloven.

Byrom og byliv i forhold til planavgrensning

Bjørvika skal i de nærmeste årene gjennom en betydelig utbygging og fortetting. Det er i tråd med alle overordnede plandokumenter, samt retningslinjer gitt i bærekraftsprogrammer og tilhørende temahefter at allmenningen samlet skal tilby Bjørvikaområdet et mangfoldig byliv i kraft av sine offentlige og kulturelle funksjoner og aktiviteter. Bispekilen som offentlig rom for sitt delområde skal være til glede og bruk for lokalbefolkningen, besøkende og tilfeldig forbipasserende. Det er viktig å ivareta den intime atmosfæren på gangarealene som et identitetsskapende element i dette byrommet. I vest ved fjorden knyttes Bispekilen til den aktive og romslige delen av Havnepromenaden og denne delen av Bispekilen skal utformes med tanke på aktiviteter knyttet til det mer hektiske og kommersielle bylivet med restauranter og kaféer. De

mest solfylte områdene skal også benyttes til opphold for allmennheten. Området i øst mellom Lohavngata og Kong Håkon 5.s gate er dominert av boliger og i utforming av byrommet skal det tas hensyn til dette.

Planavgrensning

I følge gjeldende regulering har Bispekilen en form som trappes ut i to trinn mot Bispevika. Alternativ 2 som etaten støtter er i samsvar med planavgrensning som vist i gjeldende regulering. I alternativ 2 opprettholdes de regulerte felts- og formåls grensene mot felt B6a, B6b, B7 og B8a. Intensjonen i gjeldende regulering er å sikre at boligkvartalene som er lokalisert øst for Lohavngata oppnår fjordutsikt, samt at denne planavgrensningen i to trinn bidrar til å redusere eventuelle negative konsekvenser som er skapt av nordøstlig vind som dominerer i planområdet om vinteren.

Etaten mener at det er uheldig at planavgrensningen er justert i alternativ 1 i forhold til gjeldende regulering. Etaten støtter ikke at planavgrensning følger en rett linje fra fjorden til Kong Håkon 5.s gate uten differensiering mellom kvartalene vest og øst for Lohavngata. I alternativ 1 går Bjørvikaplanens intensjoner om at boligkvartalene øst for Lohavngata får fjordutsikt og planavgrensningens vinddempende utforming tapt.

Miljøfaglige forhold

Generelt om miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning. Planforslaget er vedlagt et eget miljøoppfølgingsprogram (MOP) som angir miljømål, -krav og tiltak for følgende områder: stasjonær energibruk, transport, kulturminner, luftkvalitet, vann, jord, sediment, støy, avfall og gjenvinning, arealeffektivitet og fleksibilitet, materialbruk, lokalklima og vegetasjon. Miljøoppfølgingsprogram skal vedlegges søknad om rammetillatelse og i bestemmelsene skal det sikres at det ved rammesøknad foreligger dokumentasjon på hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) og lokalt miljøoppfølgingsprogram er ivarettatt. Dette skal inneholde dokumentasjon for alle relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket samt hvilke myndighetskrav som gjelder. Videre skal det redegjøres for hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres.

For å redusere energibruk og kostnader foreslår forslagsstiller at det ikke planlegges gatevarme i allmenningens søndre del. Etaten mener at det er viktig i forhold til bruk og tilgjengelighet vinterstid at det etableres gatevarme på gangarealet på begge sider av allmenningen. Bispekilen har en intim og smal form hvor det er meget viktig at begge sider av kanalrommet kan brukes like aktivt for ferdsel og opphold. Formen på Bispekilen legger ikke til rette for at det kun er en side av kanalrommet som er tilrettelagt for gjennomgangstrafikk i vinterhalvåret, spesielt når MOP'en angir det som mål at størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen skal foregå til fots og med sykkel. Samferdselsetaten må involveres i det videre prosess.

Vannkvalitet og overvannhåndtering

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller som på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt. Det må sikres i bestemmelsene at lokal overvannshåndtering og -behandling skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Forslagsstiller mener at det er tilstrekkelig at det i bestemmelsene redegjøres for håndtering av alt overvann, både overflatevann og drengsvann ved søknad om rammetillatelse. Etaten mener på bakgrunn av Bjørvikaplanens intensjoner om drengsvann ved søknad om rammetillatelse og at valget skal begrunnes. Dersom det viser seg at vannet er forurenset mener etaten at vannet ikke må slippes ut i kanalrommet og fjorden uten at vannet er behandlet og tilstrekkelig vannkvalitet er sikret.

Etaten mener at i begge alternativene må det sikres tiltak som hindrer at vannet i bassenget blir stillestående og medfører gjengroing, og samling av flyteavfall og evt. oljefilm fra sjøen utenfor. Vannkvalitet må sikres, antageligvis via tekniske løsninger som pumpeanlegg. Det må sørges for at vannet holdes rent og uten flyteavfall. Dette må ivaretas i bestemmelser. Etaten vil ta endelig stilling til etablering av tekniske løsninger etter høringsperioden. Også her er alternativ 2 best med størst bredde ytterst; og derfor mest sirkulasjon/vanntilførsel.

Avfall og massehåndtering

Av miljøhensyn er det ønskelig at rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal utarbeides en felles overordnet massehåndteringsplan for gjenbruk av masser innen planområdet, herunder forurensede masser og rensing av disse etter godkjenning fra Statens forurensingstilsyn (SFT). Det skal i anleggsfasen og i nye anlegg legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Det er gjennomført risikovurdering av forurenset grunn i Bjørvika som helhet i 2008. Det foreligger ikke grunnundersøkelser av planområdet, men erfaringer fra gravearbeid i andre deler av Bjørvika tilsier at all masse er forurenset og at fordelingen mellom såkalte lettere og tyngre forurenset masse er i størrelsesorden 80-20. Det må sikres at massene håndteres i henhold til forskrifter.

Støy, vind og luftkvalitet

Det er nedfelt i Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) at det i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal redegjøres for de ulike arealenes støyeksponering. Bispekilens østre del vil spesielt med sin plassering mellom Kong Håkon 5.s gate og Lohavngata tidvis være utsatt i forhold til støy- og luftforurensning, men det foreslås ingen spesielle tiltak innenfor planområdet. Forslagsstiller har vurdert at tiltak knyttet til en forbedring av støy- og luftforurensninger ligger utenfor planområdet og må sees i sammenheng med senketunnelen som fjerner store trafikkmengder fra overflaten og dermed bidrar til å redusere støy- og luftforurensning i planområdet. Støy kan reduseres med etablering av støyskjermer, men det vurderes samtidig at disse vil bli høye og dominerende og dermed hindre utsikten og redusere fleksibiliteten i bruken av plassen, samt at nødvendig utlufting av forurenset luft hindres. Etaten mener at det ikke er hensiktsmessig å kreve avbøtende tiltak utover det som er mulig å skape med bruk av vegetasjon for å redusere støy og binde opp støv i planområdet. I henhold til etatens interne retningslinjer om støy kan det av ulike grunner være aktuelt å frita forslagstillere/tiltakshaver fra krav om avbøtende tiltak mot utendørs støy. Unntakene vil være knyttet til at avbøtende tiltak mot støy er uforholdsmessig kostbart, formmessig uakseptabelt, skaper uønskede barrierer, hindrer utsyn, sperrer siktlinjer eller er i konflikt med kulturminner/-miljø og naturområder (f eks biologisk mangfold). I denne saken vil det være aktuelt å frita forslagstillere/tiltakshaver fra krav om avbøtende tiltak mot utendørs støy fordi det vurderes at avbøtende tiltak vil være formmessig uakseptabelt og vil skape uønskede barrierer for myke trafikanter, for bruk av plassen og for utlufting, samt hindre utsyn.

