



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel St.Hanshaugen
v/bydelsadministrasjonen
Akersbakken 27
0130 Oslo
INTERNPOST

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	6 FEB 2012	Avskv.
Sak: 08/270	Dok. 11	
Arkivkode	512.1	

Dato: 02.02.2012

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200713172-102 Saksbeh: Sanna Maria Hanna
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 06.02.2012 – 19.03.2012
FORSLAG TIL DETALJREGULERING
OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL**

Plan- og bygningsetaten har 27.01.2012 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til deleget myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Planområdet ligger i Bjørvika og er 10 870 m². Planforslaget med to alternativer var til offentlig ettersyn ved årsskiftet 2010-2011. Alternativene 1 og 1B fremmet et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under planområdet nord for Operagata med formål bibliotek og treningssenter. Alternativene 2 og 2B fremmet en reetablert fjordbukt med kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fram til fjordbuktas østre kant med formål bibliotek og treningssenter. Variantene, alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen, og alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen, var på begrenset høring i juni 2011. I både alternativ 1C og 2C var omfanget av kjellerareal identisk med omfanget av kjellerareal i de tidligere alternativene 2 og 2B. Det ble i bystyrets behandling av 14.12.2011 vedtatt å tilbakesende saken til byrådet uten realitetsbehandling. I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet, i et omfang som vist i tidligere alternativer 1 og 1B. Krav i reguleringsbestemmelsen § 5.2 om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8, som ble lagt ut til forrige offentlig ettersyn, er ikke fysisk gjennomførbart da det er i strid med program- og prosjekteringspremissene for nytt Deichmanske bibliotek. Det må derfor innreguleres atkomst med nedkjøring/ramper fra Operaallmenningen.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et urbant og rekreativt parkaktig byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og det Deichmanske biblioteket i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika.

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.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 1 01

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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 Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Sentrum, c/o Bydel St.Hanshaugen, Akersbakken 27

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten 19.03.2012. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Venligst 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.

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

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

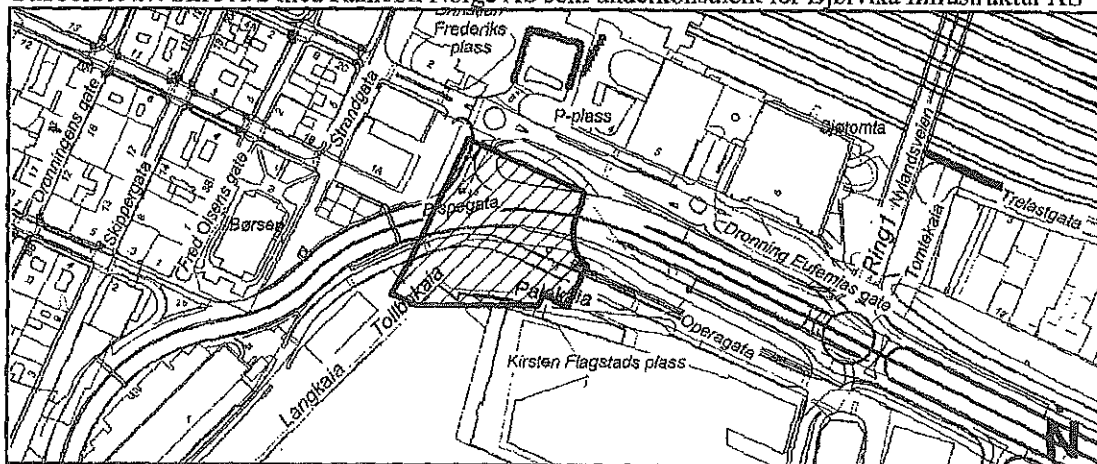
Operaallmenningens søndre del, Bjørvika Planforslag til offentlig ettersyn, tilleggshøring alternativ 1D Detaljregulering

Planområdet ligger i Bjørvika og er 10 870 m². Planforslaget med to alternativer var til offentlig ettersyn ved årsskiftet 2010-2011. Alternativene 1 og 1B fremmet et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under planområdet nord for Operagata med formål bibliotek og treningscenter. Alternativene 2 og 2B fremmet en reetablert fjordbukt med kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fram til fjordbuktas østre kant med formål bibliotek og treningscenter. Variantene, alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen, og alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen, var på begrenset høring i juni 2011. I både alternativ 1C og 2C var omfanget av kjellerareal identisk med omfanget av kjellerareal i de tidligere alternativene 2 og 2B. Det ble i bystyrets behandling av 14.12.2011 vedtatt å tilbakesende saken til byrådet uten realitetsbehandling. I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet, i et omfang som vist i tidligere alternativer 1 og 1B. Krav i reguleringsbestemmelsenes § 5.2 om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8, som ble lagt ut til forrige offentlig ettersyn, er ikke fysisk gjennomførbart da det er i strid med program- og prosjekteringspremissene for nytt Deichmanske bibliotek. Det må derfor innreguleres atkomst med nedkjøring/ramper fra Operaallmenningen.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et urbant og rekreativt parkaktig byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og det Deichmanske biblioteket i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til endringsforslaget vedrørende nytt reguleringsformål kino under grunnen i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: SLA A/S med Rambøll Norge AS som underkonsulent for Bjørvika Infrastruktur AS



Bydel: Sentrum
Gnr./bnr.: 250/11, 207/399

Saksnummer: 200713172
Dokumentnummer: 100
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	4
Endringer etter offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Forminsket plankart – Alternativ 1D med vannspeil	side	7
Planbestemmelser - Alternativ 1D med vannspeil	side	8
Vedtak om offentlig ettersyn	side	15

Trykte vedlegg

1. Bemerkninger i forbindelse med begrenset høring fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
2. Bemerkninger i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
3. Samledokument - Utdrag av bemerkninger samt forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
4. Vedr. forslagsstillers planbeskrivelse vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
5. Vedr. samrådsinnspill vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
6. Vedr. forhåndsuttalelser vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
7. Vedr. risiko- og sårbarhetsanalyse, vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
8. Vedr. miljøoppfølgingsprogram (MOP) for Operaallmenningen vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.

Utrykte vedlegg

1. Plankart alternativ 1D med vannspeil i målestokk 1:1000.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Bjørvika Infrastruktur AS
 Paulsenkaia 0150 OSLO
 Tlf: 22 17 66 70
 Mail: thor-martin.skar@advansia.no

Konsulent: SLA
 Carl Jacobsens vej 29 A
 DK – 2500 Valby
 KØBENHAVN
 Tlf: +45 33 91 13 16
 Mail: hbm@SLA.dk

Eieropplysninger

Gnr. 250 bnr.11 Statens vegvesen RØ
 Gnr. 207 bnr.399 Ingen eier oppgitt hos PBE

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 10.870 m² (+ kjeller hhv 4.643 m²)

Alternativ 1D: Vannspeil

Areal for hvert formål:

Kjøreveg	829 m ²
Gangareal, A30a, A31a, A25a, A25b	6280 m ²
Sykkelfelt	312 m ²
Parkeringsplasser	25 m ²
Annen veggrunn – grøntareal	178 m ²
Grønnstruktur/gangareal, A25c, A25d	656 m ²
Friluftsområde i sjø og vassdrag, E0a	2590m ²

Kjeller

Institusjon (bibliotek) / Forsamlingslokale / Idrettsanlegg / Annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, kino): 4643 m²

Parkering

Parkering reguleres ikke.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrifts Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 29.05.2009 og 27.05.2009 i Aftenposten og Dagsavisen Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 27.05.2009.

Tilleggsvarsling:

Ved begrenset høring 10.06.2011-15.06.2011 ble Bjørvika Infrastruktur AS (BI), HAV Eiendom AS, Kulturbyggene i Bjørvika (KIB) og Kulturetaten varslet om endringsforslag med følgende varianter:

- alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen
- alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen

I både alternativ 1C og 2C var omfanget av kjellerareal identisk med omfanget av kjellerareal i tidligere alternativene 2 og 2B.

SAKSGANG

Planforslaget med to alternativer var til offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011. Alternativene 1 og 1B fremmet et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under planområdet nord for Operagata med formål bibliotek og treningssenter. Alternativene 2 og 2B fremmet en reetablert fjordbukt med kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fram til fjordbuktas østre kant med formål bibliotek og treningssenter. Plan- og bygningssetaten anbefalte forslaget alternativ 2 med fjordbukt. Det inkom 18 bemerkninger, hvor av innsigelse fra Riksantikvaren. Variantene, alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen inntil vannspeilet, og alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen inntil fjordbukt, var på begrenset høring fra 10.06.2011 til 15.06.2011. Fordi nytt formål kino foreslås under hele vannspeilet og inntil felt A8 og Langkaia som vist på revidert alternativ 1D, må forslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn; grunnet et nytt arealbruksformål som ikke har vært presentert i tidligere ettersyn.

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 27.03.2012.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Arbeidet med utvikling av Bjørvika har pågått i over 20 år og høsten 2004 ble det avholdt en arkitektkonkurranse omkring Bjørvikas byrom i regi av Plan- og bygningssetaten og Bjørvika Infrastruktur AS. Konkurransen omhandlet en strategi for byrommene i hele Bjørvika-området inklusive havnepromenaden som binder hele området sammen. Konkurransen ble vunnet av danske SLA Landskapsarkitekter og Gehl Architects. Vinnerutkastet har tittelen Nyt Byliv og dette forslaget ligger til grunn for den foreliggende detaljreguleringen.

15.06.2004 ble reguleringsplanen for Bjørvika - Bispevika - Lohavn (S-4099) stadfestet av Miljøverndepartementet. Reguleringsbestemmelsene har krav bl.a. om bebyggelsesplan (detaljregulering ift. gjeldende lov), utforming og bevaring, samt henvisning til retningsgivende føringer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP), og Designhåndbok (DHG) med tilhørende temahefter. Temaheftene gir retningslinjer for konsept og utforming av: Havnepromenaden, Bygninger, Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning og Kunst. Hver av allmenningene og havnepromenaden utredes i retningsgivende Byromsprogram.

Planområdet for Operaallmenningens søndre del avgrenses mot øst av Langkaigata, mot nord av Dronning Eufemias gate, mot øst av felt A8 med Deichmanske bibliotek samt mot sør av fjordbassenget og kanalen nordvest og nord for Operaen. Forslag for detaljregulering av Deichman-området ble 14.12.2011 vedtatt i bystyret. I den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika - Bispevika - Lohavn tilsvarer detaljreguleringen felt E2 og deler av felt A25, A30, A31 og E0. Planområdet er regulert til offentlige trafikkområder (vei/gate, parkering, fortau, torg, gangbru, annet fotgjengerareal, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåter, sykkelfelt og annet veiareal) samt Friområde (vann/sjø). Området ligger på utfyllt sjøgrunn som et resultat av elveavsetninger og havnerelaterte utfyllinger gjennom de siste 400 år og består av havne- og kaianlegg, vei- og andre trafikkarer, samt eksisterende fjordbasseng. Planområdet har en unik plassering ved sjøen og innenfor planområdet er den eksisterende kaikanten langs Langkaia et viktig historisk element. I omkringliggende områder er det, ved siden av Operaen og det planlagte Deichmanske bibliotek, flere historiske bygninger og strukturer som Tollbodene, Børsen, Østbanebygningen og Paléahagen.

Endringer etter offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011

Det ble i bystyrets behandling av 14.12.2011 vedtatt å tilbakesende saken til byrådet uten realitetsbehandling. I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet. Krav i reguleringsbestemmelsenes § 5.2, som var lagt ut til offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011, om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8, er ikke fysisk gjennomførbart da det er i strid med program- og prosjekteringspremissene for nytt Deichmanske bibliotek. Det må derfor innreguleres atkomst med nedkjøring/ramper fra Operaallmenningen. Nivå under terreng reguleres til institusjon (bibliotek) /idrettsanlegg / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, kino).

Merknad fra komiteen:

Komiteen er enig i at det bør etableres et vannspeil i Operaallmenningen foran Deichmanske bibliotek. Det er viktig at dette blir et levende torg og et byrom som forholder seg godt til det nye biblioteket og operaen. Disse medlemmer mener at dette best ivaretas med et vannspeil. Det er viktigere å ivareta Deichmanske hovedbiblioteks interesser som en av byens mest betydningsfulle kulturinstitusjoner enn å oppfylle Bjørvikas vannregnskap med denne eiendommen.

Komiteens medlemmer fra A, H, SV og V mener at som et bidrag til å trekke folk mot området gjennom hele året bør det legges til rette for at volumet under vannspeilet også kan utvikles med publikumsrettet virksomhet. Disse medlemmer støtter derfor forslagsstillers alternativ 1.

Planforslaget som nå er basert på alternativ 1 med vannspeil og et nytt arealbruksformål kino som ikke har vært presentert i tidligere offentlige ettersyn, er benevnt som alternativ 1D.

Utdrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn fra 27.12. 2010 til 07.02.2011.

Det innkam 18 bemerkninger.

Det vises til vedlagt samledokument som omfatter utdrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn fra 27.12. 2010 til 07.02.2011.

Utdrag av bemerkninger ved begrenset høring fra 10.06.2011 til 15.06.2011.

Det innkam 3 bemerkninger.

Det vises til vedlagt samledokument som omfatter utdrag av bemerkninger ved begrenset høring fra 10.06.2011 til 15.06.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Hovedtema ved offentlig ettersyn fra 27.12-2010 til 07.02.2011 var valget mellom etablering av vannspeil eller fjordbukt i felt E2. Nå legges det ut kun alternativ 1D som innebærer etablering av vannspeil med formål kino under hele vannspeilet og inntil felt A8 og Langkaia, som vist på plankart for alternativ 1D. Plan- og bygningssetaten vurderer kun alternativ 1D i forhold til formål kino i dette saksfremlegget.

Endringer i alternativ 1D i forhold til overordnede mål, landskap, bevaring og verneinteresser
Endringen gjelder §2 Arealformål, hvor det legges til nytt formål kino inn under Annen offentlig eller privat tjenesteyting, i tillegg til treningssenter.

Konsekvenser for planområdet dersom planens alternativ 1D vedtas:

- Bjørvika får en ny kino sentralt plassert som vil bidra til at Operaallmenningens søndre del blir aktivisert gjennom hele året og spesielt på kveldstid. Dette kan bidra til større folkemengder rundt området og dermed til et mer levende, urbant og rekreativt parkaktig byrom ved sjøen i denne

plassen som skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika.

- Utfordringen er at planforslaget ikke viser tilstrekkelig egnede og store nok innganger med varelevering/trapper/ramper/heiser for større publikumsmengder, som er atskilt fra bibliotekets funksjoner, uten at disse skaper barrierer i byrommet mellom biblioteket og tollbodene.
- Det er videre en utfordring å plassere og utforme ramper, trapper og heiser slik at disse ikke medfører at byrommet/ allmenningen oppleves som et lokk i betydningen bygningstak. Plan- og bygningsetaten mener at det er helt avgjørende at byrommet/allmenningen oppleves som et byromsgulv på gateplan.
- I tillegg er det en utfordring å ivareta sikkerhet i forbindelse med evt. ramper/trapper når lokalene under plassen er stengt.

Andre endringer i reguleringsbestemmelsene i alternativ 1D

Risiko- og sårbarhet

3.2 d) Søknad om rammetillatelse skal dokumentere eller inneholde materiale som viser og redegjør for sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak for sjøvendte byggefelt (ref S-4099 § 4.2 pkt. d).

Juridiske forhold

3.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om tillatelse for tiltak skal relevante retningslinjer i følgende dokumenter legges til grunn og det skal redegjøres hvordan de er fulgt, og evt. avvik begrunnes:

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- Designhåndbok (datert 24.03.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- Byromsprogram Operaallmenningen (datert september 2007)
- Temahefter for Bjørvika (datert 2007, kunst datert 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger, Kunst.

Dokumentene er ikke juridisk bindende (ref S-4099, §§ 4.3, 4.4, 4,5)

Automatiske fredete kulturminner

§11e i alternativ 1 C (Byrådssak 165/11) lyder i foreliggende planforslag som følger:

Som del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres. Plan skal også peke ut områder hvor det er behov for, og mulighet til å gjennomføre, forundersøkelser før selve gravearbeidene starter.

Ovennevnte bestemmelse foreslås erstattet med en ny § 3.3 Forholdet til automatisk fredete kulturminner: I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens §9 for avklaring av kulturlagenes dybder, funnmektighet og alderssammensetning. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel som ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres. Med inngrep regnes også pæling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrop. Planen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse

Evt. historiske kaikanter med steinmurer

Område nivå 2 (på grunnen)

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal

A25a, A25b, A30a, A31a

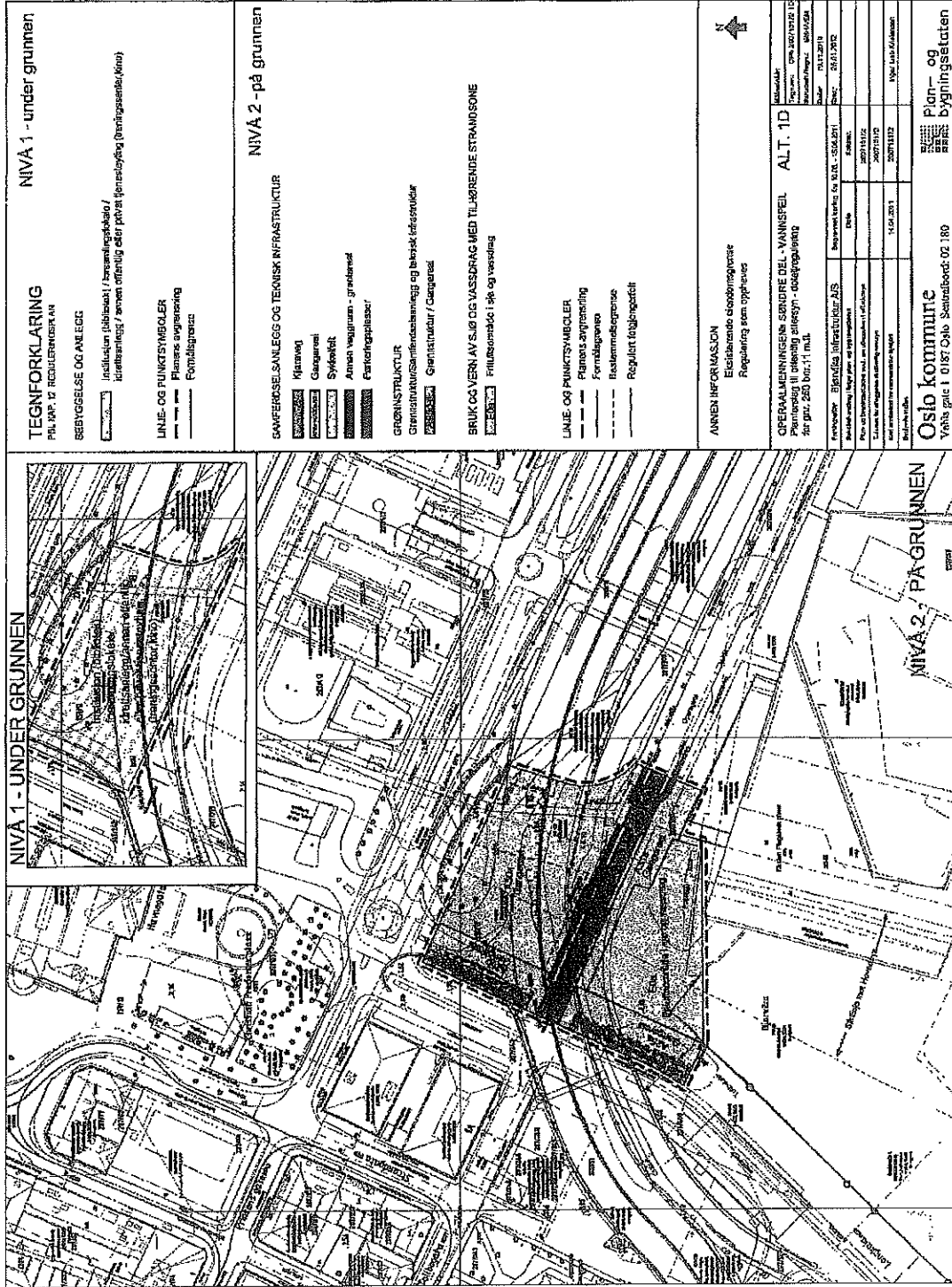
Den opprinnelige kaikanten med steinmurer skal bevares/rekonstrueres.

Innenfor A25b markeres opprinnelig kaikant i belegg.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til endringsforlaget i løpet av høringsperioden som oppgitt i varslingsbrevet. Etter offentlig ettersyn vil etaten sammenfatte innkomne uttalelser med etatens vurderinger og anbefalinger.

Nedskalert plankart – Alternativ 1D med vannspeil



TEGNFORKLARING
 PLAN- OG REGULERINGSSKISSE

NIVA 1 - under grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Industriell (skilletekt / Lærerutdanningsskole /
- Utdanning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnhage, skole, kino)

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Forningsgrense

NIVA 2 - på grunnen

OMFATTERSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjerneweg
- Gangvei
- Sykkelsti
- Annens vegutrum - grøntbelte
- Fartstoppplasse

GRØNNSTRUKTUR

- Grensningslinje/områdesammenheng og lokalitet/utsiktstruktur
- Grensestruktur / Gangvei

BRUK OG VEKST AV SLAG OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Influensområde i sjø og vassdrag

LINE OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Forningsgrense
- Regulert fyllingsdelt

ANNEN INFORMASJON

Etisblatte og utbyggingsplaner
 Regulering som oppheves

OPPERE PLANLAGNINGENS SERIENE DEL - MANNSEIL ALT. 1D

Planlagt til utbygging av vannspeil - utbyggingsplan
 for gnr. 253 bnr.11 m.1.

Prosjekt: Bredde infrastruktur AS
 Prosjektleder: [navn]
 Utarbeidet av: [navn]
 Utarbeidet for: [navn]
 Utarbeidet i: [navn]
 Utarbeidet på: [navn]
 Utarbeidet av: [navn]
 Utarbeidet for: [navn]

Oslo kommune
 Vann og luft Oslo Sentralbord: 02 180
 Plan- og bygningssetaten

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA
ALTERNATIV ID MED VANNSPEIL
Gnr. 250, 207, bnr.11, 399**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200713172-1D og datert 15.04.2011 og revidert 25.01.2012.

