



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 07.07.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	2011/929-2	Silje Gitlestad, 23431109	512.1

PLANINITIATIV – FELT B2, B3, B6A OG B7 I BISPEVIKA (NORDRE DEL), BJØRVIKA

Bydelsadministrasjonen mottok 28.06.2011 invitasjon fra Plan- og bygningsetaten (PBE) om å komme med innspill i forbindelse med område- og prosessavklaring knyttet til Felt B2, B3, B6A og B7 i Bispevika, Bjørvika. Frist for tilbakemelding er satt til 08.08.2011.

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.

Saksopplysninger

Grunneierne Oslo S Eiendom og HAV Eiendom finner det hensiktsmessig at feltene i Bispevika planlegges samlet, men har delt området omkring Bispevika i to planer, hvor Bispekilen utgjør det geografiske skillet mellom planene. Dette planinitiativet utgjør området på nordsiden av Bispekilen. Planområdet avgrenses av Stasjonsallmenningen i nordvest og Bispekilen i syd og omfatter feltene B2, B3, B6a og B7.

Planområdet ønskes regulert til byggeområde for boliger. Detaljreguleringen vil forholde seg til S-4099, dvs en hovedvekt av boliger med andre sentrumsformål (forretning, kontor, bevertning og annen tjenesteyting) i de to nederste etasjene.

Bebyggelsen nærmest vannet (felt B6A) utvikles som et konsentrert rekreasjonsområde med høy andel bevertning og annen publikumsrettet virksomhet i de nederste etasjene, mens førsteetasjene mot Operagata har en mer privat karakter. I felt B7 er det nødvendig med en skjermbebyggelse mot hjørnet der Dronning Eufemias gate møte Kong Håkon 5s gate. Dette bygget ønskes utviklet uten boliger på grunn av utfordringer knyttet til støy og luftforurensning, noe PBE har uttalt seg positiv til. Det er i tillegg ønskelig med en høyere utnyttelse av dette feltet enn hva S-4099 hjemler.

For å få god bokvalitet med gode solforhold i felt B2 og B3 mener forslagsstiller at feltene ikke bør utnyttes maksimalt i forhold til reguleringen. Det foreslås å bygge i høyder i disse feltene i 9 etasjer mot nord og øst, og ned til 5 etasjer mot syd og vest. Ved å flyttet næringsarealer fra



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

B2 og B3 blir det mulig å bygge ut kvartalene med et boligareal i tråd med arealene reguleringsplanen gir rom til. Næringsarealer beholdes for forretning og bevertning i to etasjer mot Dronning Eufemias gate (i tråd med regulering) og mot Akerselva-allmenningen.

For å kompensere for det boligarealet som ikke blir bygget i disse feltene, kan man vurdere å utnytte enten felt B7 eller felt B6a i enda større grad enn det reguleringen tilsier. Kvartalet B7 har en lokalisering som er eksponert mot de to mest trafikkerte gatene i Bjørvika. Næringsfunksjoner i nord og øst i B7-kvartalet vil bidra til å skjerme boligene i feltet.

Det er også en mulighet å flytte noe av boligarealet som ikke lar seg bygge med tilstrekkelige kvaliteter i B2 og B3 videre til felt B6a.

Detaljregulering for Bispekilen har ligget ute til offentlig ettersyn i to alternativer. Vedtatt løsning for Bispekilens utforming vil gi føringer for B6a og B7.

Bispekilen nord får en viktig rolle som forbindelse mellom de store publikumsattraksjonene vest for Stasjonsallmenningen og de boligdominerte områdene syd for Bispekilen. Møtet med Havnepromenaden og hvordan denne skal føres fra Stasjonsallmenningen over Bispekilen og videre sydover i Bispevika er et sentralt tema i den videre planleggingen. Hvordan bebyggelsen skal utformes og møte vannet er et annet sentralt tema, samt hvordan kombinere gode boligkvaliteter innenfor kvartalene sammen med relativ høy tomteutnyttelse.

Oppdragsgiver: HAV Eiendom / Oslo S Utvikling

Konsulent: Civitas rådgivergruppen / a-lab

Eierforhold: Gnr 250/50 Oslo S Utvikling

Gnr 250/51 Oslo S Utvikling

Gnr 250/52 Oslo S Utvikling

Gnr 234/11 HAV Eiendom AS

Planområdets størrelse: 20 200 m²

I BU-sak 38/2011 Bispekilen – Bjørvika Planforslag til offentlig ettersyn – Detaljregulering, vedtok BU følgende:

- 1. Bydelsutvalget stiller seg positiv til planens overordnede grep, hvor allmenningene danner fysiske og visuelle sammenhenger mellom byen bak, den nye bydelen og fjorden.*
- 2. Bydelsutvalget støtter PBEs vurdering om at alternativ 2 er det beste alternativet for Bispekilen. Det er viktig at Bispekilen blir et vanddominert kanalrom i tråd med intensjonene i den vedtatte Bjørvikaplanen. En eventuell breddeutvidelse i forhold til reguleringsplanen bør ikke gå på bekostning av vannspeilet.*
- 3. Bispekilen blir den ene av 2 siktakser som skal gi Middelalderparken visuell kontakt med fjorden. Man bør derfor gjøre åpningen bredere ved å trekke bebyggelsen lenger unna Bispekilen enn det reguleringsplanen legger opp til.*
- 4. Bydelsutvalget at det tilrettelegges for mulig åpning mellom havnebasseng og vannspeil i Middelalderparken.*