Lokalklimaet vil være påvirket av planområdets retning som er øst-vestlig og utforming av planområdets avgrensning. Planområdets retning er tilnærmet samme retning som de fremherskende vindene på stedet. Planområdet domineres av vind fra sørvest om sommeren og kald vind fra nordøst om vinteren. Det er viktig at Bispekilen sikres som korridor for kaldluftdrenasjen. Det er ikke utført beregninger av vindhastighet i allmenningen siden nabobebyggelsen på begge sider av allmenningen er ikke bestemt. Utforming av bebyggelsen på tiliggende felt 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.

Samtidig som en etablering av allmenningen vil bidra til å drenere ut forurenset luft fra bakenforliggende byområder, vil kanalrommets retning mot fjorden kunne gi et potensielt vindfylt byrom. Vindhastigheten kan reduseres med etablering av vindskjermer, men det vurderes at disse vil bli høye og dominerende og dermed hindre utsikten og redusere fleksibiliteten i bruken av plassen, samt at nødvendig utlufting av forurenset luft hindres. Staten mener at det ikke er hensiktsmessig å kreve avbøtende tiltak utover det som er mulig å skape med planavgrensning, bruk av vegetasjon, materialvalg, bymøbler og utstyr, samt utforming av bygninger i tiliggende felt for å redusere vind i planområdet. Den foreslåtte vegetasjonen vil være med på å minske de turbulente vindene som vil oppstå. Vinddemping er spesielt viktig ved sitteplasser.

Sol og skygge

Det er utarbeidet sol- og skyggediagrammer for vår- og høstjevndøgn og midtsommer basert på gjeldende regulering. Orienteringen på byrommet i øst-vest retning gir gode solforhold i den nord-vestre delen store deler av året. Per dags dato foreligger det ikke vedtatte bebyggelsesplaner eller mindre detaljregulering for tiliggende byggefelt. Vurdering av de endelige sol- og skyggeforhold kan ikke tas før det foreligger konkrete planer som tar for seg bebyggelsen i tiliggende felt.

Trafikkforhold

Kong Håkon 5.s gate som en hovedgate og Lohavngata som en lokalgate vil krysse planområdet, med en beregnet ÅDT på henholdsvis 26 000 og 3000. Selve allmenningen tilrettelegges for myke trafikanter og opphold. Det foreslås at det også skal tilrettelegges for nyttetraffikk, noe etaten ikke er enig i og heller ikke anser som forsvarlig da dette skal være et myldreområde. Her kan det kun tilrettelegges for utrykningskjøretøy og ikke varelevering eller annen type nyttetraffikk. Dette må ordnes på annen måte. Det vil i begge gatene passere buss. Og det vil være holdeplasser i rimelig nærhet: Bispegata, Dronning Eufemias gate og i Lohavngata. I tillegg vil det være mulig å ta trikken i Dronning Eufemias gate og Bispegata. Det foreslås en myldreforbindelse gjennom allmenningen mellom Havnepromenaden og Kong Håkon 5.s gate. Det må på plankartet sikres fotgjengeroverganger i Lohavngata som en forlengelse av gangarealer på begge sider av allmenningen. Lohavngata må opparbeides slik at den tydelig henger sammen med allmenningen og fotgjengerne må prioriteres med gangfelt med fartsreducerende tiltak for biltraffikk. Lohavngata skal utformes som bro over fjordbassenget slik at vannet kan sirkulere og småbåter kan komme inn i bassenget. Broen skal utformes med et lett preg slik at den i minst mulig grad hindrer sikt mellom fjorden og Middelalderparken.

Lengst vest i planområdet skal det etableres en gang- og oppholdsbro for å sikre Havnepromenadens nord/sørlige gangforbindelse. En illustrasjon viser en bro med buet form hvor friseilingshøyde er ca 2,15 meter på det høyeste. Dette er ikke sikret i reguleringsbestemmelser. Dette vurderes sikret etter høringsperioden. Det må sikres at friseilingshøyde er tilstrekkelig slik at småbåter kan føres inn i kanalrommet og videre forbi broen i Lohavngata helt inntil Kong Håkon 5.s gate. Dette må sikres i bestemmelsene. Det må redegjøres for friseilingshøyde i det videre planarbeid.

Allmenningen bør ikke tilrettelegges som en gjennomfartsåre for syklist, da det fort kan føre til konflikt med fotgjengerne i selve byrommet og langs Kong Håkon 5.s gates vestre fortau. Sykelistene bør heller oppmuntres til å bruke Lohavngata som skal tilrettelegges med egne sykkelfelt. Ihht. S-4099 skal Lohavngata være hovedåra for syklist.

Detaljregulering for offentlige veier og gater kreves ikke med unntak av de delene av anlegget som inngår i allmenningene. I denne plansak vil det si at det kreves detaljregulering for offentlige veier og gater fordi at de inngår i allmenningen.

— ||| —

Fotgjengerundergang

Reguleringsplanen for Bjørvika inneholder krav om å føre en fotgjengerundergang under Kong Håkon 5.s gate (tidligere Sørenggata) slik at man kan nå østsiden av denne gata uten å krysse gata i plan. Denne reguleringsbestemmelsen ble innført som en sikkerhet for en videreføring av allmenningen etter at Bispekilen ble innført som et nytt element i byrådsbehandlingen av Bjørvikaplanen. Den regulerte fotgjengerundergangen sikrer utstrekningen av Bispekilen som en allmenning på lik linje med de øvrige allmenningene i Bjørvika som har til hensikt å koble sammen Havnepromenaden ved fjorden, den nye bydelen og de bakenforliggende eksisterende bydelene. Allmenningenes grunnleggende funksjon er å forsterke eksisterende gate- og byromsstruktur og turveinett. På dette grunnlag mener etaten at det er viktig å ivareta og videreføre intensjonene i gjeldende regulering. Det skal på best mulig måte sikres og tilrettelegges for transportårer for myke trafikanter i samsvar med mål gitt i Overordnede miljøoppfølgingsprogram (OMOP). Det legges til grunn i OMOP at størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen skal foregå til fots og med sykkel.