§ 2 Arealformål

Nivå 1 - under grunn reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anlegg - Institusjon (bibliotek) / Forsamlingslokale / Idrettsanlegg / Annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, kino)

Nivå 2 - på grunn / vannoverflate reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Gangareal A25a, A25b, A30a, A31a
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Grønnstruktur / Gangareal A25c, A25d

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:

- Friluftsområde i sjø og vassdrag E0a

Hensynssone:

- Andre sikringssoner - historisk siktakse H190

§ 3 Søknadspliktige tiltak, retningslinjer og dokumentasjonskrav

3.1 Søknadspliktige tiltak

I tillegg til ordinære søknadspliktige tiltak i planområdet er private og offentlige veganlegg og ubebygde arealer med bymøbler søknadspliktige.

3.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om tillatelse for tiltak skal relevante retningslinjer i følgende dokumenter legges til grunn og det skal redegjøres hvordan de er fulgt, og evt. avvik begrunnes:

- o Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
 - o Designhåndbok (datert 24.03.2003)
 - o Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
 - o Byromsprogram Operaallmenningen (datert september 2007)
 - o Temahefter for Bjørvika (datert 2007, kunst datert 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger, Kunst.
- Dokumentene er ikke juridisk bindende (ref S-4099, §§ 4.3, 4.4, 4.5)

Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram for det enkelte tiltaket, som skal synliggjøre hvordan retningslinjer og mål i de to forannevnte Miljøoppfølgingsprogrammene er fulgt opp, inkludert forslag til tiltak.

Søknad om rammetillatelse skal dokumentere eller inneholde:

a) Hvordan Designhåndbok med tilhørende temahefter, Overordnet miljøoppfølgingsprogram (jfr. § 10.1) og Kulturoppfølgingsprogram og Byromsprogram for Operaallmenningen er ivaretatt.

b) 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, sykkelparkering og annen parkering, samt Havnepromenaden.

c) Snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.

d) Materiale som viser og redegjør for:

- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann og andre arealer.
- Siktforhold, solforhold og skyggevirksomheter for eksisterende og ny bebyggelse samt lokal klimatiske forhold i byrom.
- Materialbruk og utforming av kaikanter, brygger og lignende og høydemessig nedtrapping fra plassgulv til sjø.
- dokumentasjon/ illustrasjoner som viser sammenheng og grensesnitt mot den ubebygde delen av felt A8, samt mot fortau langs Operagata og Dronning Eufemias gate, både i henhold til materialbruk og utforming.
- Atkomster til tiliggende bebyggelse i felt A8 i forhold til utearealets kotehøyder.
- Utstrekning og overgang fra bebyggelse under terreng til tilgrensende bebyggelse i felt A8.
- Kotehøyder for dekker som slutter mot terreng i forhold til utearealets kotehøyder.
- Universell utforming.
- Plan for håndtering av rene og forurensede masser med forundersøkelser.
- Sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak for sjøvendte byggefelt (ref S-4099 § 4.2 pkt. d).
- For offentlig samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Samferdselsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Samferdselsetaten før det gis rammetillatelse.
- For de valgte løsningene for vannanlegget (vannspeil/fjordbuktet) som skal driftes og vedlikeholdes av Friluftsetaten, skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Friluftsetaten før det gis rammetillatelse.
- Belysningsplanen innenfor planområdet skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten med en uttalelse fra Samferdselsetaten før det gis rammetillatelse.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan kvalitetskrav som nevnt i §§ 4 – 10 ivaretas i det enkelte byggetrinn og hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

3.3 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens §9 for avklaring av kulturlagens dybder, funnmektighet og alderssammensetning. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel som ivaretakelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres. Med inngrep regnes også pæling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrøp. Planen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse

§ 4 Utforming

4.1 Overordnet

- a) Arealene skal være offentlige.
- b) Operaallmenningens søndre del skal fremstå som en sekvens av plassrom fra Europarådets plass via Jernbanetorget og Operaallmenningens nordre del med Christian Frederiks plass frem til Kirstens Flagstads plass.
- c) Operaallmenningen skal opparbeides med parkstandard som gir området representativ karakter i forhold til Operaen, planlagt Deichmanske bibliotek og Østbanehallen som sentrale monumentalbygg.
- d) Den del av Havnepromenaden som inngår i planområdet skal innordne seg i en helhetlig utforming av Havnepromenadens sammenhengende trasé langs fjorden. Havnepromenadens belegg skal benyttes.
- e) Planområdet skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med Operaallmenningens nordre del og den del av Dronning Eufemias gate som krysser allmenningen. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg. Det skal etableres opphøyde fotgjengerkryssinger i betong i overnevnte gater. Fargen i betong skal være tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg.
- f) Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet.
- g) Det skal etableres et vannspeil som vist på plankart.
- h) Planområdet skal utformes slik at det kan legges til rette for ulike kulturarrangementer samt for arrangementer tilknyttet Deichmanske bibliotek i felt A8. Fotgjengerbevegelse skal være enkel og oversiktlig og det skal tilrettelegges oppholdsarealer i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i den tilliggende bebyggelsen i felt A8.
- i) Historisk siktakse fra Flytogterminalen til fjorden og Hovedøya som vist på plankart skal ivaretas.
- j) 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.

4.2 Terreng høyder

De på plankartet angitte kotehøyder etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

4.3 Overflater og materialvalg

- a) Materialbruk på belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, og tre. Dominerende materialbruk skal være naturstein.
- b) Plassrommet skal ha et gjennomgående belegg utformet med egen design for dette byrommet helt ut til allmenningens kanter og tilliggende bygninger.
- c) Det skal utvikles et mønster i belegget som tydeliggjør forbindelsen mellom Operaallmenningen og Deichmanske biblioteks hovedinngang og fasade.
- d) Belegg og overflater skal tilrettelegges for framkommelighet for alle trafikantgrupper og gi rom for ulike aktiviteter på ulike årstider.

4.4 Beplantning

Det må anlegges en dybde minimum 1 meter i plantekar slik at drift og fornyelse av beplantning er mulig. Plantekarets størrelse skal dimensjoneres ut fra rotsonens omkrets.

4.5 Belysning

Følgende belysningsprinsipper skal benyttes:

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: belysning av tregrupper, flater, kanter eller bygninger

- a) Operaens belysning er hierarkisk overordnet all annen belysning. Havnepromenaden og allmenningens belysning må underordnes Operaens belysning i styrke. Havnepromenadens sammenhengende trasé går foran allmenningen.
- b) Belysningen skal gi Operaallmenningens søndre del en stedegen identitet. Den skal definere og fremheve allmenningens kanter.
- c) 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.
- d) Lysforurensning og tilfeldige speilinger fra vannflaten i den supplerende belysning må hindres slik at monumentalbygningene gis anledning til å speile seg i vannet.
- e) Viktige elementer på og i vannet kan belyses og speilinger i vannet kan benyttes bevisst. Den frie utsyn over fjorden skal opprettholdes slik at øyene kan skimtes om natten.
- f) På plassen mellom felt A8 (Deichmanske biblioteket) og vannspeilet skal det settes opp belysningsmaster med spotarmaturer.

4.6 Byromsmøbler og utstyr

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 tiliggende bygninger, ved vann og grøntarealer. Plantekar skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

4.7 Kunst

Det skal etableres kunst innenfor planområdet som del av det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika. Kunst skal etableres i Operaallmenningens søndre del, og innenfor de delene av Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden som inngår i Operaallmenningen.

Område nivå 1 (under grunn)

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Bebyggelse og anlegg

Tiltak tillates ikke som synlige konstruksjoner på plassen. Det tillates ikke tekniske installasjoner over terreng. Planområdet ska ha både bil- og gangatkomst kun fra underetasjen i felt A8.

5.2 Parkering

Bil- og sykkelparkering tilknyttet funksjoner skal anlegges under terreng. Kjøreatkomst skal være fra felt A8.

a) Bilparkeringsnorm angir maksimalt antall parkeringsplasser:

- Institusjon (bibliotek) innenfor planområdet skal sammen med Institusjon (bibliotek) i felt A8 ha maksimum 12 bilparkeringsplasser, herunder minst 6 plasser for forflytningshemmede og inntil 6 plasser for drift.

- Forsamlingslokale. Det tillates ikke parkeringsplasser for forsamlingslokale i sentrum.

- Idrettsanlegg. Det tillates ikke parkeringsplasser for idrettsanlegg i sentrum.

- Offentlig og privat tjenesteyting (treningscenter, kino) skal ha maksimum 1 parkeringsplass per 1000 m².

b) Sykkelparkeringsnorm angir minimum antall parkeringsplasser:

- Institusjon (bibliotek) skal sammen med Institusjon (bibliotek) i felt A8 ha minimum 230 sykkelplasser.

- Forsamlingslokale skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 10 seter.

- Idrettsanlegg skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 10 tilskuer.

- Offentlig og privat tjenesteyting (treningscenter, kino) skal ha minimum 4 sykkelparkeringsplasser per 1000 m².

Område nivå 2 (på grunnen)**§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal**

A25a, A25b, A30a, A31a

Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold fra Operagata.

Det skal etableres sittemuligheter langs vannkanten.

Det tillates trær som sett i forhold til beplantning i tilgrenset grøntstruktur som hensyntar til de viktigste historiske sammenhengene i byrommet samt gangtrafikken i nord-syd retning.

Beplantningsstruktur og type vegetasjon skal sees i sammenheng med Dronning Eufemias gate, Langkaigata og nytt Deichmanske bibliotek i felt A8.

Det skal settes opp belysningsmaster med spotarmaturer.

Innenfor A25a skal det tilrettelegges både for sittemuligheter og ilandstigning fra båter. Det tillates tilrettelagt for anløpssted for taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia unntatt parkaksen ved Børsen.

Den opprinnelige kaikanten med steinmur skal bevares/rekonstrueres.

Innenfor A25b markeres opprinnelig kaikant i belegg.

Innenfor A30a kan det etableres beplantning i forbindelse med Deichmanske bibliotek.

§ 7 Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A25c / A25d

Det skal etableres en beplantningsstruktur av noe uformell karakter som hensyntar til de viktigste historiske sammenhengene i byrommet. Beplantningsstruktur og type vegetasjon skal sees i sammenheng med Dronning Eufemias gate, Langkaigata og nytt Deichmanske bibliotek i felt A8. Det skal plantes med et arts mangfold av trær, evt. busker og/eller staudegressarter, med ulike sorter innenfor hver art.

§ 8 Bestemmelsesgrenser**Områdebestemmelser**

Sone 1 og 5 – sykkelparkering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres 50

sykkelparkeringsplasser. Disse kommer i tillegg til forannevnte norm i § 5. Størrelsen på sonen skal være minimum 60 m². Sykkelparkering skal spres til flere mindre delsoner slik at sykkelparkering ikke danner en lang vegg mot Langkaigata. Mellom delsonene skal det etableres sitteplasser.

Sone 2 – uteopphold: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres uteoppholdsareal innenfor et areal på minimum 120 m².

Sone 3 – uteservering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres uteservering innenfor et areal på minimum 200 m².

Sone 4 – sykkelparkering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres 40 sykkelparkeringsplasser. Disse kommer i tillegg til forannevnte norm i § 5. Størrelsen på sonen skal være minimum 75 m².

Sone 6 – vannspeil: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres vannspeil med utstrekning som vist på plankart. Det skal benyttes samme belegg under vannspeil som i allmenningen for øvrig. Arealet skal tilrettelegges for ulike arrangementer ved at vannet tappes ut. Vannspeilets dybde skal være minimum 20 cm. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved inngjerding. Vannkvalitet må være tilfredsstillende for småbarnslek. Det må redegjøres for vannanlegget ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det skal anlegges et fjordbukt på sjøvannsnivå i E0a. Fjordbukten skal ha en utstrekning som vist på plankart. Fjordbukten skal benyttes til rekreative funksjoner og båtferdsel.

§ 10 Miljø**10.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav**

For alle tiltak i planområdet skal det for relevante miljøforhold sikres god miljøkvalitet og lav miljøbelastning i henhold til gjeldende bærekraftsprogram og byggeforskrifter.

- Relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som søknad om rammetillatelse innebærer, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.
- Hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres tiltak i planområdet.

10.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Vann- og avløpsetaten skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i Overordnede miljøoppfølgingsprogram (OMOP).

10.3 Energi

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 11 Anleggsperioden

- a) Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller havnebassenget skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- b) Det skal i anleggsperioden tilrettelegges en midlertidig, sammenhengende fotgjengerpassasje langs fjorden og fra Christian Frederiks plass til Operaen, med unntak for fortløpende omlegginger som er nødvendig for å sikre fotgjengere mot anleggsvirksomheten.
- c) Før anlegget igangsettes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger og støy under anleggsarbeidet skal håndteres.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse for tiltak over eller under offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge samtykke fra Samferdselsetaten.

---slutt på bestemmelsene---

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningssetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Operaallmenningens søndre del, Bjørvika, som reguleres fra Offentlig trafikkområder (gate, parkering, fortau, annet fotgjengerareal, annet veiareal, havnepromenade, sykkelfelt), Friområder (vann/sjø) til:

Alternativ 1D med vannspeil:

Nivå 1 - under grunn reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anlegg - Institusjon (bibliotek) / Forsamlingslokale / Idrettsanlegg / Annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, kino)

Nivå 2 - på grunn / vannoverflate reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Gangareal A25a, A25b, A30a, A31a
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn (grøntareal)
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Grønnstruktur / Gangareal A25c, A25d

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:

- Friluftsområde i sjø og vassdrag E0a

som foreslått av SLA AS, vist på kart merket Plan- og bygningssetaten, OP5-200713172-1D, datert 10.11.2010 og revidert 25.01.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.01.2012 av:

Sanna Maria Harma - Saksbehandler

Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder



BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS

ORG NR 983 010 110 MVA
Paulsenkaia
0150 OSLO

Tlf (+47) 22 17 66 70
Faks (+47) 22 17 66 71
Bankgiro 1644.11.21249



BJØRVIKA

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 5
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref	Saksbehandler	Dokument	Dato
200713172	Sverre Narvestad	2011-0464.doc	15.06.2011

Detaljregulering av Operaallmenningens søndre del Uttalelse til varsel om endringsforslag

PBEs saksnr. 200713172

Vi viser til Plan- og bygningsetatens varsel på vegne av Byrådsavdeling for byutvikling om endringsforslag datert 10.06.2011.

Det er overraskende at byrådet søker å fjerne alle muligheter til å etablere et volum under Operaallmenningens søndre del, utover det biblioteket evt. måtte ha behov for, også i alternativ 1 (vannspeilalternativet). Bjørvika Infrastruktur (BI) er kjent med fra Kulturbyggene i Bjørvikas (KIBs) høringuttalelse at bibliotekprosjektet ikke ønsker en adkomst til et slikt volum via biblioteket.

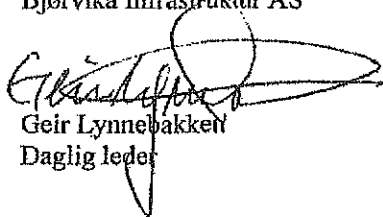
BI mener imidlertid at muligheten for å etablere et volum under allmenningen bør opprettholdes, men planen bør hjemle mulighet for å etablere enkle atkomster til bruksformål under den del av plassen som ikke benyttes av Deichmankjelleren. Det er forståelig at KIB ikke ønsker adkomst til andre funksjoner fra bibliotekskjelleren. BI forsøkte å foreslå en tilrettelegging i planforslaget for atkomster fra plassens vestre randsoner, f. eks i tilknytning til beplantningssonen. Det var imidlertid ikke mulig å få Plan- og bygningsetatens (PBEs) aksept for slike løsninger.

BI foreslår:

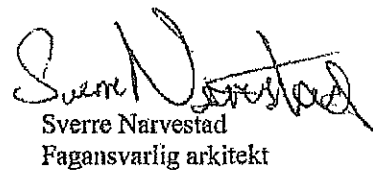
- Kjellervolumet under Operaallmenningen opprettholdes som opprinnelig foreslått
- Formålsbetegnelsen for den del av kjellervolumet som ikke omfatter biblioteket bør bl.a. inneholde: "Annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, kino, idrett, treningssenter)"
- Nye bestemmelser bør hjemle muligheter for adkomst og rømning i feltene A30a og A25b.
- BI har ingen innvendinger til at bestemmelsen i § 5.3 i fjordbuktaalternativet strykes, og heller ikke til endringene på plankartet, som begge er i samsvar med BIs opprinnelige forslag.

Som kjent har BI innvendinger til enkelte av PBEs formuleringer i bestemmelsene. Det gjelder særlig § 3.2. som gjør BI bekymret for at intensjoner om Bjørvikaprosjektet fra flere år tilbake skal vanskeliggjøre en videreutvikling. Bestemmelsen krever at tiltakshaver skal redegjøre for hvordan bl.a. desighåndbok, temahefter og byromsprogram er fulgt, uten åpning for å begrunne avvik. I Bjørvikaplanen er det bestemt at bl. a. desighåndboka ikke skal være juridisk bindende. PBEs forslag vil nå gjøre den bindende, sammen med temahefter og byromsprogrammet. En gjennomgang av dokumentene det her vises til vil forklare BIs bekymring.

Med vennlig hilsen
Bjørвика Infrastruktur AS



Geir Lynnebakken
Daglig leder



Sverre Narvestad
Fagansvarlig arkitekt

Kopi: HAV Eiendom AS

Paulsenkaia
0150 Oslo
T (+47) 22 17 91 00



Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187

14.06.2011

Detaljregulering av Operaallmenningens søndre del Uttalelse til varsel om endringsforslag

PBEs saksnr. 200713172

Vi viser til Plan- og bygningsetatens varsel på vegne av Byrådsavdeling for byutvikling om endringsforslag datert 10.06.2011.

Byrådsavdelingen foreslår gjennom dette å fjerne hjemmelen til underjordiske volumer under plassen utover de som behøves av Deichmanske bibliotek, selv om vanninnslaget på plassen bygges som et lukket basseng (vannspeil).

HAV Eiendom er gjennom vårt samarbeid med Kulturbyggene i Bjørvika (KIB) kjent med at et evt. slikt kjellervolum ikke kan påregne noen form for atkomst eller rømningsvei gjennom kjelleren til Deichmanske bibliotek. Dette er et synspunkt HAV Eiendom kan ha forståelse for.

Vi mener imidlertid at konklusjonen som treffes bør være annerledes: Det hjemlede volumet bør opprettholdes, men planen bør bearbeides slik at enkle atkomster til bruksformål under vannspeilet og de deler av plassen for øvrig som ikke benyttes av Deichmankjelleren kan anordnes på annet vis i allmenningen.

HAV Eiendom har i samarbeid med interessenter drevet konseptutvikling for det nevnte volumet og begynt å se på hvilke implikasjoner et publikumsrettet formål vil ha på overflaten. Ett av disse formålene er et kinosenter, et formål som etter vår mening vil ha en nær optimal beliggenhet i forhold til kollektivdekning og synergi med andre kulturinstitusjoner i området.

Både publikumsatkomst og rømningsvei(er) kan hovedsakelig utformes som nedganger (slisser), men enkle overdekninger i forbindelse med disse evt. kombinert med et heishus bør hjemles. En hovednedgang (rampe) kan evt. kombineres med synliggjøring av deler av den gamle Tollbukaimuren, slik forliket om Munch – Deichmanplanen har som intensjon. På det nåværende stadium vil det innenfor høringsfristen på få dager være umulig å utrede behovet for slike inngrep i detalj.

Oppsummert foreslår vi følgende:

1. Et kjellervolum i Deichmankjellerens bredde fra dennes avslutning fram til og med A25d opprettholdes og vises som nivå 1 på plankartet.

2. Formålsfortegnelsen for dette volumet bør for nivå 1 i tillegg til Bebyggelse og anlegg – Institusjon (bibliotek) inneholde "Annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, kino, idrett, treningssenter)"
3. Det bør legges inn en bestemmelse som hjemler mulighet for nødvendige nedganger og rømningsveier med overdekninger, heishus o.l. til kjelleren i feltene A30a og A25b.
4. For HAV Eiendom er det greit å stryke hjemmelen i fjordbuktaalternativet for dette volumet (§5.3)

HAV Eiendom

Med vennlig hilsen


Eva Hagen
Administrerende direktør



Oslo kommune
Kulturetaten

Plan- og bygningsetaten

Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

Dato: 15.06.2011

Deres ref:
200713172-87

Vår ref (saksnr):
201100067-4

Saksbeh:
Knut Skansen (tlf: 95 33 17 28)

Arkivkode:
512.1

OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL – VARSEL OM ENDRINGSFORSLAG

Det vises til varsel om endringsforslag datert 10. juni 2011 og vedlagte reguleringsbestemmelser og kart. Det vises videre til brev fra Byrådsavdeling for byutvikling datert 8. juni 2011 (saksnr: 201100683-9).

Med hensyn til det nye bibliotekets egne behov under grunnen (nivå 1) og utstrekningen av bibliotekets kjeller henvises det til uttalelse i saken fra Kulturbyggene i Bjørvika.

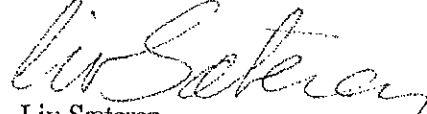
Kulturetaten mener imidlertid at de nye alternativene 1C og 2C både mht planløsningens utstrekning under grunnen (nivå 1 i plankart) og formålet (§2 i reguleringsbestemmelsene) på uheldig vis hindrer mulige tiltak under plassen som kan spille på lag med bibliotekvirksomheten i A8 (for eksempel drift av kino eller andre kulturformål).