5. *Bydelsutvalget mener at det er viktig at tilliggende bebyggelse til Bispekilen blir utformet på en måte som gjør at vindforholdene i allmenningen blir best mulig. Vegetasjon knyttet til fasadene på husene bør sikres i detaljreguleringsplan for bebyggelsen, og selv om dette ligger utenfor planområdet, bør man se disse planene i sammenheng.*
6. *Bydelsutvalget mener også at det er viktig at tilliggende bebyggelse til Bispekilen blir utformet på en måte som gjør at sol- og skyggeforholdene i allmenningen blir best mulig.*
7. *Bydelsutvalget støtter PBEs vurdering om at det ikke tillates uteservering i planområdet. Uteservering bør heller etableres innenfor tilliggende felt som er regulert til bebyggelse. Det er viktig å sikre ikke kommersielle arealer nær fjorden, hvor man kan oppholde seg uten å måtte kjøpe noe. Uteservering bør heller etableres innenfor tilliggende felt som er regulert til bebyggelse.*
8. *Bydelsutvalget påpeker at Bispekilen skal "sikre en trygg fotgjengerforbindelse fra fjorden til Middelalderparkens vannspeil", og er usikker på om dette blir realisert uten fotgjengerundergang. Statens vegvesen mener som nevnt i saken (s 14) at de ikke kan akseptere noen fotgjengerovergang i plan på grunn av trafikksikkerhetshensyn og krav om avstand mellom fotgjengeroverganger. Bydelsutvalget mener det bør gjøres grundige vurderinger av trafikksituasjonen før noen endelig avgjørelse tas omkring dette.*
9. *Primært ønsker BU at Håkon 5s gate senkes, slik at det kan anlegges et lokk på bakkeplan forbeholdt fotgjengere og syklistene og at en eventuell fremtidig trikketrase kan legges ned i kulverten sammen med den øvre trafikk. Subsidiært vil BU ha et fotgjengerfelt som er lysregulert. En fotgjengerbro vil oppleves som en barriere, og en undergang vil gi en dårlig opplevelse.*
10. *Man bør treffe tiltak som gir en vesentlig reduksjon av biltrafikk tettheten på Håkon 5s gate, og den resterende biltrafikken må gå under bakkeplanet. Det er fotgjengertrafikk, samt syklende, som må få fri ferdsel på bakkeplan. Dette er særlig viktig i forkant av Middelaldervannspeilet.*
11. *Reguleringsbestemmelsene må sikre tiltak som gjør at vannkvaliteten i Bispekilen blir god. Vannet må holdes rent og uten flyteavfall.*
12. *Bydelsutvalget viser til sitt samrådsinnspill av 18.06.2008 til planinitiativet, og mener det må tas hensyn til de punkter fra Charetten som er relatert til Bispekilen.*

Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets vedtak i sak om detaljregulering for Bispekilen, hvor det gis støtte til alternativ 2. Det er viktig at bebyggelsen tar hensyn til kanalrommet, og at man bygger på en måte som gir best mulige sol, vind- og støyforhold til kanalrommet. Den visuelle forbindelsen mellom Middelalderparken og havnebassenget er også viktig, og bebyggelsen bør

heller trekkes lenger inn i forhold til Bispekilen enn det reguleringen legger opp til. Det bør legges til rette for beplantning på fasadene for å gi grønt liv og dempe vindforholdene i Bispekilen. Grønne tak vil også myke opp området.

Generelt er det viktig at man bygger på en måte i dette området som innbyr til opphold og liv i byrommet for ulike grupper i befolkningen. Materialvalg, beplantning, solforhold og fasader er viktig i så henseende. Se gjerne til Islands brygge i København for ideer og inspirasjon. Bygg ikke bare i glass og stål, men bruk også tre og farger. Tenk miljøvennlighet, kvalitet og langsiktighet. Karrébebyggelse vil gi gode skjermede uterom for beboerne.

Med henvisning til Bydel Gamle Oslos byplanforslag "Bjørvika for mennesker" (Charette for Bjørvika 22.-26.januar 2008), mener bydelsdirektøren at bebyggelsen ikke bør overskride de regulerte høydene i Bjørvikaplanen, og at man derfor ikke bør plassere ekstra volum innenfor felt B7, eller B6a. Et sentralt punkt i Bydel Gamle Oslos byplanforslag lyder: *Utsikten til fjorden fra bydelene i nord og øst blir betydelig bedre ved at bebyggelsen holdes på 8 etasjer.*

Bydelsdirektøren støtter at bygningshøyden i felt B2 og B3 må reduseres for å gi god bokvalitet, og gode utearealer for beboerne. Det er de regulerte høydene i Bjørvikaplanen som i utgangspunktet gir for høy utnyttelse av området. Reduksjon av byggehøyder i ett felt for å gi gode bokvaliteter, bør ikke nødvendigvis bety kompensasjon og økte byggehøyder i et annet felt.

Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som har følgende kommentarer:
BU-leder støtter bydelsdirektørens kommentar.

Saken vil forelegges bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingssjef

KOPI TIL BU