Det har vært gjennomført et kvalitetshevingssprosjekt for riksveianleggene i Bjørvika, som et samarbeid mellom Statens Vegvesen og Plan- og bygningsetaten, med deltakelse fra de øvrige tekniske etater. I dette prosjektet har det blitt konkludert med at fotgjengerforbindelse under gatens løp, blir komplisert å gjennomføre. Med Kong Håkon 5.s gate liggende på ca. kote 4 i dette området, ville den regulerte løsningen bety at gangarealene, evt. sammen med en del av Bispekilens vannkile, blir ført under gata inn mot en damkonstruksjon som holder vannet i Middelaldervannspeilet tilbake. En undergang på maks kote 1,0 ville her møte vannspeilet på kote 3,2 og en sjakt ville bli resultatet. De foreliggende, enkle studiene som er foretatt av en slik løsning, viser at det er krevende å utvikle en fotgjengerløsning med akseptabel trygghet og gangkvaliteter. Å fjerne en så stor del av Middelaldervannspeilet som ville trenge for å gi undergangen grunnleggende kvaliteter krever en dialog med flere parter.

Etaten understreker at det å gi slipp på denne forbindelsen vil medføre at Bispekilens rolle som forbindelse mellom Middelalderparken og fjorden kun blir av visuell karakter. Statens vegvesen mener at de ikke kan akseptere noen fotgjengerovergang i plan, noe som er begrunnet med trafikksikkerhetshensyn og krav om avstand mellom fotgjengeroverganger. SvRø mener at den vil bli liggende for nær fotgjengerfelt i Dronning Eufemias gates forlengelse over mot Bispegata. Etaten mener at det kan etableres fotgjengeroverganger i tilsvarende tetthet som langs Dronning Eufemias gate. Etaten godtar ikke SvRøs argumentasjon om at det ikke er akseptabelt å etablere en fotgjengerovergang i plan som videreføring av Bispekilens gangareal på søndre side av allmenningen.

Statens Vegvesen har et stort behov for avklaring av krav om å føre en fotgjengerundergang under Kong Håkon 5.s gate. Det foreligger rammetillatelse av 13.10.2009 for deler av Langkaigata, Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5.s gate. Fotgjengerundergang i Bispekilen inngår i byggeområdet som omfattes av denne rammetillatelsen. Byggestart er planlagt til høsten 2011. Etaten har bedt om byrådsavdelings syn på om dette tema kan behandles som en dispensasjon i forbindelse med en byggesøknad eller om den ønskes innarbeidet i detaljreguleringen for Bispekilen som opprinnelig planlagt. Byrådsavdelingen har svart at den har ikke den tilstrekkelige forutsetning for å kunne avgjøre hvilken fremgangsmåte som er den best egnete, og på denne bakgrunn har byrådsavdelingen bedt etaten foreta nødvendig avklaring av dette spørsmålet på eget grunnlag.

Etaten viser til Rådet for byarkitektur som er positive til Bjørvikaplanens overordnede byplangrep hvor allmenningene tilrettelegger for kontakt mellom bakenforliggende bystruktur og fjorden, og mener dette bør følges.

Gjeldende plan- og bygningsloven av 01.07.2010 har innskjerpet kravene for innvilging av dispensasjon. Loven sier følgende: "§19-2. *Dispensasjonsvedtaket: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter skal det legges særlig vekt på dispensasjonenes konsekvenser for helse, sikkerhet og tilgjengelighet.*"

Etaten konkluderer med at dersom det etableres en fotgjengerovergang i plan som kompenserer og viderefører Bjørvikaplanens grunnleggende intensjoner i forhold til Bispekilen, kan det gis dispensasjon fra kravet om etablering av en fotgjengerundergang. Etaten mener at det er meget viktig å videreføre Bjørvikaplanens intensjoner om en gangforbindelse i øst ved Bispekilen mot Gamlebyen på lik linje med det som er sikret i nord mot Grønland og Oslo S samt som i vest mot Kvadraturen.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget er vedlagt en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse hvor følgende tema er vurdert:

- Flo
- flom
- ras/setninger/utglidning
- fotgjengere
- hendelser på sjø/vann/elv
- utrykkingskjøretøyers atkomstmulighet
- eksplosjonsfare
- havnerelatert virksomhet og utfylling – antatt forurenset grunn
- drukningsulykker
- terrorfare

Videre er det utarbeidet to notater (Hovedplan infrastruktur Bjørvika, juni 2004, under revisjon pt, Forenklet teknisk forprosjekt (Norconsult) datert 18.12.2008) som belyser fare for flom, flo og setninger/utglidning.

Flo, flom

Tema som er vurdert å innebære risiko og sårbarhet er kort beskrevet/oppsummert med en tilhørende beskrivelse av tiltak. Bl.a. kommer det frem at konsekvenser av oversvømmelse på allmenningen blir relativt små. Bare steder som trapper seg ned til vannet vil bli oversvømt. Hovinbekken går i kulvert og har ikke utløp i Middelalderparkens vannspeil. Planforslaget tilrettelegger for mulig åpning mellom havnebasseng og vannspeil i Middelalderparken, hvilket vil øke utslippskapasiteten.

Grunnforhold og setningsproblematikk, tekniske løsninger og fundamentering

I følge Forenklet teknisk forprosjekt:

Den indre delen av Bispekilen etableres ved utgraving i eksisterende terreng mens den ytre delen blir liggende ute i dagens havnebasseng. Hele området er fylt ut gjennom de siste århundrer. I grunnen finnes det rester etter tidligere kai- og bryggekonstruksjoner samt sannsynligvis bygninger. Innerst i Bispevika ligger det en pelet betongplate som vil bli berørt av prosjektet. Under topplagene av fyllmasse består løsmassene av leire, stedvis direkte over berg og stedvis over antatt morene. Det pågår setninger i hele området; i størrelsesorden noen millimeter per år. I undergrunnsarkivet er det registrert at bergoverflaten varierer mellom omtrent kote -32 og -48. Enhver oppfylling av terreng vil føre til at setningshastigheten vil øke, hvis det ikke gjøres geotekniske tiltak. Det anbefales generelt masseutskifting til lette masser, slik det er gjort i Trelastgata, Operagata vest og vest for PwC-bygget (område B25). Forbelastning av terrenget ved

å legge opp masser i en viss tid, er dessuten en effektiv løsning som vil fremskynde setningene. Begge tiltak vil gjøre at tiden frem til første nødvendige vedlikehold av gater og fortaum, kan økes med flere år. For større tekniske anlegg bør peling vurderes.