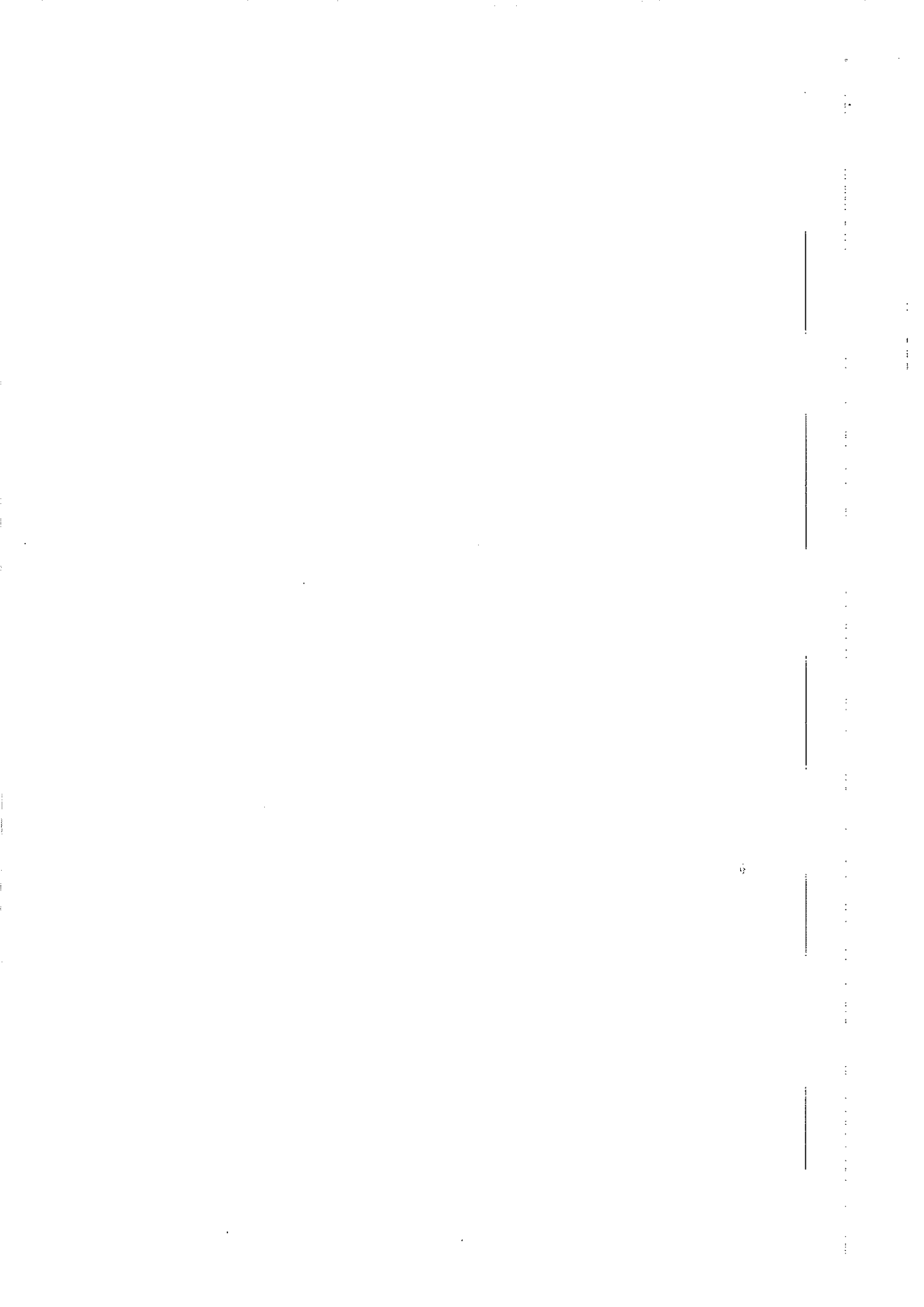
Kulturetaten opprettholder kravet om at det ikke er aktuelt å anlegge biladkomst gjennom underetasjen i felt A8, men vil oppfordre til at man i stedet tilrettelegger for tiltak under plassen som enten ikke trenger biladkomst eller som kan ha adkomst fra annet hold enn gjennom bibliotekets kjeller.

Kulturetaten vil derfor oppfordre til at man i stedet vurderer formuleringen i §5.1 (bebyggelse og anlegg) og der moderer kravet om adkomst via kjeller i A8 og samtidig tillater tiltak under plassen som kan bidra til å styrke totalopplevelsen av biblioteket og Bjørvika.

Med hilsen

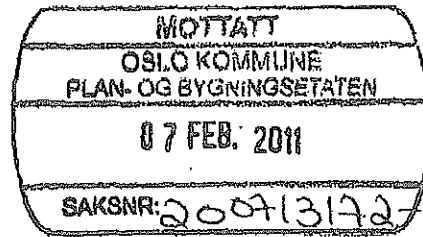

Gro Balas
Direktør


Liv Sæteren
Avdelingsdirektør





Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen



Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 03.02.2011

Deres ref:
200713172-49

Vår ref (saksnr):
200800270-9

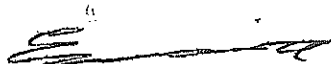
Saksbeh:
Elin Løvseth, 23475652

Arkivkode:
512-1

**PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING -
OPERAALMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA**

Vedlagt oversendes bydelens uttalelse vedtatt i møte i arbeidsutvalget 27.1.2011.

Med hilsen


Ellen Oldereid
bydelsdirektør


Kjersti Halvorsen
avdelingssjef

Vedlegg: AUvedtak



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:

02 180

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Besøksadresse:

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Administrasjonsavdelingen

Vedtak

Arkivsak: 200800270
Arkivkode: 512.1
Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Arbeidsutvalget	27.01.11	7/11

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING - OPERAALMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget ser at alternativ 1 ikke er i tråd med gjeldende regulering, men vil likevel anbefale dette alternativet. Bydelsutvalget mener at denne multianvendelige løsningen vil kunne være svært positiv for både hovedbiblioteket og for publikumstilstrømningen generelt til Bjørvika.

Bydelsutvalget mener at den historiske kaikanten langs Langkaigata vil bli tilstrekkelig ivarettatt i den sydlige delen av allmenningen, samt på strekningen videre utover mot Festningskaia.

2. Bydelsutvalget mener at det må fokuseres på kaikanter, slik at de utformes i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk, god detaljering og materialvalg. Sikkerhetshensyn må imidlertid ivaretas. Bruk av rekkverk bør minimaliseres, men likevel benyttes ved store høydeforskjeller og ellers hvor det vil være store trafikkstrømmer og smale arealer.
3. Bydelsutvalget mener det må dokumenteres for universell utforming i byggesak.
4. Bydelsutvalget ser at Alternativ 1 med vannspeil som kan benyttes til vassing og lek, vil kunne bli et attraktivt innslag for barn. Erfaringsmessig vil vann i vannspeil være utsatt for ytre forurensninger, fra fugler, hunder og annet og holder sjelden eller til enhver tid en så hygienisk god kvalitet at vannet er egnet til vassing og vannlek. Vannspeilets dybde må planlegges slik at det ikke er nødvendig å sette opp rekkverk for sikkerhet. Et vannspeil (basseng/dam)uten sikring bør ikke være dypere enn 20 cm jmfør tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).
5. Fjordbassenget i alternativ 2 med en trappebrygge, vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt med sjøen, oppleve og lære om våre naturressurser, men det vil også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet. Det må derfor legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av kaikanter og materialbruk, eventuelt ved bruk av rekkverk.

6. Bydelsutvalget støtter kravet om at sykkelparkering må spres til flere mindre delsoner slik at sykkelparkering ikke danner en lang vegg mot Langkaigata. Det er viktig å tilrettelegge for både ordinær sykkelbruk og bysykler.
7. Bydelsutvalget ser at en ulempe ved alternativet med fjordbasseng er at vannet i bassenget blir stillestående og kan medføre gjengroing, blåskjellvekst langs kanten og i vannet, samt samling av flyteavfall og evt. oljefilm fra sjøen utenfor. Ved valg av alternativ 2 må vannkvaliteten sikres og ivaretas gjennom bestemmelser.

Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 27.01.11 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Endringsforslag fra Rune Aale-Hansen (H):
 Punkt 1 arbeidsutvalget går inn for alternativ 2.
 Punkt 4 utgår.

Votering:

Endringsforslag fra Aale-Hansen (H):
 Punkt 1 enstemmig vedtatt.
 Punkt 4 enstemmig vedtatt
 Bydelsdirektørens forslag punktene 2, 3, 5, 6 og 7 enstemmig vedtatt

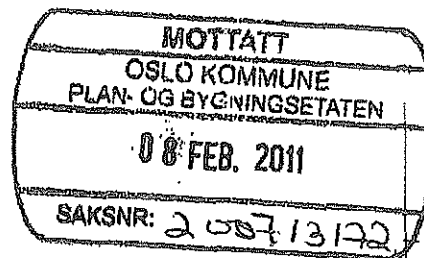
Vedtak:

1. *Arbeidsutvalget ser at alternativ 1 ikke er i tråd med gjeldende regulering, og vil anbefale alternativ 2.*
2. *Arbeidsutvalget mener at det må fokuseres på kaikanter, slik at de informeres i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk, god detaljering og materialvalg. Sikkerhetshensyn må imidlertid ivaretas. Bruk av rekkverk bør minimaliseres, men likevel benyttes ved store høydeforskjeller og ellers hvor det vil være store trafikkstrømmer og smale arealer.*
3. *Arbeidsutvalget mener det må dokumenteres for universell utforming i byggesak.*
4. *Fjordbassenget i alternativ 2 med en trappebrygge, vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt med sjøen, oppleve og lære om våre naturressurser, men det vil også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet. Det må derfor legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av kaikanter og materialbruk, eventuelt ved bruk av rekkverk.*
5. *Arbeidsutvalget støtter kravet om at sykkelparkering må spres til flere mindre delsoner slik at sykkelparkering ikke danner en lang vegg mot Langkaigata. Det er viktig å tilrettelegge for både ordinær sykkelbruk og bysykler.*
6. *Arbeidsutvalget ser at en ulempe ved alternativet med fjordbasseng er at vannet i bassenget blir stillestående og kan medføre gjengroing, blåskjellvekst langs kanten og i vannet, samt samling av flyteavfall og evt. oljefilm fra sjøen utenfor. Ved valg av alternativ 2 må vannkvaliteten sikres og ivaretas gjennom bestemmelser.*



Oslo kommune
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Internpost



Dato: 03.02.2011

Deres ref:
200713172

Vår ref (saksnr):
2008/184

Saksbeh:
Solveig Olaisen

Arkivkode:
512 Chr Frederiks plass

OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN – STERK FRARÅDING

Vi viser til ekspedisjon fra Plan- og bygningsetaten vedrørende planforslag for Operaallmenningen søndre del. Planen er lagt ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelse 07.02.11.

Planområdet er en del av reguleringsplanen for Bjørvika- Bispevika –Lohavn,
S- 4099, 15.06.2004.

Planforslaget er presentert med to alternativer:

Alternativ 1: I dette alternativet foreslås et vannspeil med kjeller på 4643 m2 i planområdet mellom Operagata og Dronning Eufemias gate.

Alternativ 2

Gjenåpning av fjordbassenget inn til Dronning Eufemias gate opprettholdes. Utforming og utstrekning av fjordbassenget er imidlertid ikke i overensstemmelse med vedtatt reguleringsplan.

I begge alternativene foreslås introduksjon av trekker mot sjøfronten i Langkaigata.

Byantikvarens vurdering av planområdet

Operaallmenningen inngår i en sekvens av byromsforløp fra Karl Johans gate, Jernbanetorget og over Christian Frederiks plass mot Operaen og Fjordlandskapet. Sammenhengen i dette romforløpet bør være en sentral premiss i utformingen av Operaallmenningen som bør utformes som et storslagent byrom mellom den fredete Østbanehallen og fjordlandskapet. Videre vil utformingen kunne bidra til å illustrere tidsdybden i et område som er et mellomrom mellom den historiske byen og den nye bydelen i Bjørvika. Operaallmenningen bør få en utforming som understreker byens kontakt med fjorden. Åpning av tidligere kaifront foran Tollboden og Stenpakkhuset og å trekke fjordbassenget inn til Dronning Eufemias gate vil styrke denne kontakten og vise til at fjorden tidligere gikk mye lenger inn i bysentrum enn slik situasjonen er



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønertløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post:
postmottak@bya.oslo.kommune.no

i dag. Østbanehallen ble på 1880-tallet utformet med en hovedfasade mot sør, mot havna og fjorden. Allmenningen bør utformes som en samlet enhet med elementer som binder sammen det store byrommet. Et gjennomgående plassgolv (som ikke omfatter Paléhagen) vil kunne binde sammen byrommet. Samtidig vil det kunne definere forløpet i byromssekvensen som Operaallmenningen er en del av. Byrommet blir gjennomskåret på tvers av Dronning Eufemias gate og Operagata. Denne tverrdelingen bør utformes slik at det i minst mulig grad oppleves som en oppdeling av byrommet og avskjæring av Operaallmenningens nordre del med Christian Frederiks plass og Østbanehallen fra fjordrommet. Østbanehallen bør fortsatt danne fondmotiv i Operaallmenningen sett fra fjordrommet.

Sammenhengende trekker i Operagata og Dronning Eufemias gate vil på en uheldig måte dele opp Operaallmenningen til en indre del med Østbanehallen som visuelt vil miste kontakten med fjorden og redusere sammenhengen i det storslagne Byrommet.

Videre bør gjenåpning av fjordbassenget og gjenskapingen av kaifronten foran Tollboden og Stenpakkhuset understreke at dette er en del av et maritimt miljø og ikke utformes som et parklandskap. De to fredningsverdige bygningene bør få en viktig rolle som vegg i byrommet vis a vis den nye bibliotekbygningen.

Rådet for Byarkitektur

Vi viser til at planforslaget ble lagt fram i Rådet for byarkitektur 19.10.10 og Rådet hadde følgende konklusjon:

- *Alternativ 2 med fjordbasseng og trappeformede brygger ned til sjøvannsnivåi felt E 2 (i den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn) anbefales. Et fjordbasseng trekker fjorden tilbake til byen, og en reetablering av kaikanten mot Tollbodene er av betydning for å synliggjøre historiske spor i området.*
- *Operaallmenningen i sin helhet bør utformes og fremstå som et stort, sammenhengende og åpent byromtilrettelagt for opphold og aktiviteter, og slik at byrommet binder sammen byen med fjorden.*
- [-----]
- *Rådet mener at den foreslåtte mengden trær/vegetasjon bør opprettholdes, men at deler av den bør omdisponeres for å styrke operaallmenningens plassdannelse. Trerekken og hekken i Dronning Eufemias gate bør omplasseres slik at disse ikke skaper en barriere mellom allmenningens nordre og søndre del, men i stedet visuelt underbygger Operaallmenningens plassdannelse på tvers av Dronning Eufemias gate. Likeledes bør den østlige doble trerekken mot Langkaigata omplasseres slik at Tollbodenes forhold til den historiske kaifronten og byrommet ikke svekkes. Disse lineære trerekkene bør omdisponeres til en beplantningsstruktur av mer uformell karakter og underordne seg sammenhengen i byrommet.*
- *Det er ikke naturlig at Operaens linjeføring er strukturerende for utforming av dette området. Den nye kaifronten mot øst bør følge regulert linje i Bjørvikaplanen.*
- *Plassering av kunstnerisk utsmykning bør ha uformell karakter og sammen med beplantningen bidra til å underbygge Operaens plassdannelse.*
- [----]

Byantikvarens vurdering av de to alternativene

Alternativ 1

I vedtatt reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn er det innregulert gjenåpning av fjordbassenget inn til Dronning Eufemias gate. Dette medfører mulighet til å synliggjøre tidligere kaifronter foran tollbodene. Dette alternativet ser bort fra denne delen av den

gjeldende reguleringsplanen og foreslår i stedet et vannspeil i flukt med gateplan. Under vannspeilet foreslås etablering av kjellerlokaler på 4643 m².

Dette alternativet er i strid med Bjørvikaplanens intensjon om å trekke fjordbassenget lenger inn i byen og å synliggjøre et historisk maritimt miljø. Rester av og spor etter det maritime kulturmiljøet som forteller om Oslo som havneby, er etter Byantikvarens vurdering kulturminner med nasjonal verdi.

Etter Byantikvarens vurdering medfører dette alternativet høyt konfliktnivå med nasjonale kulturminneverdier og vi vil derfor be Riksantikvaren vurdere å reise innsigelse til dette alternativet.

Alternativ 2

Alternativ 2 er i prinsippet i tråd med vedtatt reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika og Lohavn, og omfatter gjenåpning av fjordbassenget mellom Dronning Eufemias gate og Operagata. Det etableres bru i Operagata med seilingshøyde 1m over høyeste vannstand. Kaifrontene foran Tollboden og Stenpakkhuset skal gjenåpnes og igjen knytte disse til kaimiljøet.

Det foreslås imidlertid å justere kailinjen i bassengets østre del slik at denne linjen flukter med den dominerende retningen i Operaanlegget. Dette vil redusere det åpne vannarealet i bassenget. Videre foreslås etablering av trappearrangement i tre på Bassengets øst – og nordside. Dette vil ytterligere redusere opplevelsen det synlige vannarealet. Etter Byantikvarens vurdering reduserer dette verdien av det gjenåpnede fjordbassenget. Vi har forståelse for at kontakt med vannflaten er en attraksjon og anbefaler derfor at det etableres trapper kun på østsiden i tilknytning til plassen foran biblioteket. Videre anbefaler vi at trappene i større grad utformes som en del av plassen, og med en materialbruk som knytter dem til plassen, f. eks granitt. Videre anbefaler vi at trappene etableres innenfor det regulerte plassrommet.

Trappearrangementet sør for Dronning Eufemias gate har etter vår vurdering mindre verdi og har ingen naturlig tilknytning til plassen foran biblioteket.

Byantikvaren anbefaler derfor at utformingen og utstrekningen av fjordbassenget utføres i tråd med vedtatt reguleringsplan og at tilgjengeligheten til vannet i større grad utformes som en del av plassen for biblioteket. Reduksjon av vannarealet medfører konflikt med vannregnskapet i Bjørvikaplanen. Vi ber Riksantikvaren vurdere konfliktnivået i denne delen av planforslaget.

Intensjonen for gjenåpning av fjordbassenget og avdekking av historiske kaier foran Tollboden og Stenpakkhuset har vært å gjenskape deler av det historiske havnemiljøet. Å etablere beplantning som introduserer et parkmiljø på kaiene foran tollbodene reduserer verdien av det historiske havnemiljøet. Videre vil det redusere verdien av tollbodene som arkitektonisk vegg i dette byrommet. Operaallmenningen introduserer et mulig møte og et spenningsfelt mellom den historiske og den nye byen. Å la Tollboden og Stenpakkhuset spille sammen med og opp mot biblioteket som vegg i dette spennende byrommet er en mulighet som ikke bør reduseres ved å introdusere et fremmedelement som parkmiljø i det historiske havnemiljøet.

Tollboden og Stenpakkhuset er under fredning ved forskrift og representerer nasjonale kulturminneverdier. Etter Byantikvarens vurdering medfører beplantningen foran disse bygningene i så stor grad reduksjon av verdien som del av et historisk havnemiljø, at vi ber Riksantikvaren vurdere innsigelse til denne delen av planen.

Vi viser for øvrig til konklusjonene til Rådet for byarkitektur som er referert ovenfor.

Reguleringsbestemmelsene

I § 7 *Grønn struktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* i forslaget til reguleringsbestemmelser for begge alternativene heter det i første avsnitt:

Det skal etableres en dobbel trerekke langs Langkaigata. Trerekkene skal dels bestå av store løvtrær og dels ha en mer åpen karakter med forskjellige løvtrær; store oppstammede trær blandet med små trær.

Byantikvaren anbefaler at denne delen av reguleringsbestemmelsene § 7 går ut.


Konklusjon – anmodning om vurdering av innsigelse

Alternativ 1 medfører så høyt konfliktnivå med nasjonale kulturminneverdier at Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere innsigelse til hele forslaget.

Byantikvaren vil i hovedsak anbefale alternativ 2. Deler av planforslaget vil imidlertid redusere verdien av det gjenåpnede fjordbassenget som fortelling om et historisk havnemiljø. Vi fraråder etablering av trerekke og introduksjon av et parkmiljø foran Tollboden og Stenpakkhuset og reduksjon av det gjenåpnede fjordbassenget. Vi vil derfor be Riksantikvaren vurdere innsigelse til disse to punktene i dette planforslaget.

Med hilsen


Per Gregersen
konst. byantikvar


Morten Stige
avdelingsleder

Kopi til: Riksantikvaren
Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset



Oslo kommune
Friluftsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 15.02.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

08/00228-4

Ingvild Steiro, 97627307

512

Oppgis ved alle henvendelser

OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA

Friluftsetaten viser til planforslag til offentlig ettersyn.

Anbefaling av alternativ

Friluftsetaten anbefaler i likhet med Plan- og bygningsetaten alternativ 2 med fjordbasseng, og vi støtter Plan- og bygningsetaten i deres vurdering av alternativet. Vi mener det er sentralt å følge opp fjordbyarbeidets mål om å trekke fjorden tilbake inn i byen.

Friluftsetaten viser til "Driftsansvar i Bjørvika" hvor Friluftsetaten er oppført som framtidig forvalter for E2, vannspeil/ fjordbasseng i Operaallmenningen. Kommunale treanlegg er også tillagt Friluftsetaten. Det er viktig at Friluftsetaten (* framtidig forvalter for vannanlegg, trær og vegetasjonsanlegg) får detaljplaner til godkjenning. Dette må sikres i bestemmelser, i likhet med krav om godkjenning av samferdselsanlegg jfr § 3.3.

Kommentarer til alternativ 1

Vi mener forslagsstillers alternativ 1, plass med et stort vannspeil, vil oppleves som øde utenom de gangene i året det arrangeres større arrangementer.

Vi mener allmenningens søndre del, med sin plassering mellom tre gater, hvorav to trafikkerte, ikke er den best egnede delen av allmenningen til (daglig) rekreasjon og aktivitet.

Operaallmenningens nordre del, området inn mot Østbanehallen vil være bedre egnet til aktivitet, for eksempel skøytebane.

Fjordbassenget i alternativ 2 vil antageligvis ikke benyttes utenom fine sommerdager, men vil oppfattes som et en del av fjorden og havna og dermed ikke som et øde område.

Friluftsetaten mener vannspeilet i alternativ 1 med en tynn vannfilm over plassgulvet ikke vil oppleves som et vannspeil, og ikke oppfylle forslagsstillers intensjon om å "trekke fjorden inn på plassen". Et tynt vannspeil, som foreslått, vil, erfaringsmessig, ikke ha større rekreasjonsverdi i forhold til vannaktiviteter som vassing, plasking, modellbåter osv som beskrevet. Dersom vannspeilet skal ha en verdi i forhold til nevnte aktiviteter mener vi vannspeilet må være dypere enn det reguleringsbestemmelsene setter som minimumskrav.



Friluftsetaten

Postadresse:
Postboks 1443 Vikå
0115 Oslo

Besøksadresse:
Sommerogata 1, inngang Inkognitogata
Postmottak@fri.oslo.kommune.no

telefon: 02180
elefaks: 22 44 90 89
ankjronr.: 6097 05 0443
Org.nr.: 971 185 600

Et viktig element ved alternativ 1 er muligheten for å bruke vannspeilet i forbindelse med større arrangementer. Det er viktig å sette krav til fundamentering og materiale som tåler den belastningen de foreslåtte arrangementene krever, spesielt med tanke på maskiner, rigg og drift.

Det antas i saksframstillingen at vannspeilet lettere kan renholdes enn et fjordbasseng ved at bassenget tømmes, og samme utstyr kan renholde hele plassen. Erfaringsmessig vil et vannspeil ofte tiltrekke seg søppel, og et grunt basseng med stillestående vann vil få groing dersom man ikke benytter kjemikalier eller skifter vann og rengjør hyppig.

Det er også sagt at vannkvaliteten skal være så god at barn kan leke i det, dvs badevannskvalitet. For å oppnå denne kvaliteten vil renhold av vannspeilet være tid- og kostnadskrevende og man må regne med et stort vannforbruk.

Med grunnlag i ovenstående kommentarer bør det vurderes, dersom alternativ 1 videreføres, om arealet der vannspeilet er foreslått burde ha en annen bruk i tråd med foreslått reguleringsformål.

Kommentarer til alternativ 2

Alternativ 2 og 2b skiller bl.a ved krav om pumpeanlegg eller tilsvarende. Vi mener det er nødvendig at det legges til grunn at anlegget vil fungere og ha effekt, samtidig som man dokumenterer hvilke driftsmessige konsekvenser som vil følge dersom en ikke etablerer en teknisk løsning, og hvilke avbøtende tiltak/ drift som da må erstatte en slik teknisk løsning. Det er svært viktig at løsningen blir robust og bærekraftig, og at den gir den ønskede effekt ifht de investerings- og driftskostnader løsningen innebærer.

Vi ønsker ikke å ta standpunkt til et teknisk anlegg før en slik dokumentasjon foreligger. Om det viser seg at en teknisk løsning ikke vil ha kostnytteeffekt, mener vi i utgangspunktet at alternativ 2 allikevel bør realiseres, men uten en slik løsning.

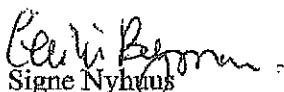
Plan- og bygningsetaten nevner søppel, oljefilm, algevekst og blåskjell som problem. Vi vurderer de første elementene som problematiske, mens blåskjell er en del av et naturlig fjordbasseng.

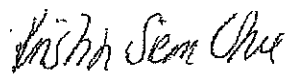
§ 4.4 Beplantning

Det er viktig at trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden bør være 1 meter. Plantekar bør bare brukes der det er streng nødvendig. Kar benyttes for å skille masser og bære toppdekket. Dersom det er nødvendig å ta i bruk plantekar er det viktig at karene har stor prosentandel åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. "Plantekarets størrelse skal dimensjoneres ut fra rotsonens omkrets" bør strykes evt, omformuleres, da bestemmelsen gir liten mening. Det bør derimot sikres tilstrekkelige jordvolumer for treplanting.

Vi støtter PBE i at DH, OMOP, KOP og belyningsplan skal legges til grunn i byggesak. Vi støtter også PBEs forslag om behandling av overvann sett i lys av de høye miljøkravene som er satt i Bjørvikautbyggingen, og faren for forurensning til sjø.

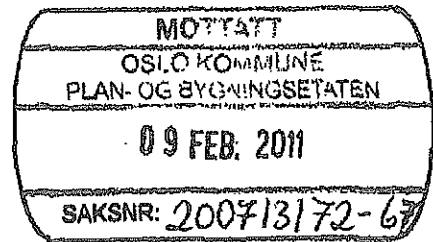
Med hilsen

for 
Signe Nyhuus
Avdelingssjef


Kristin Siem Utne
Fung. seksjonsleder



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten



Plan- og bygningssetaten
Valsgt 1
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 07.02.2011

Deres ref:
200713172-49

Vår ref (saksnr):
200800209-4

Saksbeh:
Hans Kristian Daviknes, 952 66 656

Arkivkode:
269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Christine Oppegaard 970 54 164
Saksbehandler forurenset grunn: Hans Kristian Daviknes 952 66 656

**PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING -
OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA**

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 23.12.2010, og har behandlet planforslaget med hensyn på luftkvalitet og forurenset grunn.

I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Luftkvalitet

Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad.

Forurenset grunn

Helse- og velferdsetaten viser til tidligere uttalelser, datert 12.02.2008, og tar forslagstillers kommentar til samrådsinnspill, vedrørende forurenset grunn, til etterretning.

Med hilsen

Kari Elisabeth Sletnes
avdelingsdirektør

Hans Kristian Daviknes
Hans Kristian Daviknes
fagansvarlig forurenset grunn
og radon

Kopi til: Bydel St. Hanshaugen, ved bydelsoverlegen, Akersbakken 27, 0130 Oslo
Bydel Gamle Oslo, ved bydelsoverlegen, Platous gate 16, 0135 Oslo



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Klaus Torgårds vei 3

Postadresse
Postboks 30 Sentrum

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 23 74 02



Oslo kommune
Kulturbyggene i Bjørvika

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 07.02.2011

Deres ref:
200713172

Vår ref (saksnr):
201001368-

Saksbeh:
Solveig Dahl Grue, tlf. 993 54 782

Arkivkode:

Operaallmenningens søndre del, Bjørvika / 200713172
Innspill til offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering

Det vises til PBEs kunngjøring om offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering av Operaallmenningens søndre del, 27.12.2010.

Kulturbyggene i Bjørvika, KIB, er etablert som en midlertidig byggherreetat som skal ivareta Oslo kommunes byggherreansvar for prosjekterings- og oppføringsfasen for kulturbyggene i Bjørvika, samt ivareta kulturbyggenes interesser i detaljreguleringen av Munch/Deichman-området. Kulturbyggprosjektene innbefatter nytt Deichmanske hovedbibliotek på felt A8 og nytt Munch-museum på felt B5 i Bjørvikaplanen.

Nytt Deichmanske hovedbibliotek på felt A8 er nærmeste nabo til Operaallmenningens søndre del, og deler av felt A8 mot vest vil være en direkte forlengelse / utvidelse av plassrommet.

KIBs hovedanliggende med dette høringsinnspillet er å gjøre planmyndighetene oppmerksom på at plasseringen av det nye Deichmanske hovedbibliotek på felt A8 er en vesentlig premissendring for Bjørvikaplanen, og da særskilt for Operaallmenningen. Det er av den grunn viktig at nye reguleringsplaner og -bestemmelser hensyntar og tilrettelegger for biblioteksbyggets plassering, behov og krav.

Til KIBs høringsbrev følger to vedlegg: 1) Notat v/Advansia AS med vurdering av underjordisk sykkelparkering for Deichmanske hovedbibliotek under Operaallmenningen og 2) Illustrasjonsutredning v/ Lund Hagem Arkitekter AS og Ateliér Oslo AS med forslag til løsninger for utomhusplan for Operaallmenningens søndre del. KIB gjør oppmerksom på at i Vedlegg 2 drøftes disse problemstillingene som et *helhetlig grep* som også innbefatter arealer som ligger utenfor Operaallmenningens planområde: Felt A8, Dronning Eufemias gate, Operagata og tverrgaten. Illustrasjonsutredningen er utarbeidet med tanke på å understøtte / forklare både KULs og KIBs høringsinnspill til Operaallmenningens søndre del. Av den grunn er illustrasjonene vist i relasjon til Alternativ 1 / Vannspeil. Illustrasjonsutredningens innspill for belegg, beplantning, møblering og sykkelparkering er uavhengig av valg av alternativ. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at KIB ikke har tatt stilling til valg av fjordbasseng eller vannspeil.

1. Institusjonsbygget og byrommet

Nytt Deichmanske hovedbibliotek på felt A8 skal bli et bygg på ca 20.000 m² BTA, med et personale på 200 personer, og med målsetning om 2.000.000 besøkende i året. Avgrensningen av felt A8 er sammenfallende med avgrensningen av Munch|Deichman-området mot vest. Dette innebærer at bibliotekets tiliggende plasser og gater ikke inngår i Munch|Deichman-planen. Vegglivet til det nye biblioteket ligger tett opp mot feltavgrensningen til felt A8. Bibliotekets fotavtrykk utgjør 77 % av A8. Biblioteket disponerer dermed et uteareal på 23%. Dette utearealet må primært sikre tilgjengelighet og åpenhet til bibliotekets tre store inngangspartier for publikum – mot vest, nord og sørøst..

Tradisjonell byplanlegging kjennetegnes ved en tydelig relasjon mellom byens institusjonsbygg og deres tiliggende plasser og torg. Oslo har mange gode eksempler på dette – slik som Universitetet i Oslo / Universitetsplassen, Nationaltheateret / Studentertunden, Museet for samtidskunst (tidl. Norges Bank) / Bankplassen etc. Forplassene fungerer da som en estetisk og funksjonell videreføring av institusjonsbyggenes arkitektur og innhold.

Deichmanske hovedbibliotek er en av Oslos mest besøkte kulturinstitusjoner. Biblioteket er unikt ved det at den har en svært bred publikumsskare, og at den brukes aktivt av alle aldersgrupper. Tilgjengelighet, sikkerhet og funksjonalitet er derfor viktige tema som Operaallmenningen må hensynta i den videre prosjektutviklingen.

2. Sykkelparkering

Deichmanske hovedbibliotek har en klar ambisjon om å tilrettelegge for optimal tilgjengelighet, lesbarhet og universell utforming, for nettopp å imøtekomme den brede publikumsgruppens mange behov. Dette innebærer også et godt sykkelparkeringstilbud for bibliotekets mange besøkende.

Bjørvikaplanen stiller krav til gode, sammenhengende sykkeltraséer og høy sykkelparkeringsdekning for nettopp å stimulere til økt bruk av sykkel som fremkomstmiddel i bykjernen. Bjørvikaplanen forutsetter at sykkelparkeringsbehovet for hvert enkelt prosjekt skal løses innenfor egen tomt / feltavgrensning. Forslagsstiller for Operaallmenningen har i sitt planforslag lagt opp til 140 stk sykkelparkeringsplasser på Operaallmenningen. Disse plassene er derimot planlagt – i likhet med de øvrige allmenningene i Bjørvika – å dekke Bjørvikaområdets generelle sykkelparkeringsbehov, og ikke enkeltbyggenes behov.

Det forventes at en stor andel av bibliotekets besøkende vil ankomme med sykkel. Det nye biblioteket skal ha en sykkelparkeringsdekning på minimum 230 stk plasser, 24 stk av disse plassene skal være for ansatte, og plasseres i kjeller, mens 206 stk skal være besøksplasser. Av disse 206 plassene, er det mulig å innplassere 74 stk besøksplasser på gateplan innenfor felt A8. De resterende 132 stk besøksplassene er da tenkt lagt i kjelleranlegget i nabobygget på felt A9, med atkomst fra Tverrgata via separat sykkelrampe. Dette er fra byggherres og brukers side ikke en ønsket løsning, da et slikt anlegg er lite lesbart og vanskelig tilgjengelig.

KIB har utredet muligheten for å etablere en ekstern sykkelkjeller under Operaallmenningen som kan dekke bibliotekets sykkelparkeringsbehov for besøkende. Det vises til notat "Deichman – vurdering av underjordisk sykkelparkering" - se Vedlegg 1. Uavhengig av valgt alternativ vil et underjordisk sykkelparkeringsanlegg bli svært kostbart, grunnet omfattende fundamentering og peling. Fra et kostnadmessig standpunkt kan det vanskelig forsvares. Sikkerhetsaspektet ved Alternativ 1 - dvs en ubetjent sykkelparkeringskjeller - er også uavklart.

Biblioteket vil med det nye bygget ha utvidede åpningstider og ulike arrangementer på kveldstid. Sykkelparkeringsbehovet vil derfor være høyt også på kvelden. Det er usikkert om et underjordisk parkeringsanlegg ansees av publikum som en trygg sone på kveldstid. Dersom en ekstern sykkelkjeller skulle bli aktuell, mener KIB at Alternativ 2 – dvs automatisk sykkelparkeringsanlegg – vil være den mest hensiktsmessige løsningen.

Det nye bibliotekets arkitektoniske formspråk har en klar relasjon til Operaen og Operaallmenningen. Byggets karakteristiske utkrøning, samt hovedinngangen, henvender seg mot vest. Hovedstrømmen av gående og syklende vil primært komme fra vestsiden, via Operaallmenningen. Sykkelparkering til biblioteket må være lett synlig og tilgjengelig, og bør av den grunn lokaliseres på forplassen / Operaallmenningen. Sykkelparkering i kjeller i A9 er lite synlig og vanskelig tilgjengelig, og det er en reell sjanse for at BIs planlagte sykkelparkeringsplasser på Operaallmenningen vil bli overbelastet.

Det nye Deichmanske hovedbibliotek på felt A8 bør unntas fra Bjørvikas overordnede krav om at sykkelparkering skal løses innenfor egen tomt. Dette fordi biblioteket er et viktig, offentlig bygg som har andre behov og krav til sykkelparkering enn det den øvrige, kommersielle bebyggelsen rundt Operaallmenningen har. Videre fordi sykkelparkering for offentlige bygg bør være lett synlig og tilgjengelig nær hovedinnganger for at de skal bli anvendt.

KIB anmoder om at 130 stk sykkelparkeringsplasser for bibliotekets besøkende innpasses på gateplan i Operaallmenningens søndre del. Det bør vurderes om disse kan legges til BIs allerede planlagte 140 stk sykkelparkeringsplasser, eller om det totale antallet bør justeres noe ned. Det vises for øvrig til illustrasjonsutredning utarbeidet av arkitektene for Deichman, hvor det drøftes mulig plassering av bibliotekets sykkelparkering – se Vedlegg 2.

Sykkelparkering på Operaallmenningen for bibliotekets mange besøkende vil være den beste og mest funksjonelle løsningen - både for Deichmanske hovedbibliotek og for Bjørvikaplanen.

3. Krav til atkomst for bebyggelse / anlegg under terreng

I reguleringsbestemmelsene for både Alternativ 1 og Alternativ 2 for Operaallmenningens søndre del følger det særskilte krav for bebyggelse / anlegg under terreng. For Alternativ 1 med vannspeil er det i reguleringskartet vist bebyggelse under terreng for hele planområdet. For Alternativ 2 med fjordbasseng er det i reguleringskartet vist bebyggelse under terreng mellom fjordbassenget og felt A8.

For begge alternativer er det i reguleringsbestemmelsenes §5 "Bebyggelse og anlegg" stilt krav om at både atkomst og kjøratkomst til kjeller under Operaallmenningen skal skje fra felt A8. Dette kravet er i direkte konflikt med program- og prosjekteringspremissene for Deichmanske hovedbibliotek på felt A8. Deichmanske hovedbibliotek planlegges som et selvstendig, frittstående kulturbygg. Kjellerløsningen for felt A8 og A9 forutsetter at biblioteket har en felles kjøreatkomst med felt A9, via rampeløsning i A9. Økonomitorg for felt A8 og felt A9 planlegges under tverrgaten mellom de to respektive byggefeltene. Denne løsningen er nedfelt i reguleringsbestemmelsene for Much|Deichman-området, som ligger ute til offentlig ettersyn frem til 28.02.2011.

Krav om atkomst til Operaallmenningens kjeller via felt A8 kommer i direkte konflikt med bibliotekets arealbehov og interne logistikk. Et slikt krav vil medføre omfattende reduksjon av bibliotekets funksjons- og bruttoarealer. Kjellerplanet til biblioteket inneholder besøksfunksjoner, lukkede/interne biblioteksfunksjoner, samt tekniske arealer. Grunnplanet til

biblioteket forutsetter et gjennomgående, åpent publikumsareal med inngangssoner og henvendelse mot vest, nord og sørøst.

KIB anmoder derfor om at reguleringsbestemmelsen vedr. atkomst for Operaallmenningens kjeller endres. Dersom det skal legges til rette for separate funksjoner/aktiviteter i kjellerplanet til Operaallmenningen, må det etableres en separat atkomstsoner for disse, og da fortrinnsvis på vestsiden av Operaallmenningen.

4. Sikringsbehov og -tiltak

Nye Deichmanske hovedbibliotek forutsetter høye besøkstall, hvorav en stor andel av disse er barn og unge, samt mennesker med ulike funksjonshemninger (bevegelseshemmet, synshemmet, hørselshemmet m.m). Operaallmenningens søndre del er både hovedinngang til biblioteket og passasje videre mot Operaen og Havnepromenaden. Nord- og sydsiden av allmenningen avskjæres av henholdsvis Dronning Eufemias gate og Operagaten, som begge vil være tungt trafikkert. Sikkerhetsaspektet blir av den grunn særskilt viktig. KIB etterspør klarere føringer/krav til sikringstiltak på allmenningen, slik at dette plassrommet kan være en trygg og avskjærmet sone for alle publikumsgrupper.

5. Utformingen av plassrommet

Hovedtanken bak utformingen av Operaallmenningen er at denne strekker seg i nord-sydgående retning og skaper en nytt, sammenhengende byrom mellom Østbanehallen / Christian Frederiks plass og Operaen / Oslofjorden. Forslagsstiller har derimot inntatt en noe uklar holdning til hvordan Operaallmenningen skal forholde seg til de kryssende gateløpene. Dronning Eufemias gate er en bred boulevard som skjærer gjennom allmenningen, og som påvirker denne både arealmessig, visuelt og funksjonelt. Operaallmenningen vil derfor fremstå som et mer oppdelt og sekvensielt byrom. KIB er ikke bekymret for denne romlige oppdelingen av Operaallmenningen, men mener at dette kan bidra til å etablere mer intime og konsentrerte plasser/rom i den store allmenningsplanen. Operaallmenningens søndre del fremstår som et selvstendig byrom i en sekvens av flere, og dette forholdet styrkes ytterligere med plasseringen og utformingen av det nye Deichmanske hovedbibliotek på felt A8. Operaallmenningens søndre del har potensial til å bli den nye "biblioteksplassen" i Oslo, men da forutsatt at biblioteket og byrommet samordnes ift utforming, funksjonalitet og aktiviteter.

Sammenhengen mellom Operaallmenningens og biblioteksbyggets gulv bør utredes nøye. Videre må det avklares hvordan høydeforskjeller skal håndteres. Det må tilrettelegges for gode løsninger for universell utforming på plassen, og terskler, overganger m.m til biblioteket må unngås. Høydeforskjeller mellom gatenivå og gulvplan bibliotek må løses på Operaallmenningen.

I reguleringsbestemmelsens § 4.3.c står det at "Det skal utvikles et mønster i belegget som tydeliggjør forbindelsen mellom Operaallmenningen og Deichmanske biblioteks hovedinngang og fasade". KIB støtter denne bestemmelsen, men vil påpeke at et slikt designprogram må innbefatte tilstøtende gatefelt og byggefelt. Deichmanske hovedbibliotek på felt A8 ligger i skjæringspunktet mellom tre ulike designprogram for gate-/belegningsstein – henholdsvis Dronning Eufemias gate, Operaallmenningen og Operagata. KIB mener at det i reguleringsbestemmelsene må legges inn særskilte krav til designprogrammet, hvor det presiseres at det ved rammesøknad skal utarbeides dokumentasjon / illustrasjoner som viser sammenheng og grensesnitt mot den ubebygde delen av felt A8, samt mot fortau langs Operagata og Dronning Eufemias gate, både mlit materialbruk og utforming.

Det forutsettes at et slikt designprogram utvikles i samarbeid mellom BI, KIB og evt. andre berørte utbyggeré. Det vises for øvrig til illustrasjonsutredningen for Operaallmenningen, hvor det drøftes noen designmuligheter for området – se Vedlegg 2.

6. Fundamentering og grunnforhold

Forslagsstiller planlegger ikke for fundamentering av allmenningen, med unntak av fundamentering av selve vannspeilet i Alternativ 1. Forslagsstiller har redegjort for at det kan etableres avlastningsplater med et spenn på 2-3 m som da henges på andre fundamenterte konstruksjoner (fundament bibliotek og evt. fundament vannspeil). Videre har forslagsstiller foreslått ytterligere avbøtende tiltak - slik som masseutskiftning og refylling av lette masser. KIB stiller seg kritisk til forslagsstillers løsning. Operaallmenningens planområde består av svært ustabile fyllmasser, som gir stor setningsfare, tross evt. lokal utskiftning av masser. Da denne allmenningen blir en av de viktigste og mest intense ferdselsårene for transitt i Bjørvika, bør grunnforholdene sikres optimalt slik at risikoen for fallulykker reduseres og at hyppig resetting unngås. Underlaget til Operaallmenningens søndre del må i tillegg dimensjoneres til å tåle belastning fra driftskjøretøy, utrykningskjøretøy, samt produksjonskjøretøy for medie-/teater-/fjernsynsaktører. Med hensyn til det totale belastningsomfanget som Operaallmenningen skal håndtere, har reguleringsbestemmelsene ikke stilt tilstrekkelig krav til kvaliteten og bæreevnen til underlaget.

7. Beplantning

Forslagsstiller planlegger beplantning på Operaallmenningens østside, i front av biblioteksbygget. Beplantningen er tenkt å ha vind- og støyskjermende funksjon. KIB er positiv til å etablere vegetasjon på Operaallmenningen som et vinddempende og estetisk tiltak, men stiller seg derimot kritisk til plasseringen av dette, da det fremstår som en grønn vegg foran biblioteksbygget. Nye Deichmanske hovedbibliotek har en klar henvendelse både mot nord og vest. Det er verken hensiktsmessig eller ønskelig å skjerme/dekke denne fasaden med vegetasjon. KIB anmoder om at endelig plassering av vegetasjon på Operaallmenningen må skje i drøftelse mellom BI og KIB. Det vises for øvrig til illustrasjonsutredningen, hvor det skisseres mulig plassering og utforming av vegetasjon – se Vedlegg 2.