Det foreslås at den østre delen av fotgjengerarealene, innenfor toppen av dagens skråning mot sjøen, fundamenteres på eksisterende terreng. Stedvis vil det være noe oppfylling av i størrelsesorden 1 meter i forhold til dagens terreng. Kaifrontene i dette området foreslås utført av stålplatt som rammes ned til ca. kote -6. Trebryggen fundamenteres på stålplatt i innerkant og på grunne trepæler ute i bassenget. Den eksisterende betongplaten innerts i Bispekilen hugges der den kommer i konflikt med det nye "fjordbassenget". Gangarealet kan fundamenteres på den eksisterende palten. I tilslutning til terrenget foreslås det lagt en avlastningsplate. Den vestre delen av arealene etableres ute i dagens havnebasseng. Dette kan gjøres på to prinsipielt forskjellige måter: 1) Ved peling til fjell og betongdekker, evt. prefabrikkerte betongelementer på peler slik det ble gjort på Tjuvholmen. 2) Ved oppfylling i havnebassenget med steinmasser og senere etablering av fotgjengerarealene på grunnen. Det graves ut for selve Bispekilen etter oppfylling. Siste nevnte løsning med oppfylling med stein i havnebassenget vil kreve fyllmasser av et betydelig volum. Fyllingen vil få store, og sannsynligvis uakseptable langtidssetninger. Det anses derfor at gangarealer fundamentert på fylling i havnebassenget og senere utgraving for Bispekilen er urealistisk av tekniske grunner. Det kan imidlertid ikke utelukkes at entreprenøren vil velge å gjennomføre noe av oppfyllingen for å kunne ramme peler fra "tørt land". Trebryggene må ha en setningsfri fundamentering, hvilket innebærer at de i dette området må settes på peler til berg eller fundamenteres på pelene for betongdekkene ved utkraging. Dette skyldes at setningen på bryggene ellers vil bli uakseptabelt store. Det kommer frem at pelerarbeidene og etablering av betongdekkene for fotgjengerarealene må koordineres med tilsvarende arbeider for tilleggende bebyggelse.

Forslagsstiller opplyser at for å unngå hyppig resetting søkes det avbøtt ved hjelp av tiltak i grunnen og ved at belegningssteinene får en moderat størrelse.

For øvrig

Plankryssing av Lohavngata må utformes så trafiksikkert som mulig. Kontakt med sjøvann under utgraving av kanal må minimeres for å unngå forurensning til sjøvann ved utgraving av masser. Utgraving av fjordbasseng vil medføre relativt store mengder overskuddsmasser som er forurenset, med påfølgende miljøkonsekvenser som følge av utkjøring av masser til godkjent mottak. Forurenset grunn er vurdert i plansakens Miljøoppfølgingsprogram (MOP). Forslaget innebærer, som overalt der vann møter land, risiko for drukningsulykker. Radon-nivået er ikke omtalt.

Etaten konkluderer med at gjennomføring av avbøtende tiltak må sikres i byggesak. Det bør sikres i reguleringsbestemmelser at et samtykke fra Statens vegvesen og/eller Samferdselsetaten foreligger vedrørende valg av konstruksjoner før rammetillatelse kan gis. Utover dette mener etaten at det er viktig at det redegjøres i rammesøknaden for sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak på grunn av store konsekvenser for liv, helse, virksomhet ved kaikanter, bygninger og konstruksjoner dersom området er utsatt for en større skipsulykke enten ved kaikanter eller i bro i Havnepromenaden. Dette skal sikres i bestemmelsene. Etaten vil ta endelig stilling til dette etter høringsperioden.

Teknisk infrastruktur

Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at det skal settes av nødvendige arealer til anlegg for kommunale infrastruktur som fjernvarme, vann, avløp, overvannshåndtering, evt. pumpestasjoner og øvrig ledningsnett. I henhold til Hovedplan for teknisk infrastruktur i Bjørvika.

Framkommelighet for brann- og redningsmateriell

Det må settes krav i bestemmelsene at framkommelighet for brann- og redningsmateriell må ivaretas samt at gatebelegg og overflater skal tilrettelegges for framkommelighet for alle trafikkantgrupper. Underliggende bærekonstruksjon skal dimensjoneres for utrykningskjøretøyer.

Estetikk og byggeskikk

Ny Plan- og bygningslov som trådte i kraft 07.01.2009, setter økt fokus på estetisk utforming av omgivelsene. Bispekilen skal være offentlig areal med allmennhetens tilgang til vannkanten. Bispekilen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig område sammen med Lohavngata som krysser allmenningen. Planområdet skal utformes som et urbant rekreasjonsområde for aktiviteter og attraksjoner som bidrar til et dynamisk byliv og skaper et lokalt og mangfoldig forbindelsesrom mellom fjorden og Havnepromenaden, og Middelalderparken og Gamlebyen. Mer i detalj skal planområdet vest for Lohavngata ha en mer kommersiell og urban karakter mens området øst for Lohavngata skal gjenspeile noe mer rolig og ha noe mindre kommersiell karakter å for hensynta et høyt antall boliger i tiliggende felt.

Det er i tråd med alle overordnede planer og retningslinjer at området skal gis et samlande formalt grep løst gjennom et felles formspråk med høy estetisk standard og materialkvalitet, herunder overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunstnerisk utsmykking, kunst og grønnstruktur. Det må redegjøres for detaljutforming av plassrommet og situasjonsplan skal forelegges ved søknad om rammetillatelse. Situasjonsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst samt sykkelparkering og annen parkering. Videre mener etaten at det er viktig at Lohavngata utformes som bro over fjordbassenget slik at vannet kan sirkulere og småbåter kan komme inn i bassenget. Broen skal utformes med et lett preg slik at den i minst mulig grad hindrer sikt mellom fjorden og Middelalderparken. Broens overkant skal være tilnærmet horisontal i høyde med kaikanten for øvrig.

Terrenghøyder

Etaten vurderer at de på plankartet angitte kotehøyder etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep som beskrevet foran ivaretas.

Belegg

Foreslått konsept om materialbruk på gatebelegg og overflater som en kombinasjon av mørk naturstein, betong, asfalt og tre kan legges til grunn for det videre planarbeidet. Det er viktig at det etableres et mønster i belegg som bidrar til en kontrollert og ønskelig variasjon innenfor det overordnede og helhetlig materialbruk slik at områdets belegg ikke fremstår som monoton. I planlegging av mønster kan legges til grunn at det benyttes stein som har forskjellige utforming, bearbeidingsgrad og størrelse. Etaten støtter at primærbelegget foreslås trukket helt ut til kanten hvor bygulvet møter bygningene og frem til fortauskantene mot kjørebanen i Kong Håkon 5.s gate, samt at området nærmest mot fjorden foreslås utformet i samsvar med Havnepromenadens materialbruk. Videre mener etaten at det skal benyttes allmenningens belegg i den delen av Lohavngata som krysser allmenningen. Dette for å sikre en klar sammenheng med allmenningen for øvrig. Allmenningen skal oppleves som det dominerende byrommet i hele allmenningens lengde og bredde. Det skal etableres hevet fotgjengerkryssninger i Lohavngata. Det er viktig at allmenningens belegg videreføres over Lohavngata og Kong Håkon 5.s gate som nevnt foran, slik at disse gatene henger sammen med allmenningens vestre og østre deler. Det er viktig at størrelse på belegsteinene bidrar til å unngå hyppig resetting i dette området som er utsatt for setningsskader. Plassrommet skal ha et gjennomgående belegg utformet med egen design for dette byrommet helt ut til allmenningens kanter og tiliggende bygninger. Den del av Havnepromenaden som inngår i planområdet skal innordne seg i en helhetlig utforming av Havnepromenadens sammenhengende trasé langs fjorden. Det skal benyttes Havnepromenadens belegg på de områdene som inngår Havnepromenaden.

Byromsmøbler og utstyr

Byromsmøbler og utstyr skal utformes og utplasseres etter et felles program for Bjørvikas allmenninger og Havnepromenade. Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av plassens formale grep. Disse skal være plassert nær tilliggende bygninger, ved vann og grøntinnslag samt på trebrygger. Det skal etableres sittemuligheter i Havnepromenaden. Ved vannkanten skal det tilrettelegges både for sittemuligheter og ilandstigning fra båter. Det skal legges til rette for fortøyning for småbåter. Det skal legges til rette for soner for opphold, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Soner for opphold skal samlet utgjøre minst 100 m² og plasseres på følgende steder: langs bro i Lohavngata, langs kaikanter, langs husfasader.

Plantekar skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser. Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer.

Det skal etableres trebrygge langs hele havnebassengets kant i E0d, e og i E17a, b, c, d med sittemuligheter samt trapper og ramper fra tilliggende gangareal ned til vannkanten i E17 og som vist på plankart. I tillegg skal det etableres trapper fra Kong Håkon 5.s gate ned til feltene E17c og E17d for å tilrettelegge for en kontinuerlig gangforbindelse på trebrygger langs vannet i kanalrommets hele lengde fra Kong Håkon 5.s gate til fjorden. Dette anses å bidra positivt til aktivisering av trebrygger samt at det er viktig å sikre at det ikke etableres en blindvei på trebrygger mot planlagt vannfall ved Kong Håkons 5.s gate, som kan oppleves som utrygg. Videre mener etaten at det viktig at det legges til rette for man kan ferdes langs trebrygger på vannarealets hele lengde, dvs. at det etableres fotgjengerunderganger under broene i Havnepromenaden og Lohavngata. Dette må sees nærmere på og etaten vil ta endelig stilling til etablering av en kontinuerlig fotgjengerpassasje langs trebrygger etter høringsperioden.

Det skal anlegges trapper, stiger eller lignende langs kaikanten som gjør det mulig å komme seg opp fra båter og vannet. Bruk av rekkverk og gjerder skal minimaliseres og følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene.

Etatens støtter forslaget om at sykkelparkering er foreslått i romslige soner langs allmenningens søndre side slik at disse kan tilpasses til kommende bebyggelse i tilliggende felt. Forslagsstiller ber om at det skal vurderes evt. mindre soner for sykkelparkering også langs allmenningens nordre del. Etaten vil ta endelig stilling til dette etter høringsperioden. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslagslegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter.

Etaten mener at det ikke skal tillates uteservering i planområdet. Uteservering skal etableres innenfor tilliggende felt som er regulert til bebyggelse. Imidlertid mener etaten at det er viktig å aktivisere tilleggende området med uteservering spesielt mot fjorden og langs Havnepromenaden, men for å sørge for gode og attraktive oppholdsarealer og gangforbindelser, er det hensiktsmessig at allmenningen reserveres for ikke kommersielle funksjoner tilknyttet bebyggelsen. Uteserveringens beliggenhet og utstrekning i byggeområdene må tilpasses gangarealet i allmenningen. Det vises til et tidligere avsnitt om Overordnede mål, landskap, bevaring og verneinteresser, planavgrensning i Plan- og bygningsetatens vurdering. Etaten vil ta endelig stilling til punktet om uteservering etter høringsperioden.

Beplantning/siktlinjer

Friluftsetaten har ikke bedt om registrering av biologisk mangfold i området og forslagsstiller har ikke utført noen utredninger i saken. Det bemerkes at dagens situasjon er planområdet uten grønnstruktur. Det er viktig at området transformeres slik at det oppfyller Bjørvikaplanens intensjon om vegetasjon i offentlige byrom. Bispekilen skal opparbeides med parkstandard som gir området en representativ karakter i forhold til dens plassering mellom Middelalderparken, Havnepromenaden og Akershus festning. Det er foreslått en trerekke på begge sider av allmenningen mot vannarealet øst for Lohavngata og frem til Kong Håkon 5.s gate. Trerekkene forutsettes å bestå av trær som ivaretar høyder i siktaksen fra Oslo torg gjennom Middelalderparken til fjorden og Akershus festning som vist på plankart. Det er dokumentert i snitt og oppriss at dette er et forholdsvis lite tre som ikke vil berøre siktlinjen. I det videre arbeid må høyden for mulig beplantning i området illustreres med snitt/oppriss. Det er foreslått lavere vegetasjon vest for Lohavngata. Plantebed/-kar skal etableres og sikres i bestemmelser og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Vegetasjon i den delen av Kong Håkon 5.s gate som krysser allmenningen er håndtert i rammetillatelse av 13.10.2009 som en del av byggesak E18, fase 2 (deler av Langkaigata, Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5.s gate. Saksnr. 200908923.)

Etaten vurderer at vegetasjon spiller en viktig rolle får å kunne skape attraktive og inviterende byrom. Etablering av vegetasjon vil bidra positivt til at det kan oppnås bedre lokalklima i planområdet. Vegetasjon vil hjelpe til å dempe trafikkstøy og binde opp støy fra tilliggende gater og redusere vindhastighet.

Belysning

Det er positivt med belysningskonseptets intensjoner om å forsterke romfølelsen og skape romidentitet, men konseptet er i liten grad konkretisert. I det viderearbeid bør/må det redegjøres for eksempel for hvordan lysmastene vil spille sammen med tilliggende bebyggelsen. Etaten støtter anvendelse av følgende belysningsprinsipper som foreslått i planforslag:

- Allmenn belysning: gatebelysning slik at man kan ferdes trygt og sikkert
- Romlig belysning: lyssetting som definerer og fremhever plassrommet og er fleksibelt i forhold til aktiviteter på plassen. Plassen må belyses tilstrekkelig i forhold til bruken.
- Effektbelysning: spektakulær belysning av tregrupper, flater, kanter eller bygninger

En effektbelysning av broenes underside anses som et positivt bidrag for området. Det må sikres god og trygg belysning der hvor en ferdes under broer.

Videre mener etaten at en retningsgivende "Belysningsplan for Oslo sentrum" som er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten og som ligger til politisk behandling skal legges til grunn i det videre planarbeidet. Det er viktig at belysningskonseptet følger de overordnede retningslinjene i Belysningsplan for Oslo sentrum, slik at det er sammenheng mellom estetikk, funksjonalitet, driftsøkonomi og miljøhensyn ved utforming av Oslo sentrums gater og byrom. Følgende overordnede føringer med forslag til juridisk bindende retningslinjer i Belysningsplan for Oslo sentrum må innarbeides i reguleringsbestemmelser:

- a) Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 – 5 meter av havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten.
- b) Allmenningene i Fjordbyen bør ha sitt tydelige konsept slik de fastsettes i egne belysningsplaner for de enkelte delområdene i Fjordbyen, men bør særlig framheve sin utstrekning og tilknytning med den bakenforliggende by. Sammenhengen med andre deler av byen bør ha spesiell oppmerksomhet på viktige kontaktpunkter ved allmenningene som f eks Middelalderparken – Havnepromenaden – Akershus festning.

- c) Viktige elementer på og i vannet kan belyses og speilinger i vannet kan benyttes bevisst.

Det stilles krav til en detaljert redegjørelse i byggesak, og belyningskonseptet bør utprøves på stedet.