8. Fjordbasseng / pumpeanlegg

Forslagsstiller planlegger ikke å etablere pumpeanlegg for utskiftning og rensning av sjøvannet for Alternativ 2 / fjordbasseng. KIB stiller seg kritisk til denne løsningen. Det må forutsettes at et slikt fjordbasseng, innerst i fjordarmen, vil akkumulere betydelig flyteavfall og algevekst. Et fjordbasseng skal være et rekreativt og innbydende element i byrommet, og av den grunn bør det stilles høye krav til vannkvalitet og daglig renhold/drift. Et slikt basseng vil benyttes til opphold og lek for store besøksgrupper, og det er da særskilt viktig at vannet i fjordbassenget har optimal vannkvalitet. KIB anmoder om at et godt dimensjonert pumpeanlegg skal være en premisse ved valg av fjordbassengalternativet.

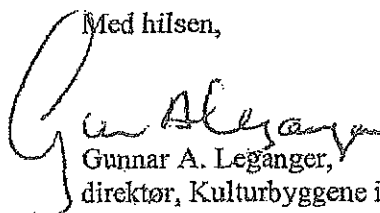
9. Parkering / felt A8

I reguleringsbestemmelsenes § 5.3.a "Parkering" sier bestemmelsen at samlet tillatt parkering for institusjon (bibliotek) for felt A8 skal ha maksimum 20 bilparkeringsplasser, derav 8 HC-plasser. KIB påpeker at denne bestemmelsen må samsvare med de tall som er fremmet i reguleringsplanen for Munch|Deichman-området. I Munch|Deichman-planen er det angitt at felt A8 skal ha maksimum 12 stk parkeringsplasser, herunder 6 stk HC-plasser og 6 stk plasser for drift.

10. Oppsummering

- Sykkelparkering: Sykkelparkering for besøkende til nye Deichmanske hovedbibliotek må imøtekomme krav til god tilgjengelighet og synlighet, og bør av den grunn plasseres på gateplan på Operaallmenningens søndre del. KIB fremmer et behov for 130 stk sykkelparkeringsplasser på Operaallmenningen.
- Atkomst bebyggelse / anlegg under terreng: Krav om atkomst via felt A8 til Operaallmenningens kjeller er i strid med program- og prosjekteringspremissene for biblioteksbygget. KIB anmoder om at reguleringsbestemmelsen vedr. atkomst for Operaallmenningens kjeller endres. Dersom det skal etableres funksjoner i kjeller til Operaallmenningen, må det anlegges en separat atkomst for disse.
- Sikringstiltak: Sikringstiltak og skjerming på Operaallmenningens søndre del må trygges – både ift trafikk, vann m.m. KIB anmoder om at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav til sikringstiltak på plassen.
- Utformingen av plassrommet: Utformingen av Operaallmenningens søndre del må utredes ytterligere. Prosjekteringsrammene må defineres i samarbeid med KIB og andre berørte grunneiere. KIB mener at det i reguleringsbestemmelsene må legges inn særskilte krav til designprogrammet, hvor det presiseres at det ved rammesøknad skal utarbeides dokumentasjon / illustrasjoner som viser sammenheng og grensesnitt mot den ubebygde delen av felt A8, samt mot fortau langs Operagata og Dronning Eufemias gate, både mht materialbruk og utforming.
- Fundamentering og grunnforhold: KIB anmoder om at det i reguleringsbestemmelsene stilles strengere krav til kvaliteten og bæreevnen til underlaget på Operaallmenningens søndre del.
- Beplantning: Plassering og utforming av vegetasjon på Operaallmenningens søndre del må vurderes ift lokalklimatiske forhold og arkitektoniske hensyn. KIB anmoder om at det legges inn en bestemmelse om at evt. vegetasjon ikke skal plasseres foran bibliotekets inngang, og at lokalisering av vegetasjon på allmenningen skal gjøres i samråd med utbygger for felt A8.
- Fjordbasseng / pumpeanlegg: KIB anmoder om at det for Alternativ 2 / Fjordbasseng stilles krav i reguleringsbestemmelsene om etablering av pumpeanlegg.
- Parkering / felt A8: KIB ber om at bestemmelsen om samlet tillatt parkering for biblioteket på felt A8 samsvarer med de tall som er fremmet i reguleringsplanen for Munch|Deichman-området.

Med hilsen,


Gunnar A. Leganger,
direktør, Kulturbyggene i Bjørvika

Vedlegg:

1. Notat v/Advansia AS:

"Deichman – vurdering av underjordisk sykkelparkering", datert 26.01.2011

2. Utredning v/ Lund Hagem arkitekter AS og Ateliér Oslo AS:

"Illustrasjonsutredning: Forslag til løsninger for utomhusplan for Operaallmenningen med tilstøtende byggefelt/gatefelt", datert 02.02.2011

Notat

K2000-prosjektering deichman



ADVANSIA
Prosjektledelse • Kulturbygging • Bjørvik

Til : Oslo kommune Kulturbyggene i Bjørvik
Gunnar Leganger

Vår dato

26.01.2011

Fra : Erik Nordli

Referanse

Kopi :

2000-11-0003-NO-0003

Deichman - vurdering av underjordisk sykkelparkering

1. Innledning

Det nye Deichmanske hovedbibliotek skal i følge bestemmelsene i reguleringsplanforslaget etablere minimum 230 sykkelparkeringsplasser innenfor felt A8 hvor 24 plasser skal være for ansatte. I utkast til skisseprosjekt er sykkelparkeringsplassene for de ansatte plassert i kjeller og 74 av de 206 plassene for besøkende er plassert på gateplan langs bygget. På grunn av det svært begrensede uteområdet som Deichman disponerer, er det ikke plass til flere enn 74 sykkelplasser langs bygget. De resterende 132 plassene for besøkende er tenkt plassert i kjeller i A9. Løsningen er ikke ønskelig fra byggherre og brukerside på grunn av vanskelig tilgjengelighet samt at den vil være lite lesbar i og med at den ligger i nabobygget. Det har derfor blitt utredet to alternative løsninger for en underjordisk sykkelparkering på Opera-allmenningen som er nærmere beskrevet og kostnadsestimert i dette notatet. Begge alternativene er plassert mot Operagaten og vist skissemessig på vedlagte tegninger.

2. Alternativ 1 - Sykkelparkeringskjeller

Sykkelparkeringskjelleren er en støpt konstruksjon med et areal på ca 300 m² hvor det er plass til 132 sykler. Konstruksjonen ligger under bakken og er over et plan. Adkomsten er forslagsvist løst med en rampe med stigning 1:4 som samtidig gir dagslys til kjelleren. Rampen tilfredsstiller ikke universell utforming da det vil bli for arealkrevende.

Sykkelparkeringskjelleren er plassert i tilknytning til kjelleren på Deichman og det kan være mulig å etablere adkomst til publikumsarealer i underetasjen i Deichman direkte fra sykkelparkeringskjelleren. Hvordan adgangskontroll etc skal løses er ikke vurdert. Det er heller ikke sett på hvordan sykkelparkeringskjelleren skal stenges av om natten for å hindre at "byens løse fugler" benytter arealet som tilholdssted. Det vil være et sikkerhetsaspekt rundt løsningen også på dagtid som må løses.

Vi har gjort en grov kostnadsestimering basert på de kalkylene som er gjort av kjelleren i utkast til skisseprosjektet og kommet til at sykkelparkeringskjelleren vil koste mellom 20 – 25 MNOK (P85). Det

forutsettes da at byggingen skjer som en del av Deichman utbyggingen. Kostnadene blir høye på grunn av at konstruksjonen må peles til fjell og forankres pluss at det må etableres et tak som tåler kjøring med tunge kjøretøy, f. eks brannbiler.

3. Alternativ 2 - Automatisk sykkelparkeringsanlegg

Som et alternativ til en tradisjonell kjellerkonstruksjon er det foreslått et automatisert sykkelparkeringsanlegg hvor syklene stables i 2 karuseller hver med en diameter på 7,5 m og høyde på 4 m. Anlegget har plass til 138 sykler (2 x 69) og produseres i Spania. Det er levert i flere slike anlegg i spanske byer. For nærmere informasjon vises til nettside; biceberg.es.

Et automatisert anlegg av denne type trenger mindre areal, men det må fundamenteres og forankres til fjell samt støpes vanntett. I tillegg kommer kostnader for det automatiserte anlegget. Med forbehold om tilpasninger til norske forhold ser det ut til at dette kan løses innenfor de samme økonomiske rammene som sykkelparkeringskjelleren. Kostnader til drift er ikke vurdert og kommer som et tillegg.

Operadall

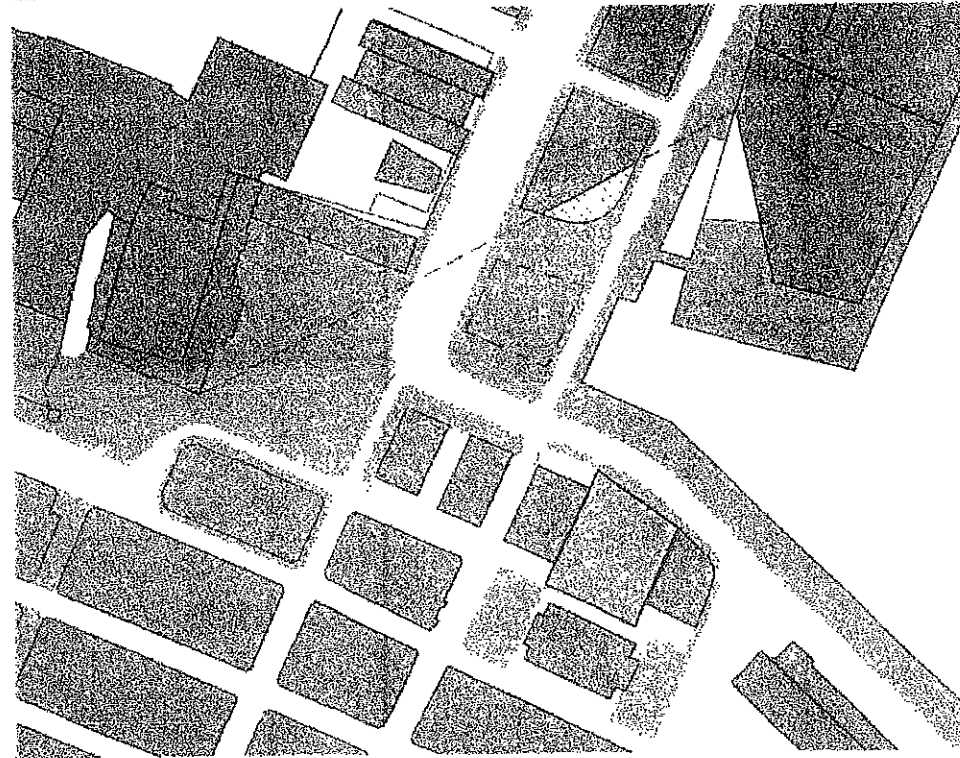
Tilstrøkjningsutredning: Forslag til løsninger for
for Operadallmenningen med tilstøtende bygget



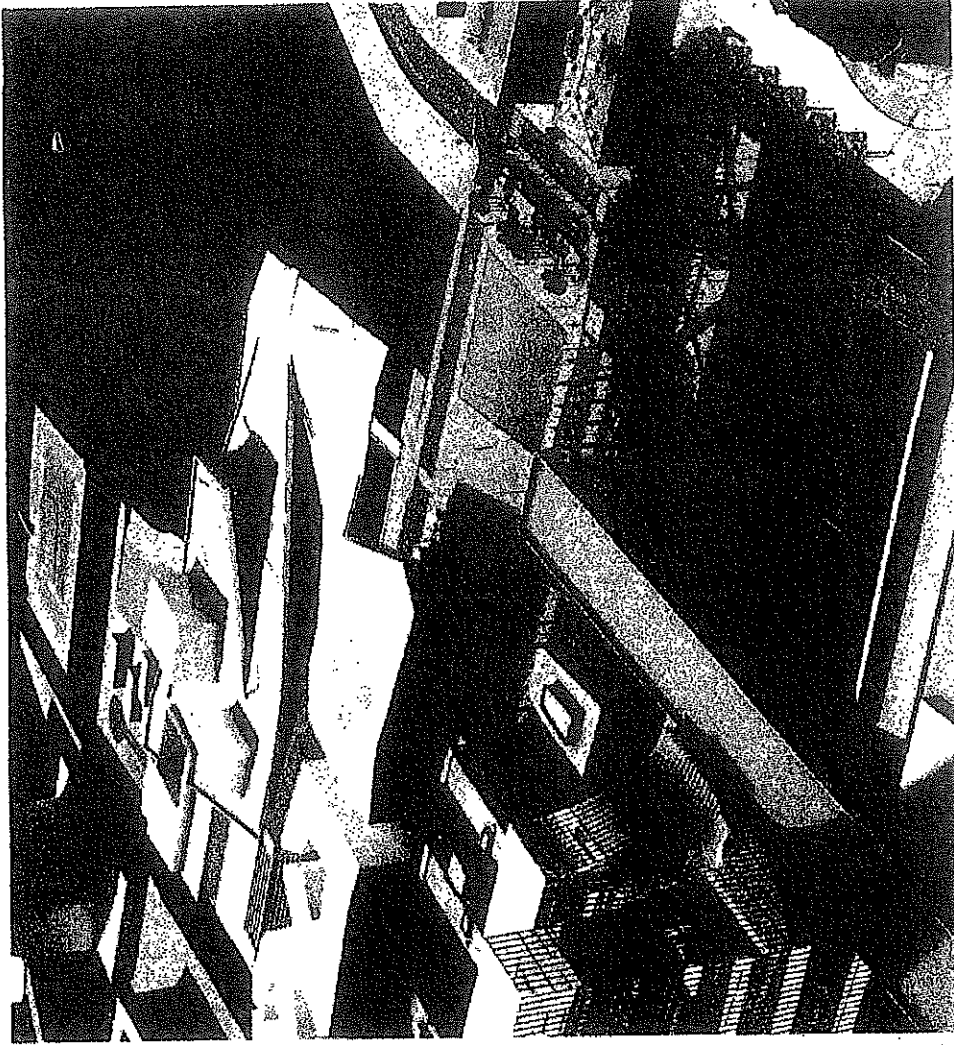
Utredningen illustrerer løsningsforslag for utomhusområdene som ivaretar Deichmanprosjektets interesser. Også områder utenfor den aktuelle reguleringsplan er drøftet. Helhetstenking og koordinering er avgjørende for å skape gode løsninger.

Vi foreslår elementer som ikke ligger inne i planen, i tillegg til forslag til konkret utforming eller plassering av planens elementer. Dette er gjort for å undersøke om reguleringsbestemmelsene er i konflikt med Deichmans behov i uteområdene.

OPERASJONSPLANEN SOMRE DEL: BILBILKÅ
ILLUSTRASJONSUTREDNING: UTOMHUSLØSNINGER

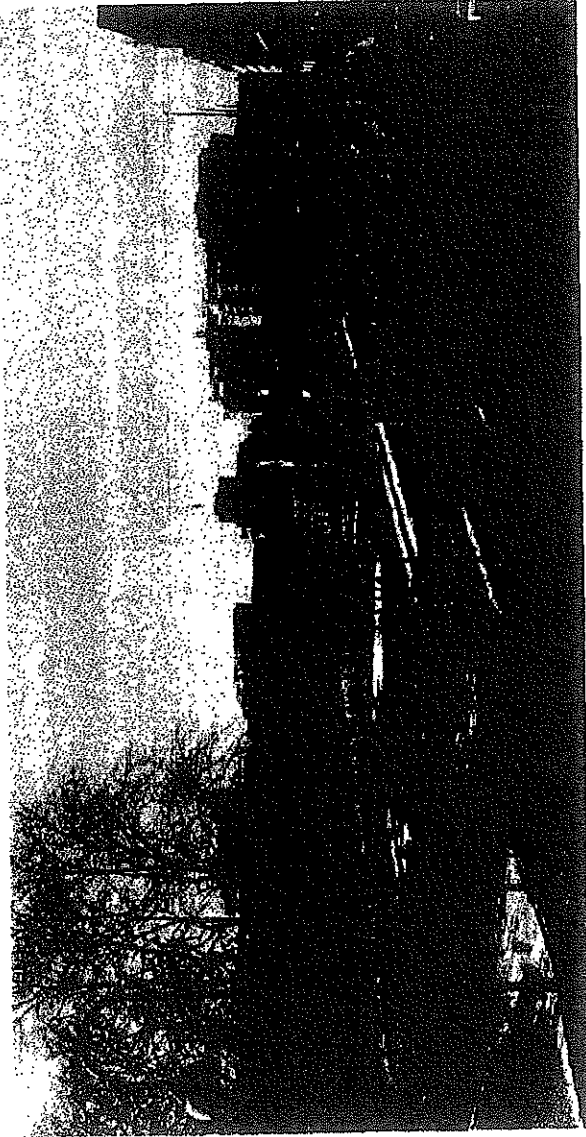


Analyse av fotgjengerareal/areal for opphold.
Traffikkarealer deler opp Operaallmenningen til en serie av plassrom:
"Rom i rommet"

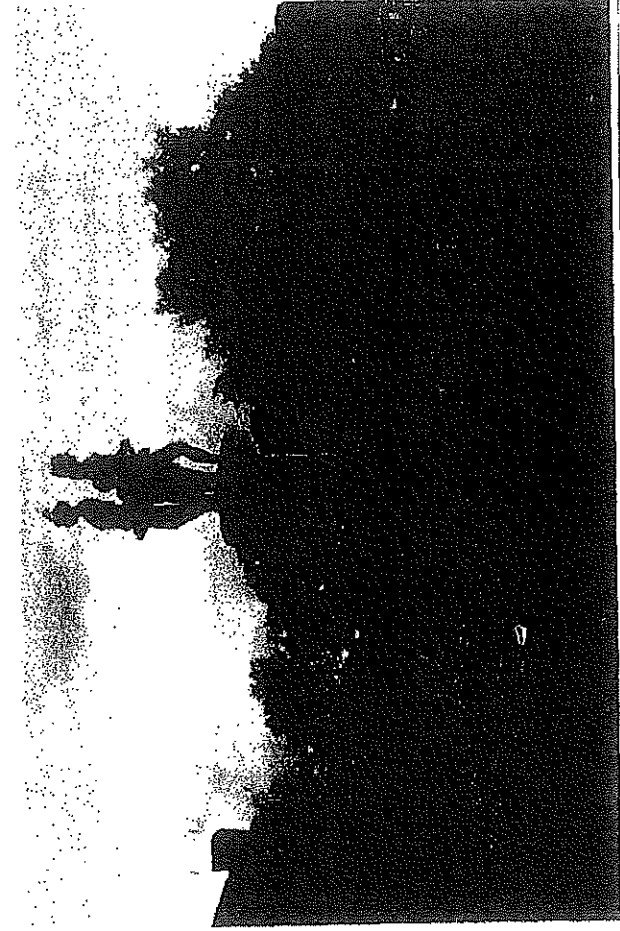


Elementer som er med på å dele opp Operaallmenningen til en serie av plassrom:
- Fredete trær på Chr. Frederiks plass
- Planlagte trær i Dronning Eufemias gate
- Mulig utvidelse av Oslo S