Kunst:

Etablering av kunst i Bispekilen er viktig i Bjørvikaplanen, og etaten forutsetter at dette blir ivaretatt i den helhetlige kuratoriske visjonen som legges frem høsten 2010. Det må sikres kunst i henhold til Bjørvikaplanen, og det er viktig at etaten involveres i prosessen om kunst i Bispekilen. Kunst skal etableres i Bispekilen, og må være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

Barn og unges interesser

Det legges til rette for gode rekreasjons- og oppholdsarealer for alle aldersgrupper. Med tanke på regulert skole er det viktig at det tilrettelegges for trygge gangforbindelser for skolebarn forbi Bispekilen. Det er spesielt positivt for barns lek og opphold med mulighetene for kontakt med vannet. Begge alternativer med trebrygge langs Havnepromenaden og fjordbassenget/kanalrommet vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt med vannet og lære om våre naturressurser. Samtidig må det legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av kanter og materialbruk. Krav i teknisk forskrift og reguleringsbestemmelsene må ivareta hensynet til sikkerhet for barn.

Universell utforming

Gjeldende lov av 01.07.2009 er innskjerpet i forhold til universal utforming. Terrenget skal tilpasses kravene til universell utforming. Kravene bør være et ufravikelig parameter i hele prosessen, slik at universell tilgjengelighet og estetisk utforming går hånd i hånd. Framkommelighet og tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede må ivaretas gjennom at bl.a. stigningskrav er oppfylt. Bl.a. det skal etableres rampe ned til trebrygge på minst ett sted i bassenget på begge sider av bassenget øst og vest for Lohavngata. Valg av belegg og utforming skal følge prinsippene om universell utforming. Bl.a. skal det etableres ledelinjer og ulike materialer som skaper oppmerksomhet og fysiske skiller for blinde og kontrastfarger i belegningen for svaksynte. Handikap- og blinddeforbundet bør involveres i det videre planarbeidet. Det må dokumenteres for universell utforming i byggesaksbehandling.

Økonomiske konsekvenser

Det økonomiske ansvaret og oppgavefordelingen for utbyggingen av allmenningene er sikret gjennom den overordnede reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn samt utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og grunneier i området, representert gjennom Bjørvika Infrastruktur AS (BI). BI er ansvarlig for opparbeidelse av Bispekilen men Oslo kommune skal overta driftsansvaret og må ta det økonomiske ansvaret for vedlikehold og evt. senere rehabilitering.

Juridiske forhold

Det foreligger uenighet mellom Plan- og bygningsetaten og Bjørvika Infrastruktur AS vedrørende reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2 og 3.3 som omhandler juridisk status av Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB) med tilhørende temahefter og byromsprogram. Plan- og bygningsetaten mener at retningslinjer i OMOP, KOP og DHB med tilhørende temahefter og byromsprogram skal legges til grunn i byggesak, jmf. Utbyggingsavtalen mellom Bjørvika Infrastruktur AS og Oslo kommune, mens Bjørvika infrastruktur AS mener at overnevnte dokumenter skal ha en status som retningsgivende og ikke juridisk bindende dokumenter, jmf. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser (S-4099). Videre mener Plan- og bygningsetaten at søknad om rammetillatelse skal dokumentere hvordan relevante føringer i overnevnte

dokumenter er ivare tatt, mens Bjørvika Infrastruktur AS mener at bestemmelsene skal åpne for å begrunne avvik fra overnevnte dokumenter.

Utbyggingsavtalen av 30.06.2003 mellom Oslo kommune og Bjørvika Infrastruktur AS (BI) innebærer bl. a. at det er BI's ansvar å planlegge, prosjektere og opparbeide Bispekilen. Det vises til utbyggingsavtalen hvor BI binder seg til overordnede kvalitetsmål i punkt 4 – Overordnede rammeforutsetninger for avtalen. Følgende fremkommer i avtalen: "Partene forholder seg til overordnede kvalitetsmål, forutsetninger og retningslinjer for utbygging slik det fremgår av Reguleringsplanen med tilhørende overordnet OMOP, KOP og DHG". Videre sies følgende: "BI vil innenfor disse overordnede rammer videreutvikle program for Miljøoppfølging, Kulturoppfølging samt Designhåndbok som skal være operative og funksjonelle, og som skal legges til grunn for alle som utvikler og gjennomfører byggeprosjekter i området." Ut fra dette mener Plan- og bygningsetaten at OMOP, KOP og DHB med tilhørende temahefter og byromsprogram skal legges til grunn i byggesak og forelegges ved søknad om rammetillatelse. Endelig stilling til dette punktet vil tas i dialog med Bjørvika Infrastruktur AS under og etter høringsperioden.

Det er dessuten inngått 7 andre privatrettslige avtaler av 30.06.2003 mellom grunneierne, staten, Statens vegvesen og Oslo kommune. Avtalene er gjensidig avhengig av hverandre og er en forutsetning for Bjørvikautbyggingen.

Foreløpig konklusjon

Opprettholdelse av de regulerte vannarealene i kileform eller utforming av vannarealet i noe lukket båt-/sigarform:

Etaten anbefaler sterkt alternativ 2 med etatens alternativ til reguleringsbestemmelser. Alternativ 2 er i tråd med Reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og legger til rette for å opprettholde de regulerte vannarealene i Bjørvika. Fjordbyarbeidet har lenge hatt som overordnet strategi å trekke fjorden tilbake inn i byen, og en etablering av fjordbassenget som vist i alternativ 2 anses å ivareta best Bispekilens funksjon som et åpent, inviterende og vanndominert forbindelsesrom mellom fjorden med Akershus festning som et bakteppe i vest, den kommende bebyggelsen ved Bispevika, og Middelalderparken i øst. Videre legges det til rette i alternativ 2 for etablering av trapper fra Kong Håkon 5.s gate ned til feltene E17c og E17d og en kontinuerlig passasje langs trebrygger i allmenningens hele lengde fram til vanngardin/-fall.

Etaten kan ikke anbefale alternativ 1 som er i strid med gjeldende regulering både i forhold til de regulerte vannarealer og utforming av kanalrommet. Det foreslåtte utforming av vannarealet medfører en reduksjon på ca 500 m² i forhold til de regulerte vannarealer. Utforming av vannarealet er basert på en båt-/sigarform som gir Bispekilens vannareal et lukket preg. Dette virker motsatt av den vedtatte Bjørvikaplanens åpne munning som aktivt i sin utforming binder sammen fjorden og Middelaldervannet. Alternativ 1 viderefører ikke Bjørvikaplanens intensjoner om områdets karakter som et vanndominert kanalrom. Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20m, noe som vil gi store flotte oppholdsareal langs fasadene. Etaten ser det dermed ikke som nødvendig å utvide det regulerte gang- og oppholdsarealet på 6 meter i Bispekilen.