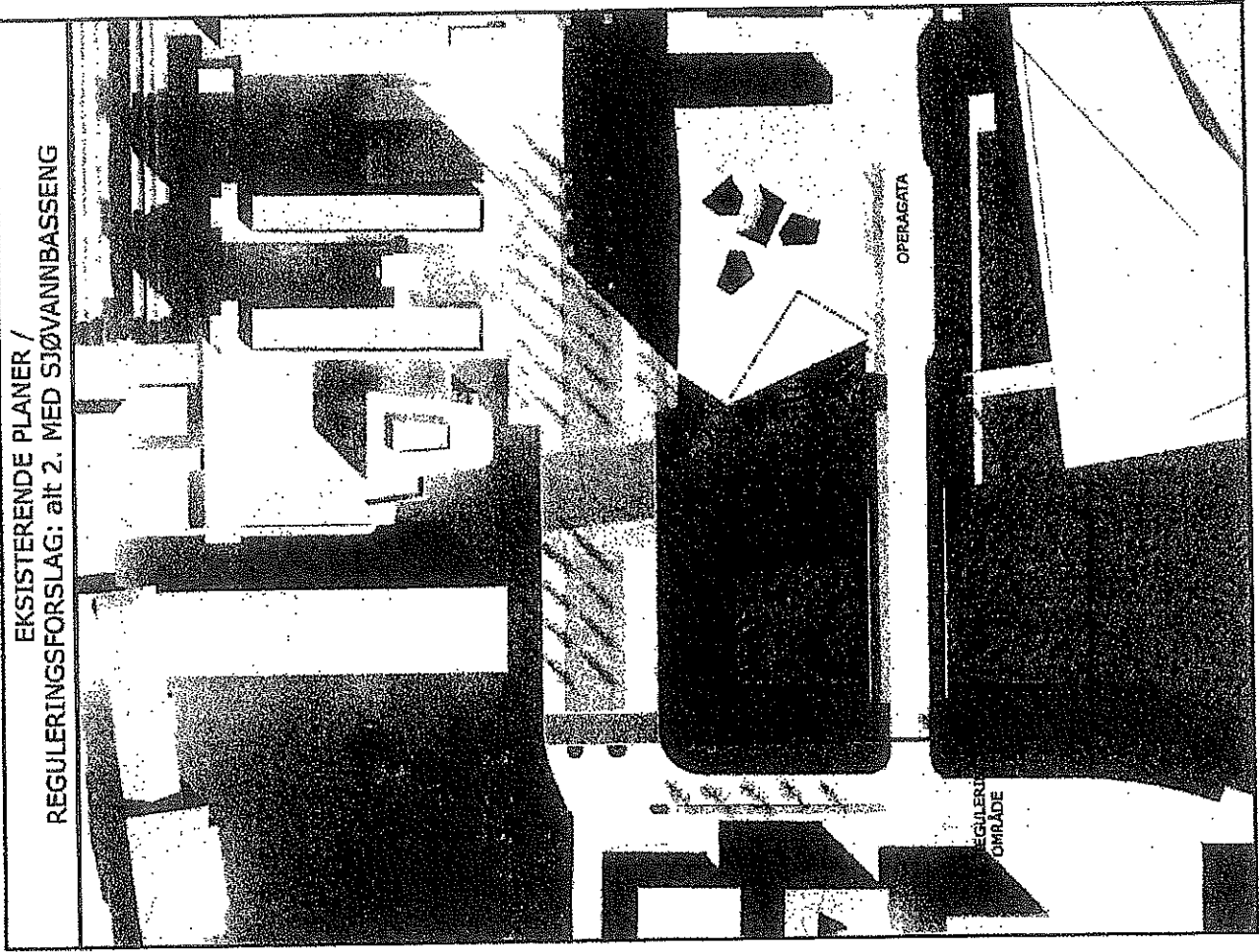
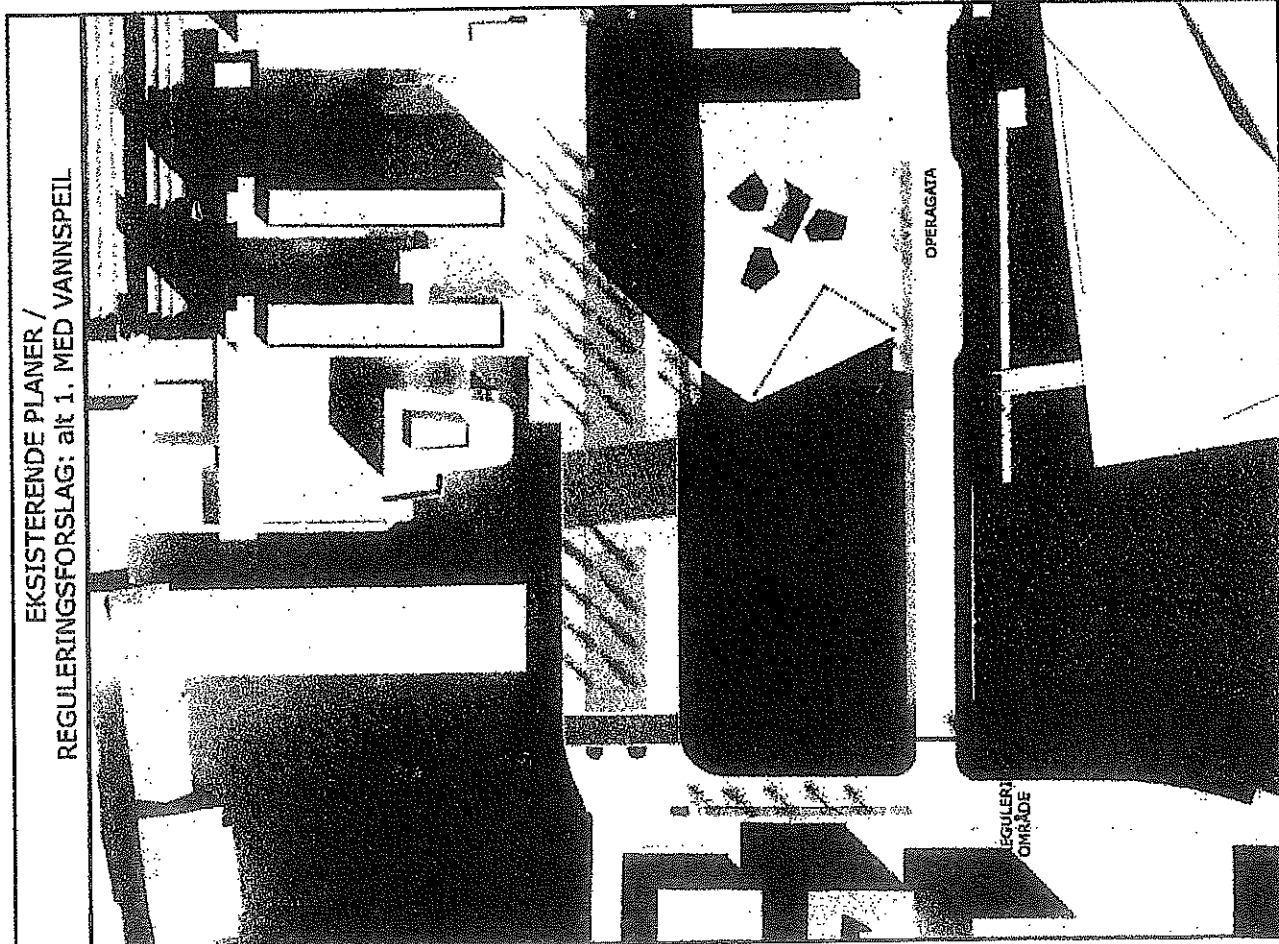
Referanse 'Rom i rommet':
Rådhusplassen i Oslo:



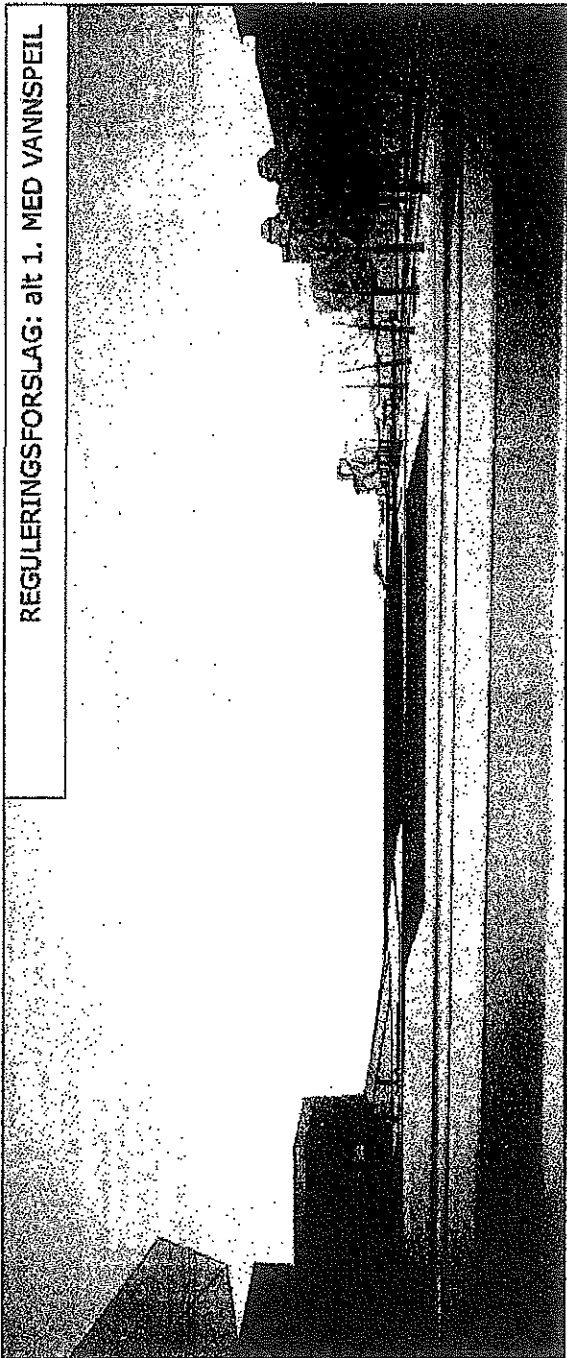
Oversiktsbilde der Rådhusplassen oppleves
som en sammenhengende helhet.



Bilde inne fra midten av Rådhusplassen
som viser hvordan nedsenket bygulv om-
kranset av lave hekker og trær definerer
en skjermet sone.

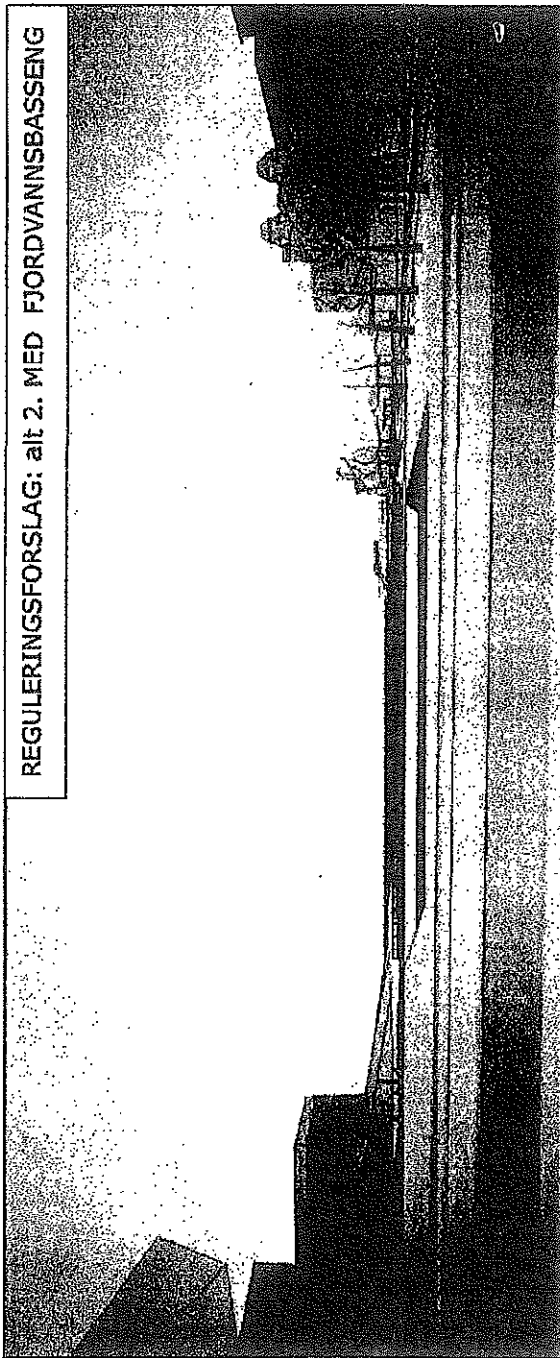


REGULERINGSFORSLAG: alt 1. MED VANNSPEIL



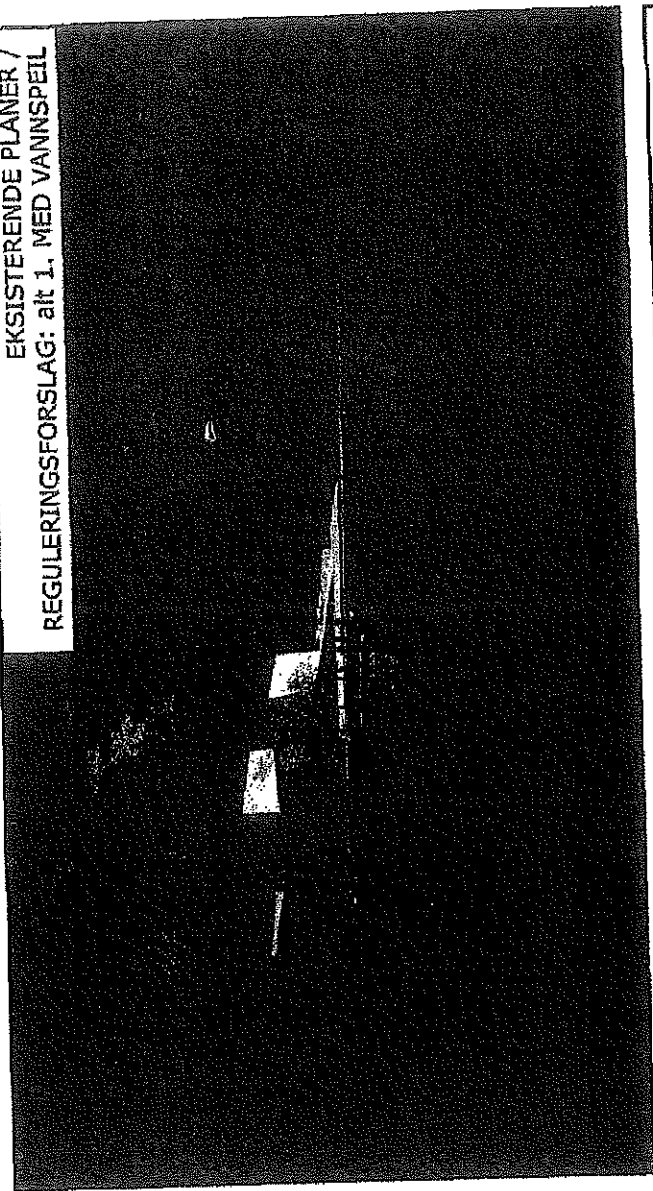
Illustrasjon viser at vannspeil på plassnivå gir mer synlig vannareal.

REGULERINGSFORSLAG: alt 2. MED FJORDVANNSBASSENG



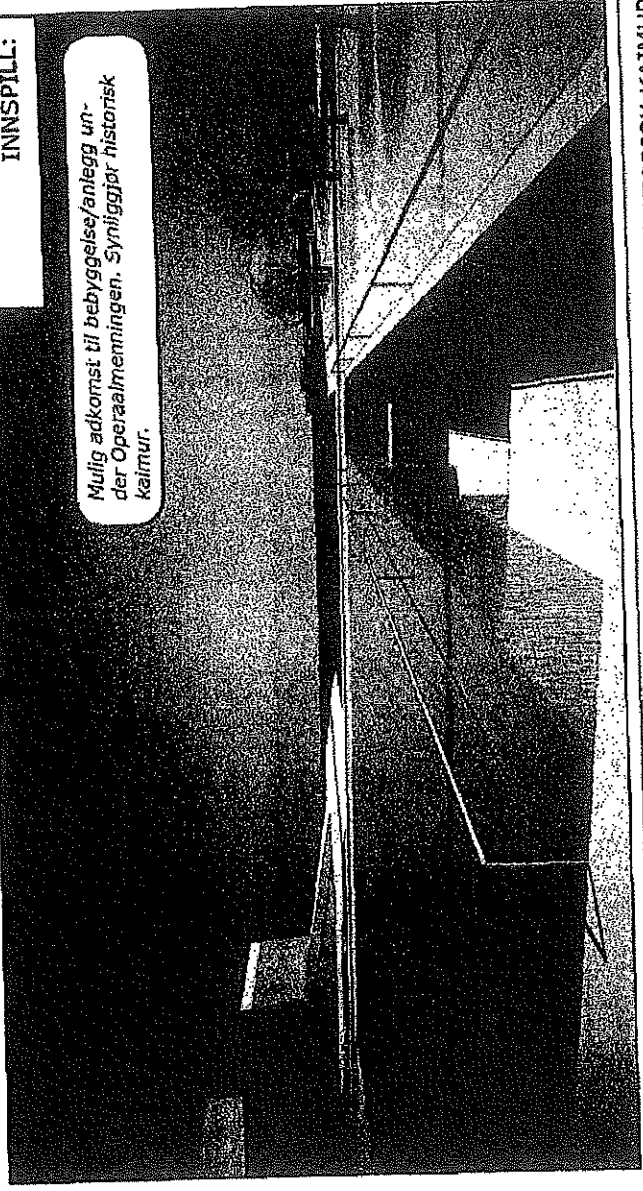
Vannflaten 2- 2,5m under plassnivå blir mindre synlig.

EKSISTERENDE PLANER /
REGULERINGSFORSLAG: alt 1. MED VANNSPEIL



INNSPILL:

Mulig adgang til bebyggelse/anlegg under
der Operaallmenningen. Synliggjør historisk
kaimur.

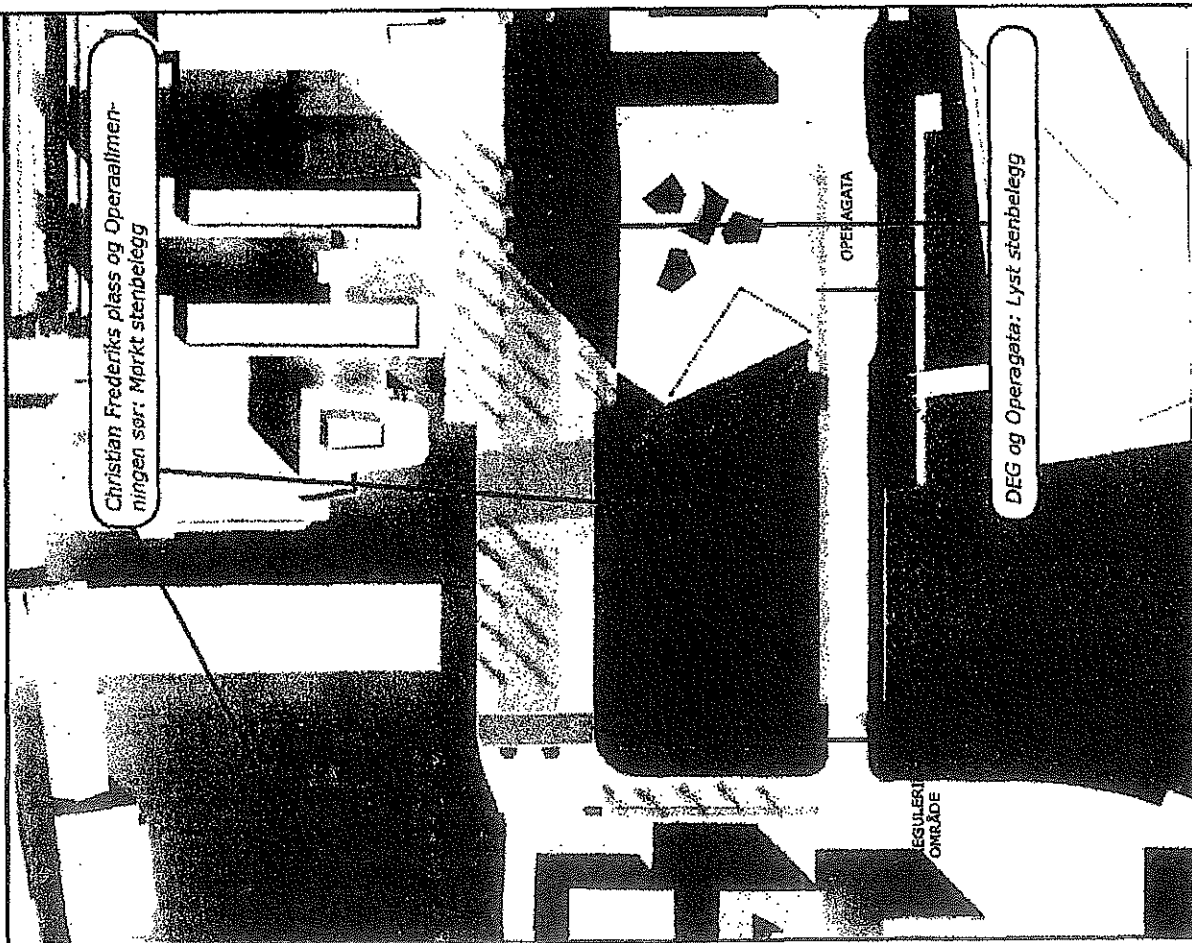


:: HISTORISK KAIMUR

OPERAALLMENNINGEN SØNDRE DEL, BJØRVIKA
ILLUSTRASJONSUTREDNING: UTOMHUSLØSNINGER

**EKSISTERENDE PLANER /
REGULERINGSFORSLAG: alt 1. MED VANNspeil**

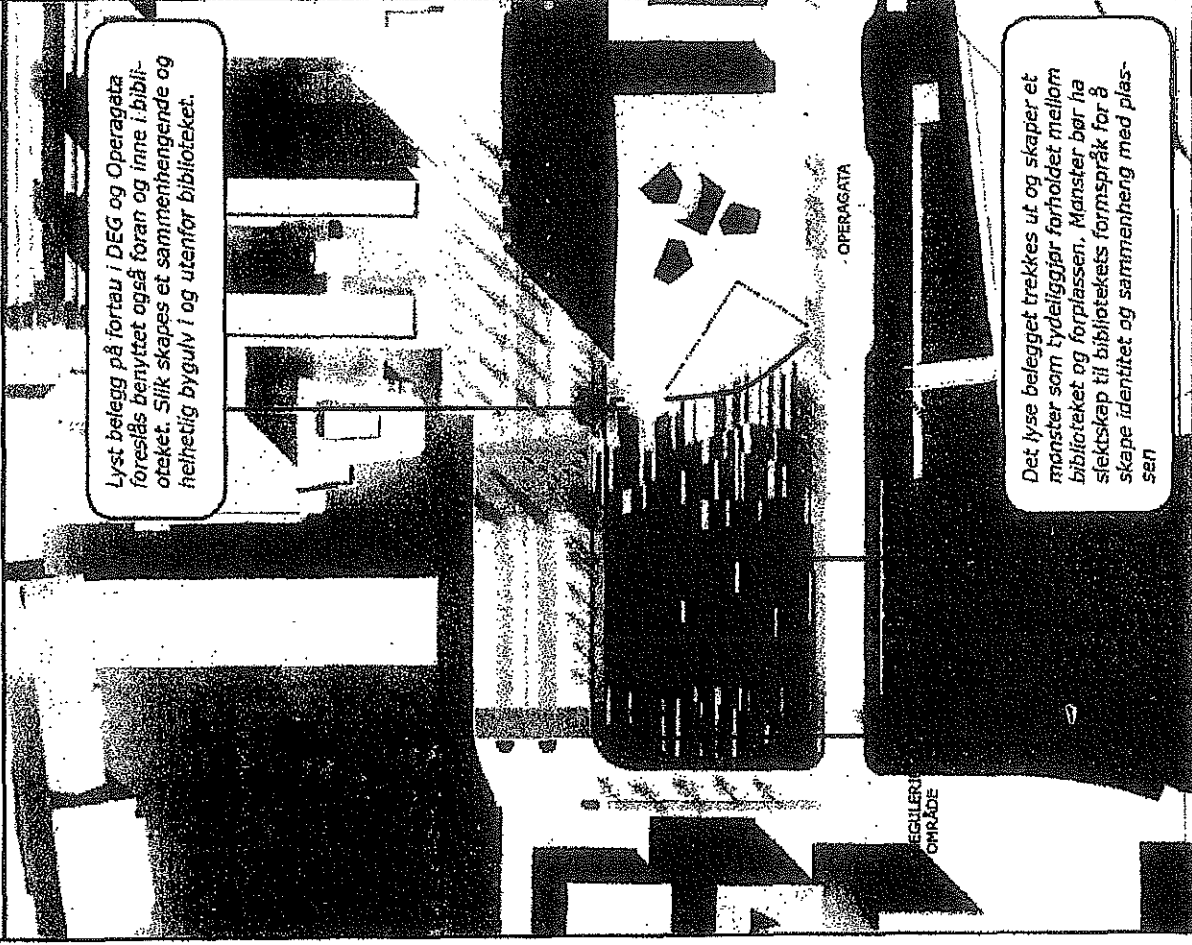
Christian Frederiks plass og Operaallmenningen ser: Mørkt stenbelegg