Felles for begge alternativer:

Det legges til ette i begge alternativene for en fotgjengerovergang i plan som en erstatning for Bjørvikaplanens krav om å føre en fotgjengerundergang under Kong Håkon 5.s gate slik at man kan nå østsiden av denne gata uten å krysse gata i plan. Denne reguleringsbestemmelsen ble innført som en sikkerhet for en videreføring av allmenningen etter at Bispekilen ble innført som et nytt element i byrådsbehandlingen av Bjørvikaplanen. Den regulerte fotgjengerundergangen sikrer utstrekningen av Bispekilen som en allmenning på lik linje med de øvrige allmenningene i Bjørvika som har til hensikt å

fysisk koble sammen Havnepromenaden ved fjorden, den nye bydelen og de bakenforliggende eksisterende bydelene. Allmenningenes grunnleggende funksjon er å forsterke eksisterende gate- og byromsstruktur og turveinett. Det skal på best mulig måte sikres og tilrettelegges for transportårer for myke trafikanter i samsvar med mål gitt i Overordnede miljøoppfølgingsprogram (OMOP). Det legges til grunn i OMOP at størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen skal foregå til fots og med sykkel.

Etaten støtter foreslått vegetasjon som spiller en viktig rolle for å kunne skape attraktive og inviterende byrom og vil bidra positivt til at det kan oppnås bedre lokalklima i planområdet. Det foreslått vegetasjon vil hjelpe til å dempe trafikkstøy, binde opp støv fra tilliggende gater og redusere vindhastighet. Den foreslåtte vegetasjonen ivaretar høyder i siktaksen fra Oslo torg gjennom Middelalderparken til fjorden og Akershus festning som vist på plankart.

Etaten støtter i hovedsak de foreslåtte konseptene om belegg, byromsmøbler og utstyr, samt belysning, men krever at disse videreutvikles og redegjøres for i byggesak.

Vedr. reguleringsbestemmelser:

Det legges ut 4 alternative reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn (1, 1B, 2, 2B). Bjørvika Infrastruktur AS som tiltakshaver og Plan- og bygningsetaten som reguleringsmyndighet vil begge fremme sitt alternativ for reguleringsbestemmelser både for planalternativ 1 og planalternativ 2. Plan- og bygningsetatens syn er innarbeidet i reguleringsbestemmelses sett 1 og 2. Bjørvika Infrastruktur AS' syn er innarbeidet i reguleringsbestemmelses sett 1B og 2B. Dette på grunn av forskjellig syn på følgende hovedpunkter i reguleringsbestemmelsene:

- Reguleringsbestemmelsenes formulering om retningslinjer eller ikke bindende retningsgivende dokumenter.
 - Plan- og bygningsetaten mener at Miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB) med tilhørende temahefter og byromsprogram skal gjøres juridisk bindende ved at overnevnte dokumenter skal legges til grunn i byggesak, jfr. Utbyggingsavtalen mellom Bjørvika Infrastruktur AS og Oslo kommune (reguleringsbestemmelses sett 1 og 2). Videre mener Plan- og bygningsetaten at søknad om rammetillatelse skal dokumentere hvordan relevante retningslinjer i overnevnte dokumenter er i ivaretatt.
 - Bjørvika Infrastruktur AS mener at overnevnte dokumenter skal ha en status som retningsgivende dokumenter og ikke juridiske bindende, jfr. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser S-4099 (reguleringsbestemmelses sett 1B og 2B). Bjørvika Infrastruktur AS mener at bestemmelsene skal åpne for å begrunne avvik fra overnevnte dokumenter.
- Reguleringsbestemmelsenes formulering om redegjørelse for behandling eller håndtering av alt overvann.
 - Plan- og bygningsetaten mener, på bakgrunn av Bjørvikaplanens intensjoner om høy miljøprofil i Bjørvika, at det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse, og at valg av løsning skal begrunnes (reguleringsbestemmelses sett 1 og 2).
 - Bjørvika Infrastruktur AS mener at det er tilstrekkelig at det redegjøres for håndtering av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse (reguleringsbestemmelses sett 1B og 2B).
- Reguleringsbestemmelsenes krav om etablering av pumpeanlegg eller tilsvarende med overflatestrøm som sikrer god vannkvalitet uten flyteavfall og algevekst.

- Plan- og bygningsetaten mener at det skal etableres pumpeanlegg eller tilsvarende med overflatestrøm som sikrer god vannkvalitet uten flyteavfall og algevekst (reguleringsbestemmelsenes sett 2).
- Bjørvika Infrastruktur AS mener at etablering av pumpeanlegg eller tilsvarende ikke er hensiktsmessig i forhold til nødvendig uønskelig kjemikalbruk, forventede resultater samt etablerings- og driftskostnader (reguleringsbestemmelsenes sett 2B).
- Reguleringsbestemmelsenes krav om at det redegjøres i søknad om rammetillatelse for sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak.
 - Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig at det redegjøres i søknad om rammetillatelse for sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak på grunn av store konsekvenser for liv, helse, virksomhet ved kaikanter, bygninger og konstruksjoner dersom området er utsatt for en større skipsulykke enten ved kaikanter eller i bro i planområdet (reguleringsbestemmelsenes sett 1 og 2).
 - Bjørvika Infrastruktur AS ønsker ikke å redegjøre for skipspåstøt utover bro i Operagata i søknad om rammetillatelse (reguleringsbestemmelsenes sett 2B).
- Reguleringsbestemmelsenes krav om etablering av trapper fra Kong Håkon 5.s gate ned til feltene E17c og E17d, samt om etablering av en kontinuerlig passasje langs trebrygger på begge sider av allmenningen i allmenningens hele lengde fram til vannfall.
 - Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig å etablere både trapper og en kontinuerlig passasje langs trebrygger som nevnt.
 - Bjørvika Infrastruktur AS ønsker verken å etablere trapper eller en kontinuerlig passasje langs trebrygger som nevnt.

Alternativ 1: Bjørvika Infrastruktur AS fremmer.

Alternativ 1B: Bjørvika Infrastruktur AS fremmer og anbefaler.

Alternativ 2: Plan- og bygningsetaten fremmer og anbefaler.