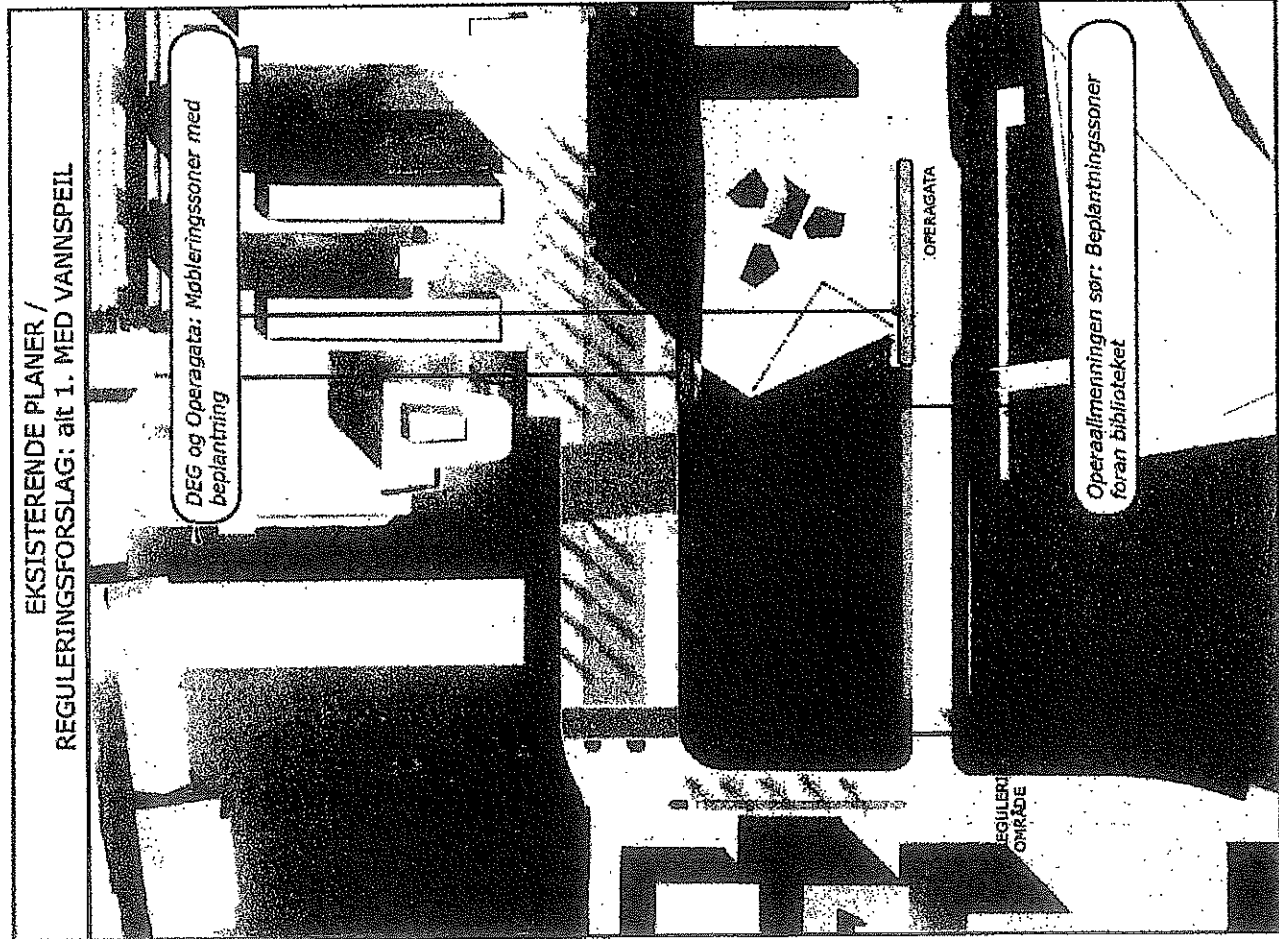
DEG og Operagata: Lyst stenbelegg

INNSPILL

Lyst belegg på fortau i DEG og Operagata foreslås benyttet også foran og inne i biblioteket. Slik skapes et sammenhengende og helhetlig bygulv i og utenfor biblioteket.



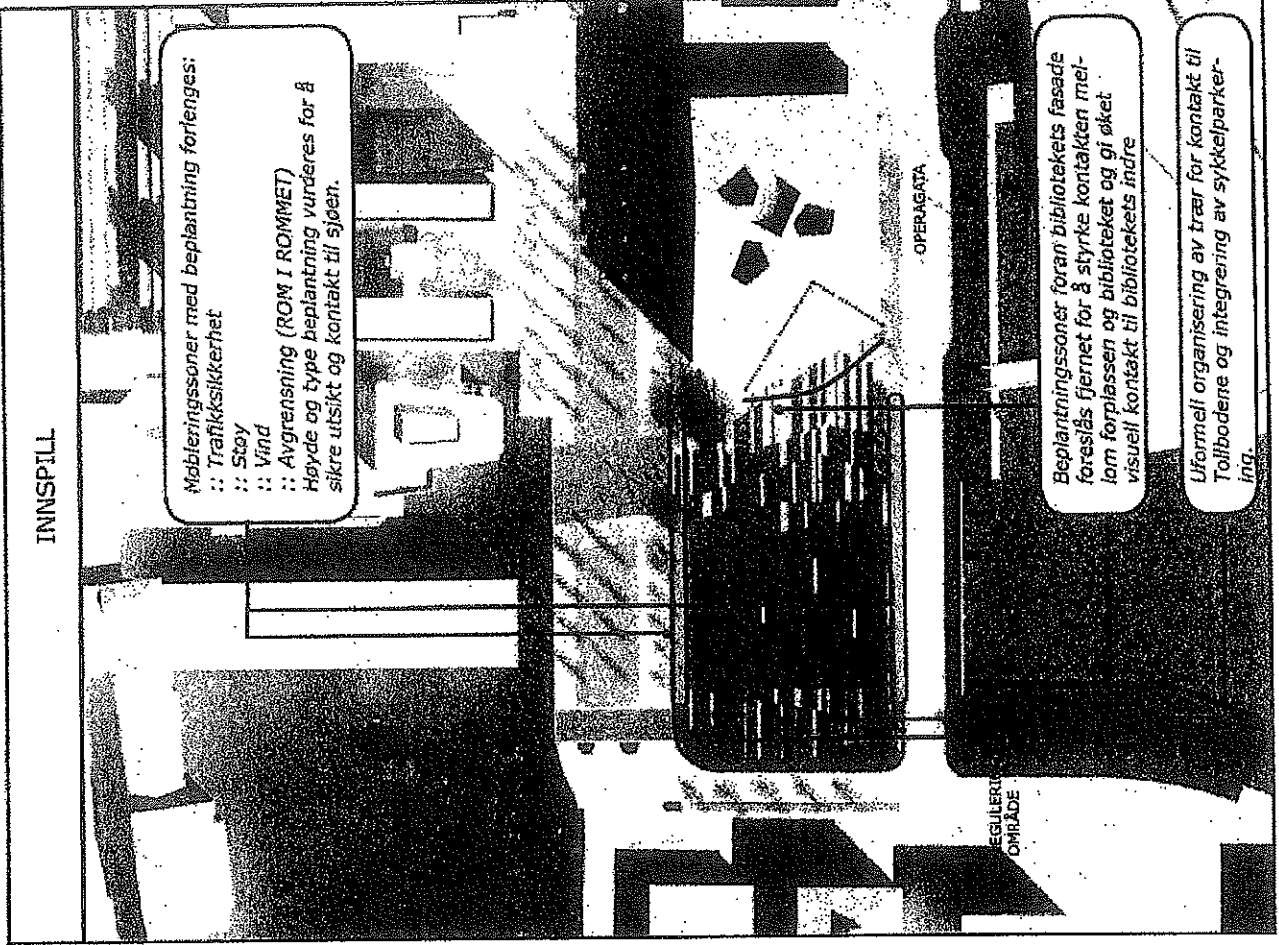
Det lyse belegget trekkes ut og skaper et mønster som tydeliggjør forholdet mellom biblioteket og forplassen. Mønsteret bør ha slektskap til bibliotekets formpråk for å skape identitet og sammenheng med plannen



**EKSISTERENDE PLANER /
REGULERINGSFORSLAG: a1t 1. MED VANNSPEIL**

DEG og Operagata: Møbleringssoner med beplantning

Operallmenningen sør: Beplantningssoner foran biblioteket



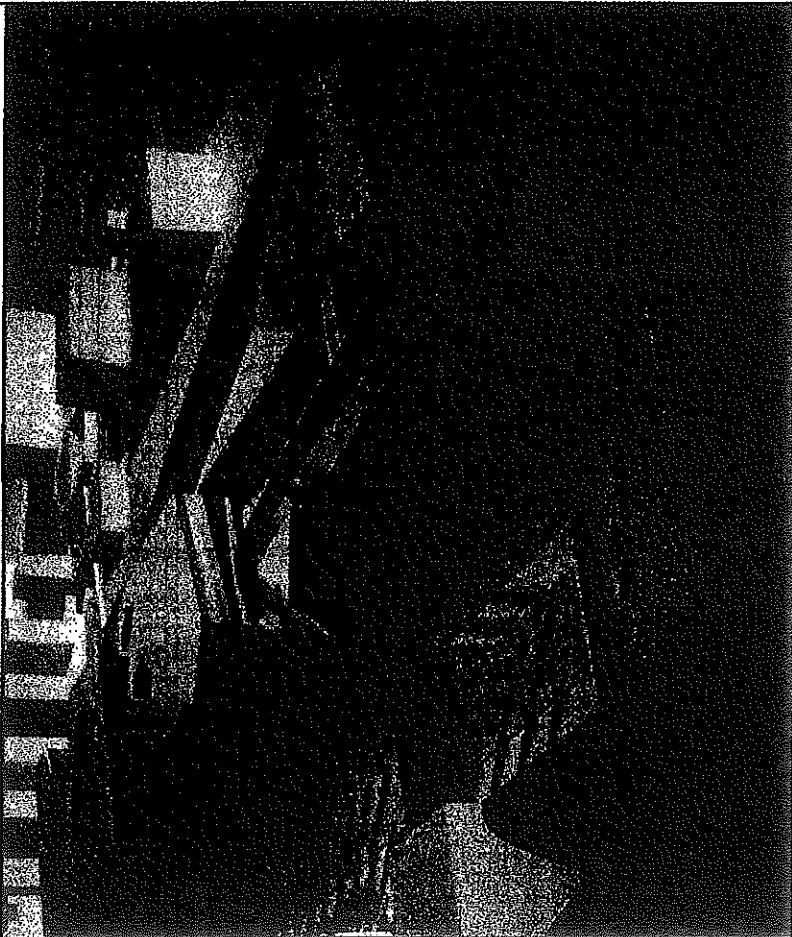
INNSPILL

Møbleringssoner med beplantning forlenges:
 :: Trafikksikkerhet
 :: Støy
 :: Vind
 :: Avgrensning (ROM I ROMMET)
 Høyde og type beplantning vurderes for å sikre utsikt og kontakt til sjøen.

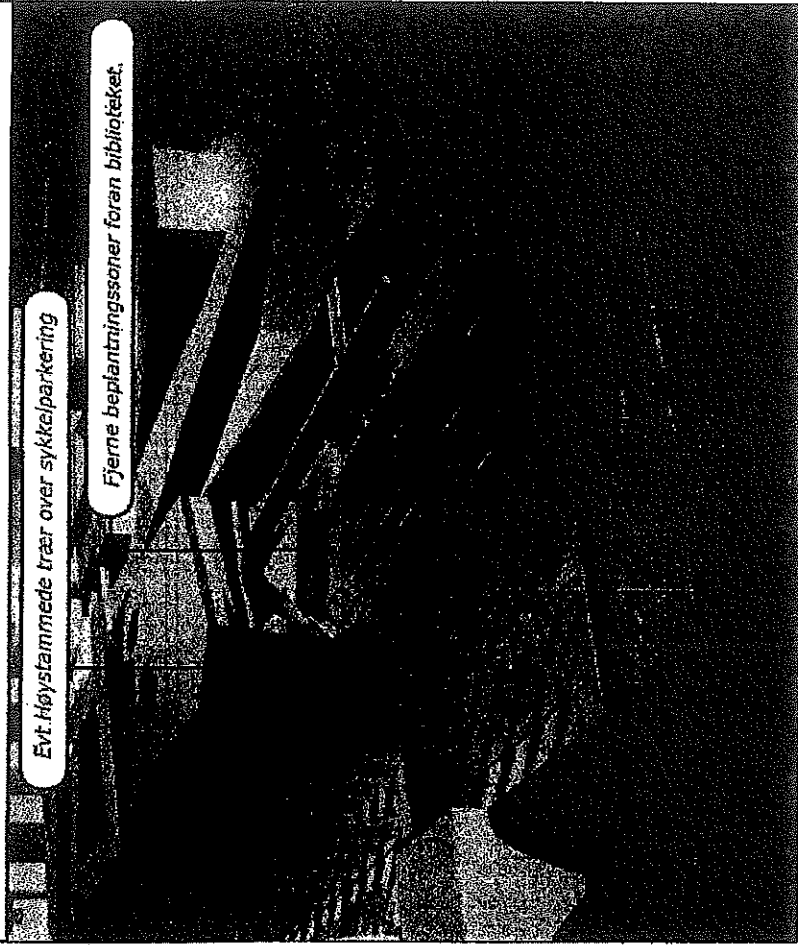
Beplantningssoner foran bibliotekets fasade foreslås fjernet for å styrke kontakten mellom forpllassen og biblioteket og gi øket visuell kontakt til bibliotekets indre

Uformell organisering av trær for kontakt til Tollbodene og integrering av sykkelparker- ing.

EKSISTERENDE PLANER /
REGULERINGSFORSLAG: alt 1. MED VANNspeil



INNSPILL



Evt. Høystammede trær over sykkelparkering

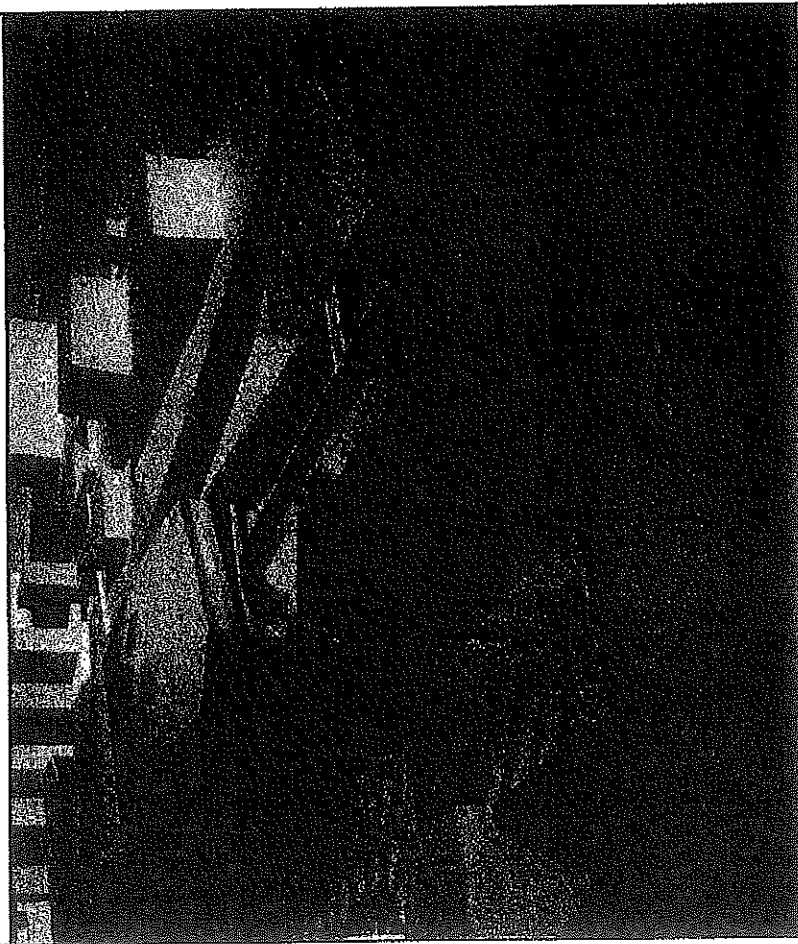
Fjerne beplantningssoner foran biblioteket.

Møbleringssoner med beplantning langs
DEG og Operagata forlenges.
:: Trafikksikkerhet
:: Støy
:: Vind
:: Avgrensning 'Rom i rommet'

Lav vegetasjon for kontakt til sjøen

Uformell organisering av trær som åpner for
kontakt til Tollbodene.

EKSISTERENDE PLANER /
REGULERINGSFORSLAG: alt 1. MED VANNSPEIL

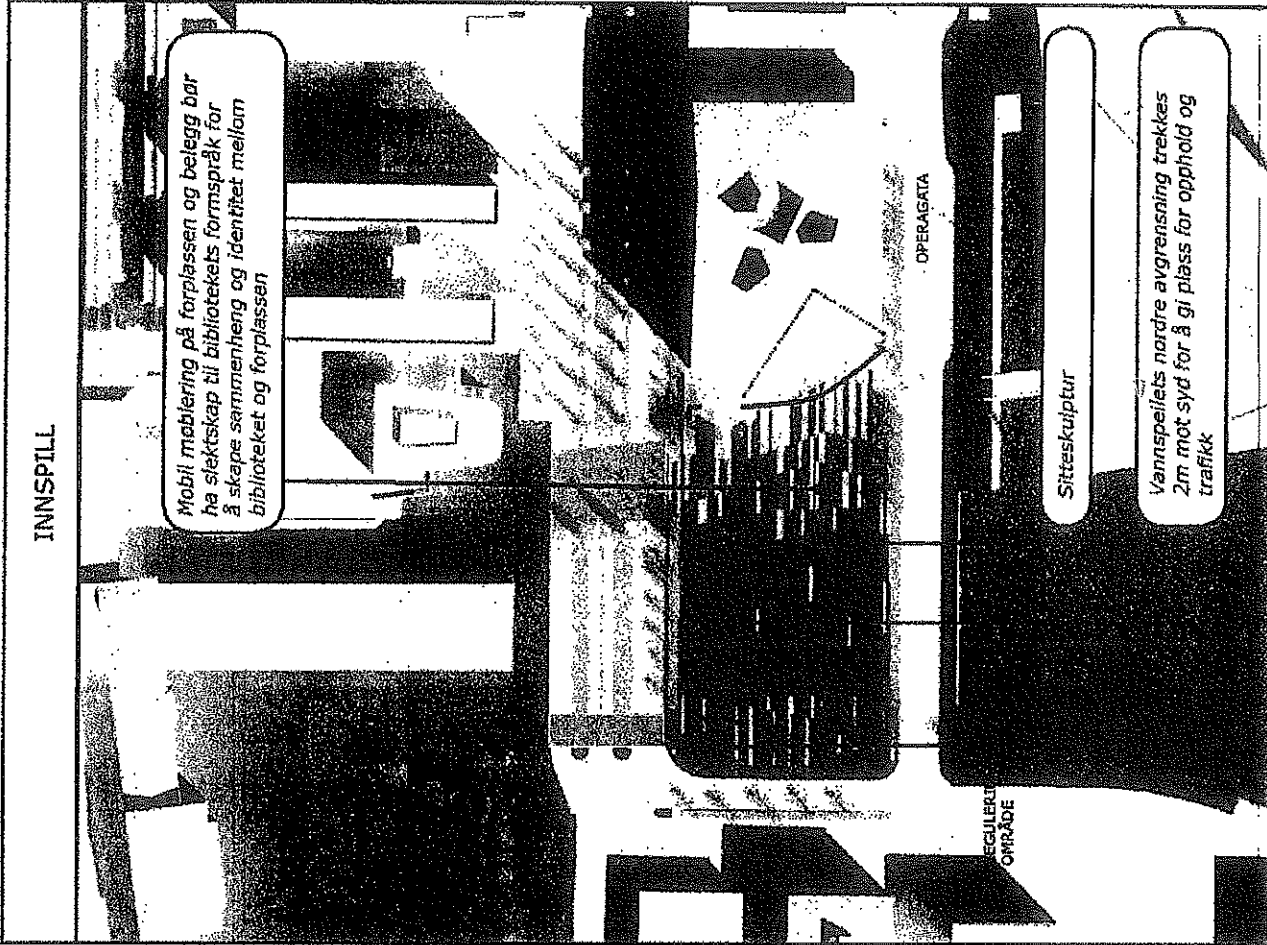
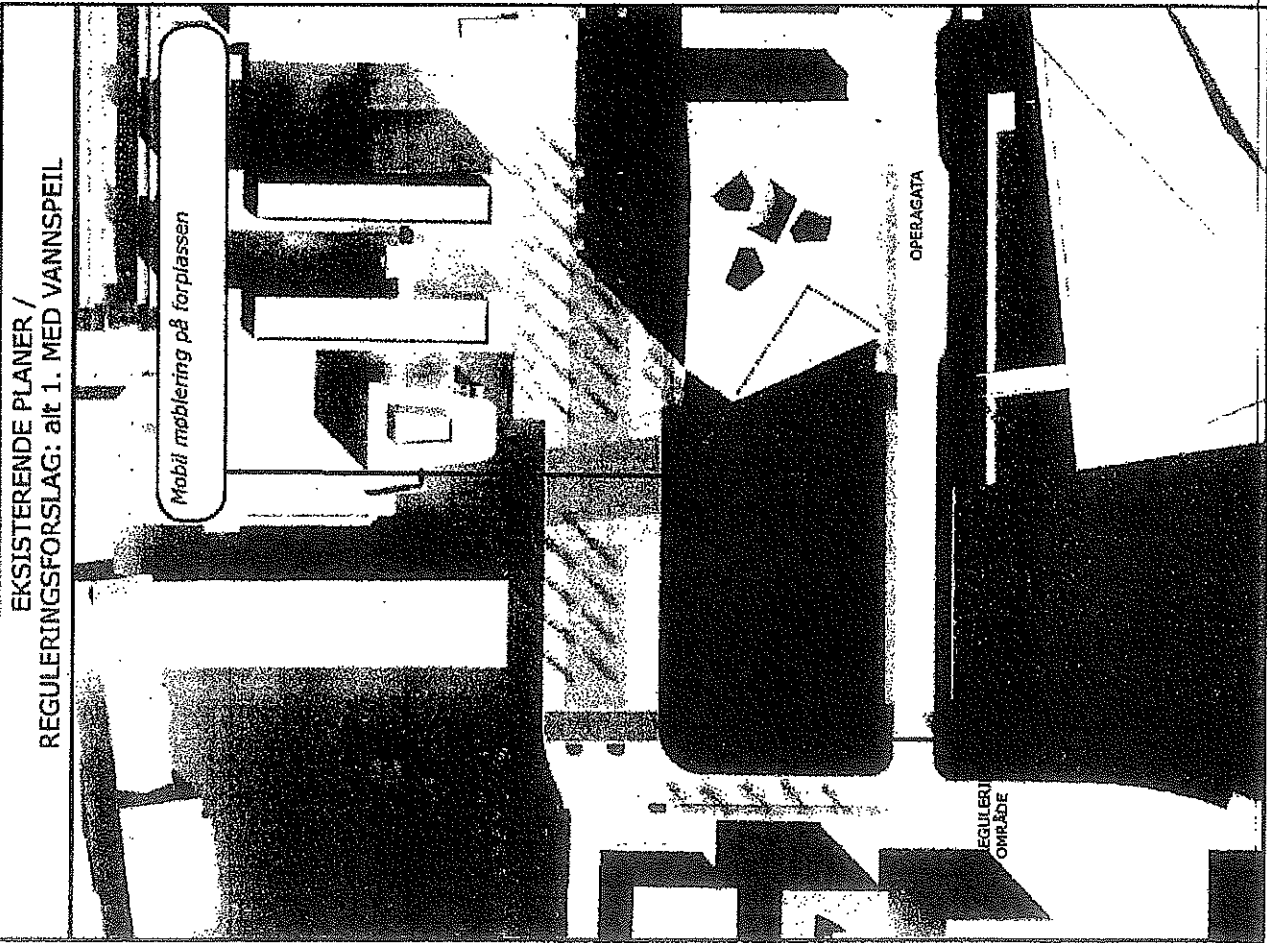