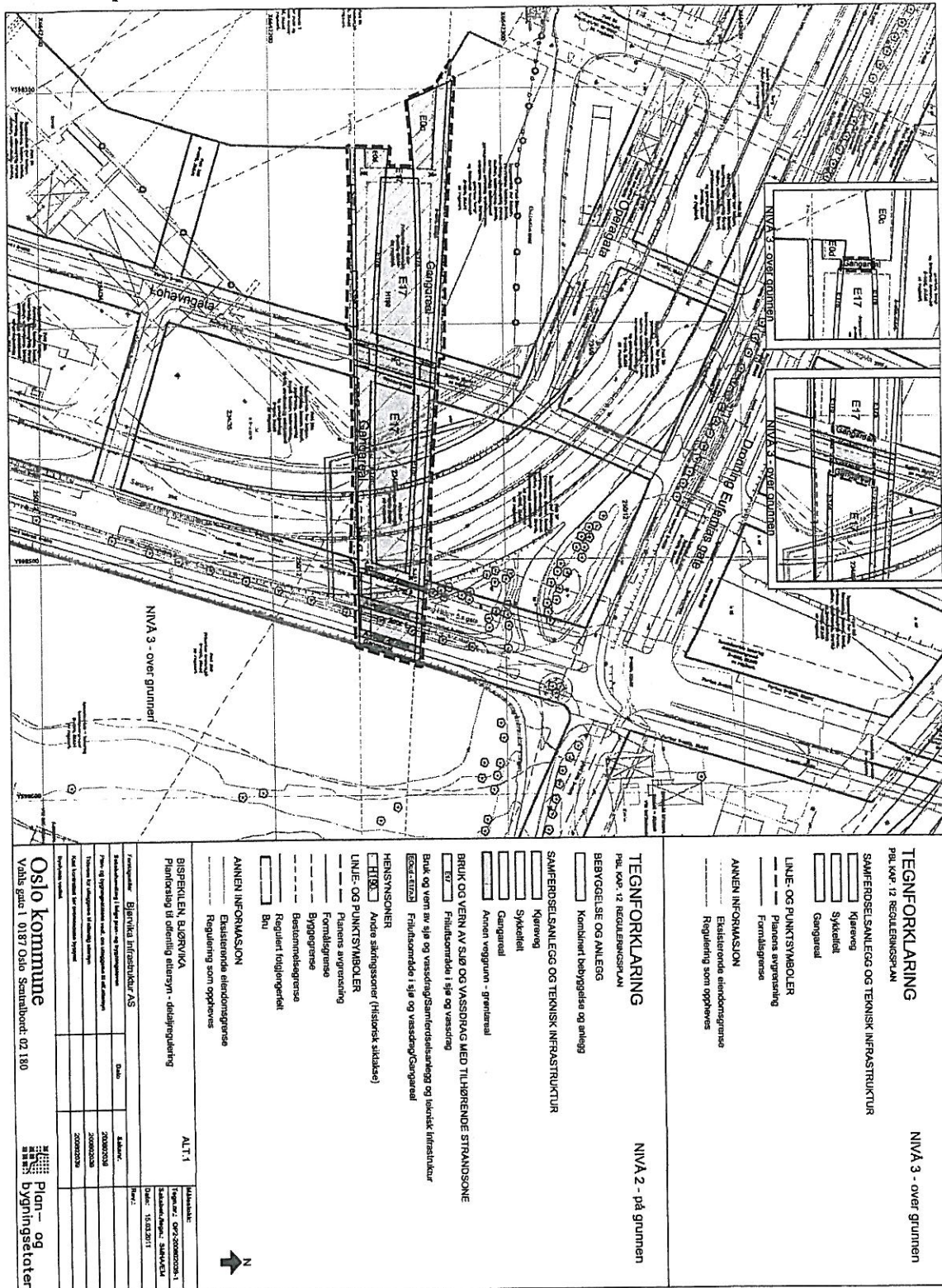
Alternativ 2B: Plan- og bygningsetaten.

Etaten anbefaler sterkt planalternativ 2 og etatens alternativ 2 til bestemmelser.

Det tas endelig stilling til overnevnte punkter under og etter høringsperioden. For øvrig tar etaten forbehold om ytterligere bearbeiding av bestemmelsene etter høringsperioden.

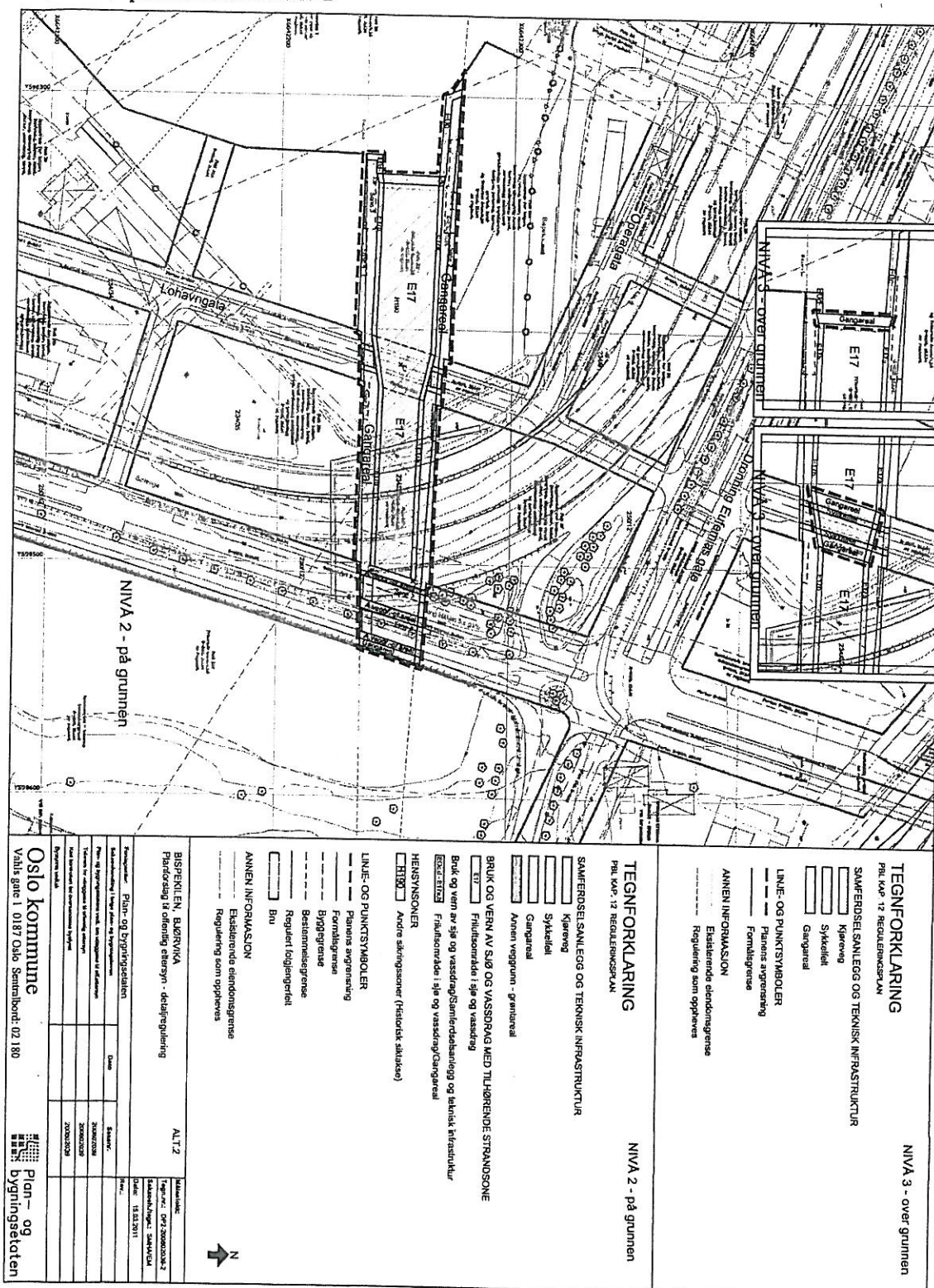
- 121 -

Nedskalert plankart alternativ 1



- 122 -

Nedskalert plankart alternativ 2



- 123 -

-124-