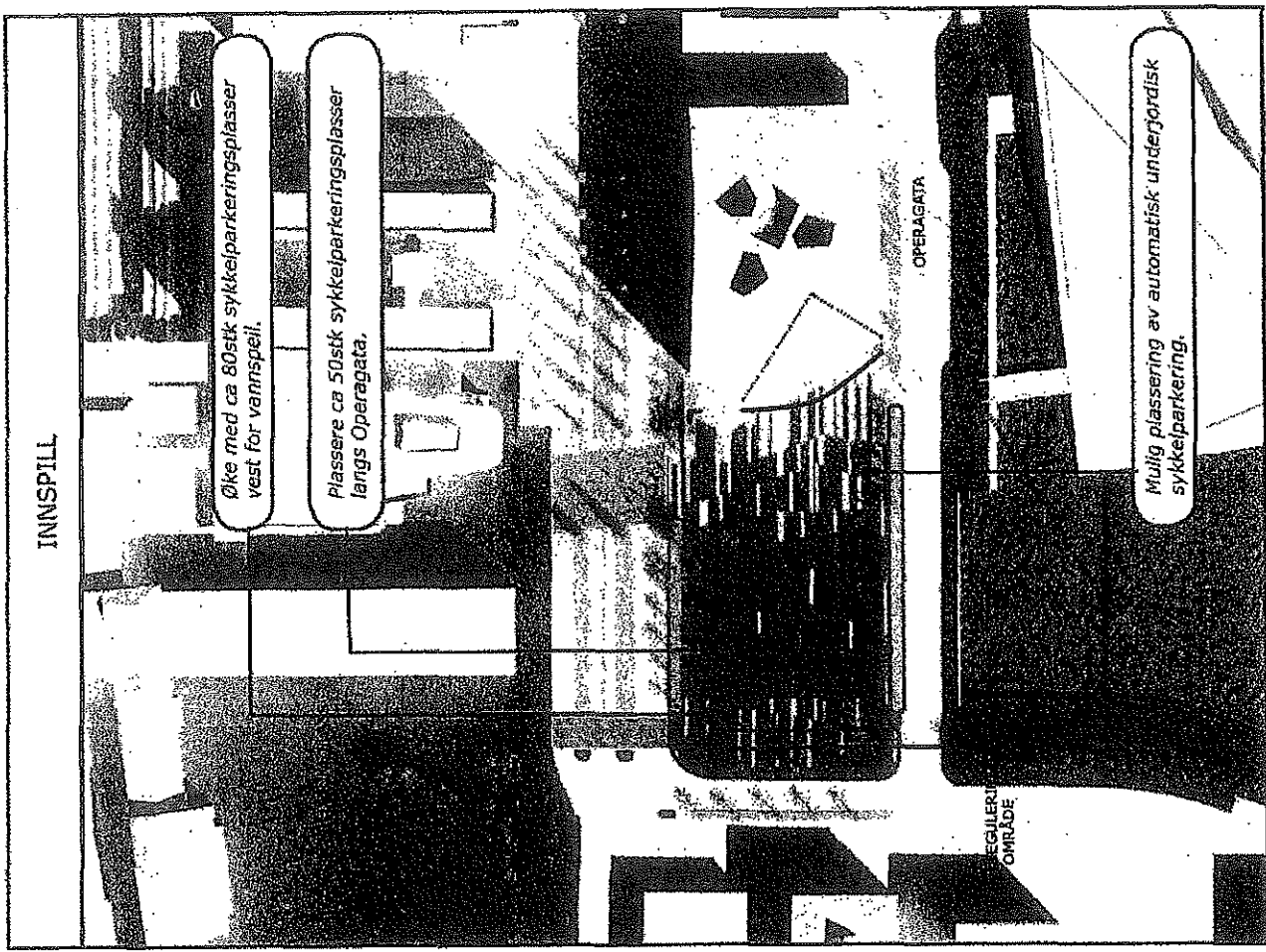
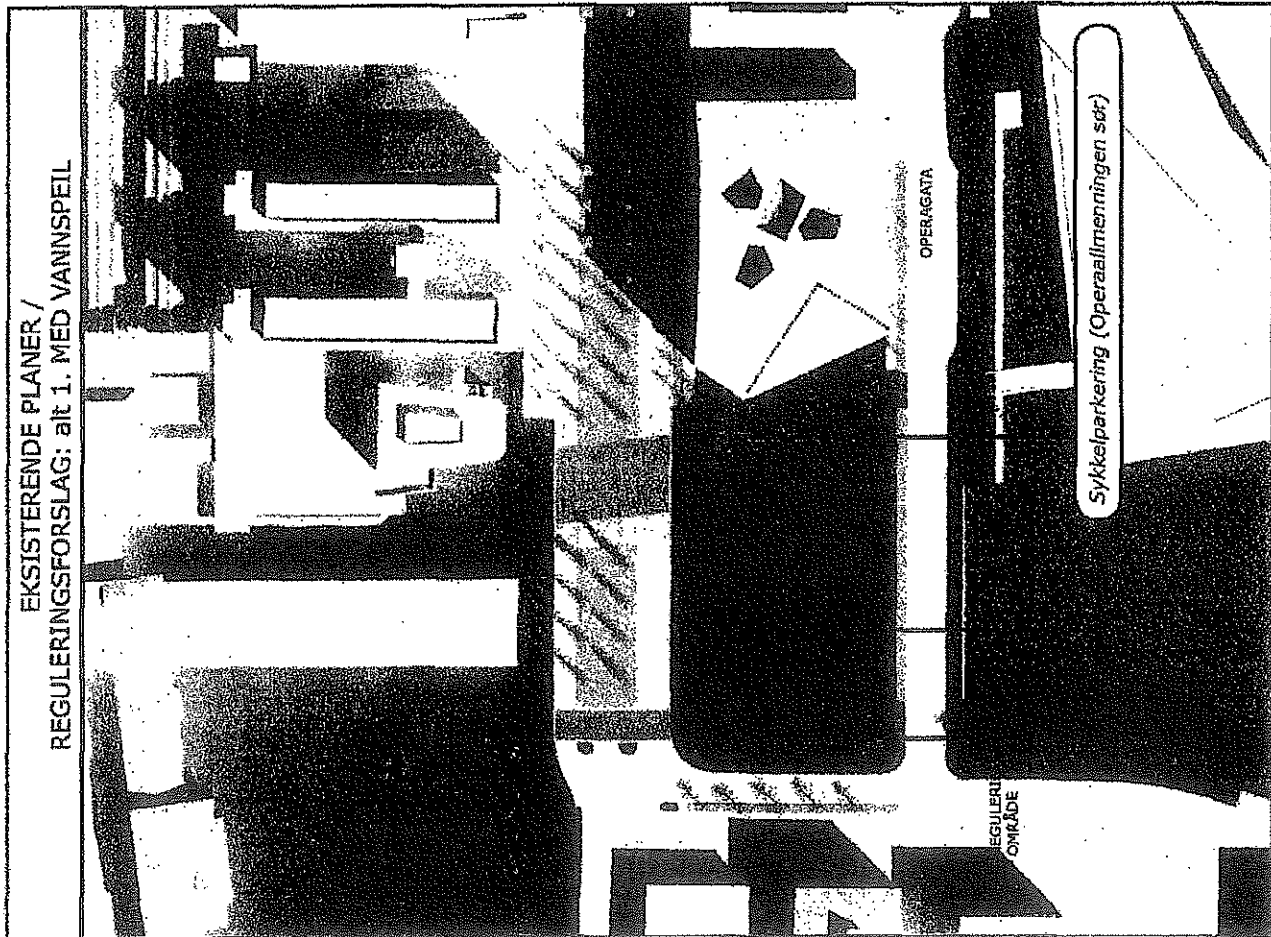
INNSPILL

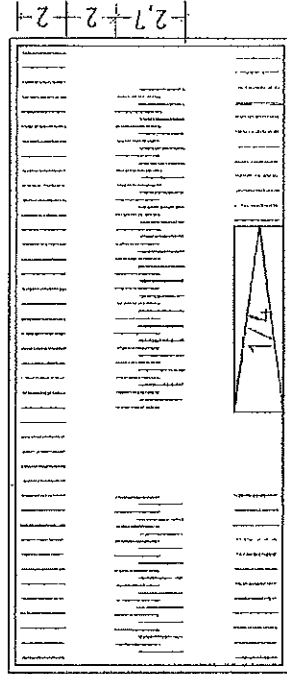
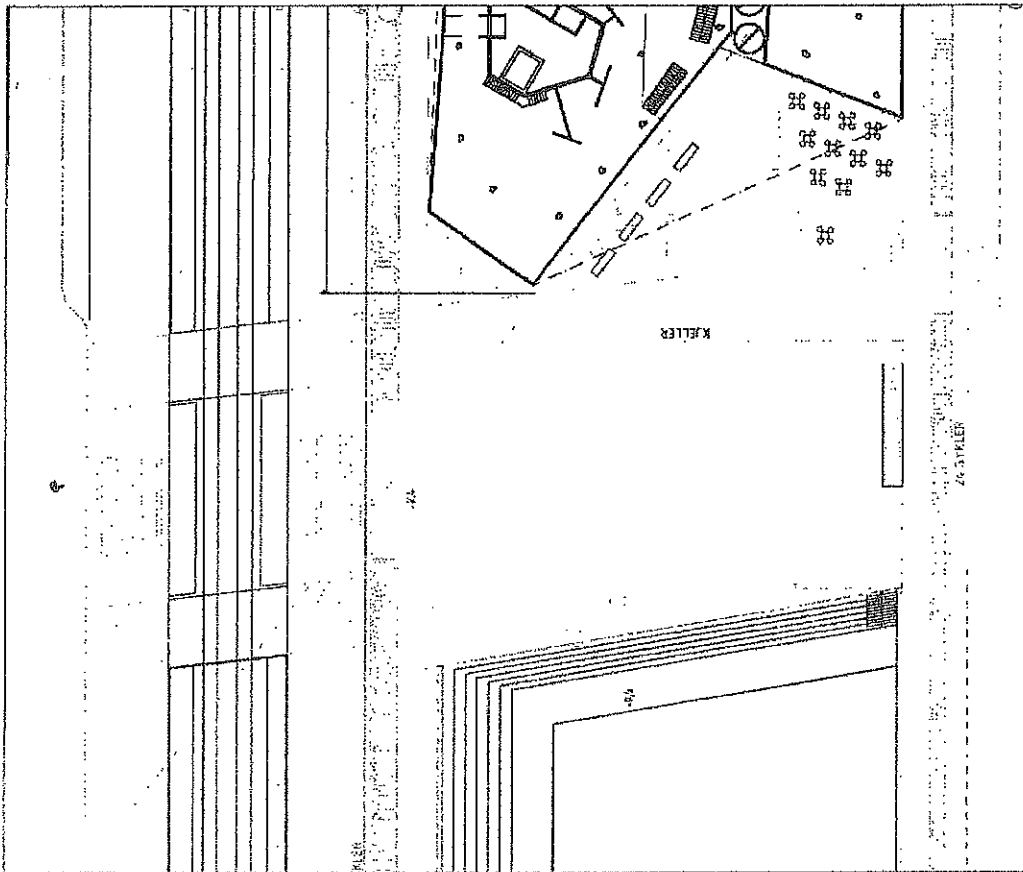


Evt fjerne trær også over sykkelparkering for øket kontakt til biblioteket mot hovedstrøm av besøkende

Evt. fjerne trær i DEG trikkebane for å øke kontakt til sjøen

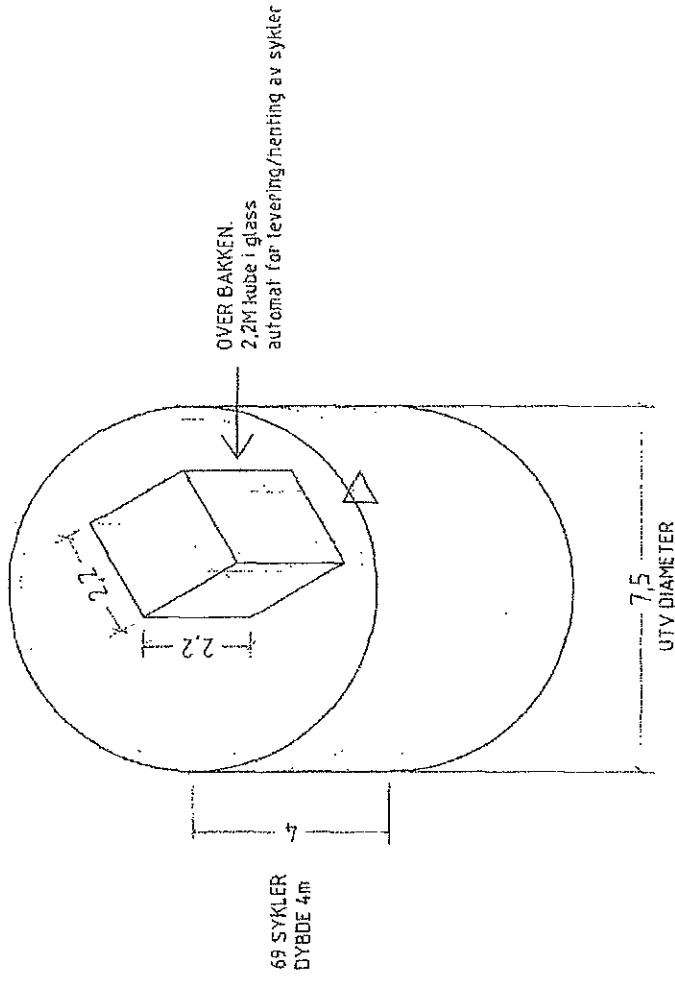
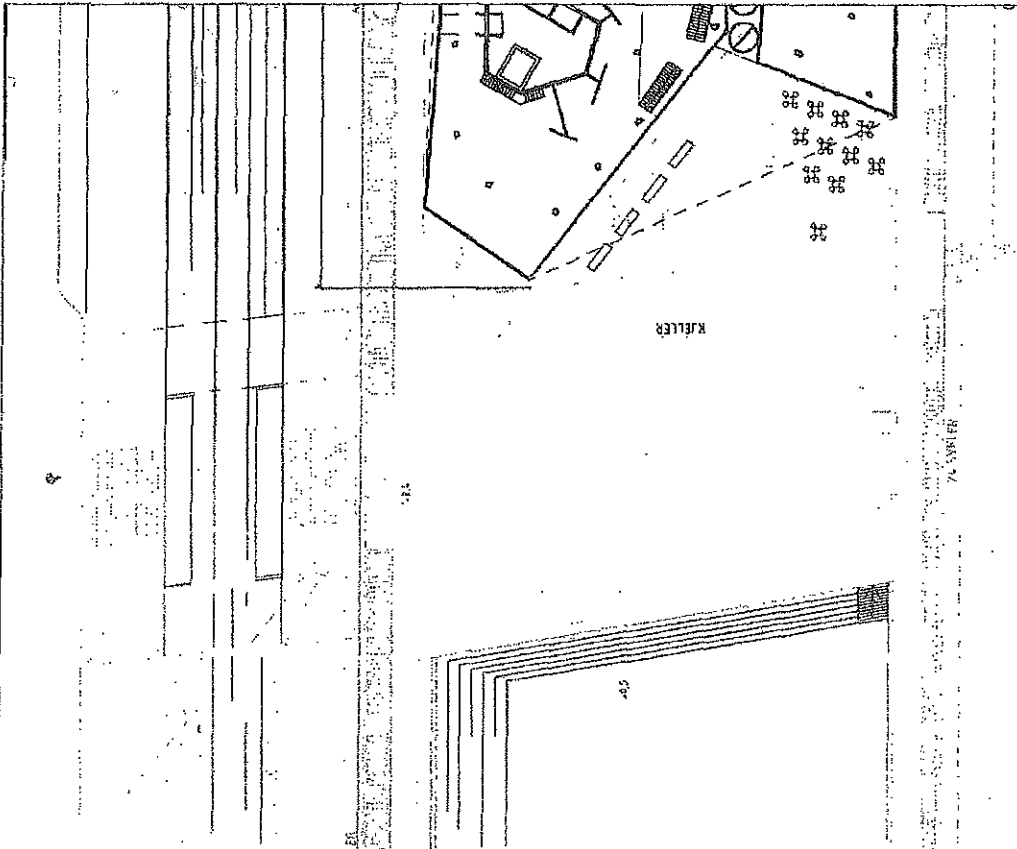






132 SYKKLER / 270m²

- Sykkelankeringskjeller
- bratt rampe 1/4 / stak trapp
- rampe gir dagslys til kjeller
- mulig funksjon som avkast for ventilasjon Deichman
- mulig kontakt til publikumsarealer i kjeller Deichman?
- uavklart stengningsmulighet for naff



Underjordisk automatisk sykkelparkering

-Type 'Biceberg' biceberg.as

-23 sykler pr plan

-3 plan - 69 sykler - maks 20 sekunder pr levering/henting



Oslo kommune
Kulturetaten

Plan- og bygningsetaten

Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

Dato: 07.02.2011

Deres ref:
200713172-32

Vår ref (saksnr):
201100067-2

Saksbeh:
Knut Skansen (tlf: 95 33 17 28)

Arkivkode:
512.1

HØRINGSUTTALELSE – OPERAALLMENNINGEN SØNDRE DEL BJØRVIKA

Det vises til Bjørvika Infrastruktur sitt planforslag, plankart og reguleringsbestemmelser samt til Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering og kommentarer (saksnr: 200713172-32).

Kulturetaten med Deichmanske bibliotek er operativ bestiller av det nye hovedbiblioteket som planlegges etablert på felt A8 i Bjørvika (jf. Utbygging av kulturinstitusjoner i Bjørvika - Byrådssak 137 og bystyrets vedtak 26. august 2009, sak 245). Nytt Deichmanske hovedbibliotek skal bli et bygg på ca 20.000 m² BTA, med et personale på 200 personer, og med målsetning om 2 millioner besøkende i året. På bakgrunn av kulturpolitiske mål og strategiene som er utviklet for det nye hovedbiblioteket gir Kulturetaten følgende høringsuttalelse:

Konklusjon og oppsummering

Kulturetaten anbefaler sterkt alternativ 1 med vannspeil i felt E0a (felt E2 i Bjørvikaplanen) med den begrunnelse at vannspeilet gir søndre Operallmenningen tilstrekkelig anvendbart areal for å sette biblioteket i stand til å realisere kommunens målsetninger for biblioteket og målet i Kulturoppfølgingsprogrammet om å gjøre allmenningen til en *kulturintensiv sone*. Arrangement og publikumsaktiviteter i det omfang Kulturetaten ser som realistisk er bare mulig ved valg av alternativ 1. Valg av vannspeil gir dessuten publikum - og særlig barn - en tryggere og mer attraktiv plass for lek, opplevelse og rekreasjon, uten trengsel og konflikt med gående og syklende i transitt. Risikovurderinger og bibliotekets funksjonskrav tilsier at alternativ 1 er langt å foretrekke, mens det ved valg av alternativ 2 (fjordbasseng) både er økt risiko for ulykker i møte med vann og økt risiko for trengsel og ulykker i grensesnitt mot trafikkerte veier under større arrangement.

Flyttingen av det nye hovedbiblioteket er et historisk løft for Oslo som kultur- og kunnskapsby. Hele bibliotekprosjektet er forankret i en bred erkjennelse av at fremtidens bibliotek- og kulturplattformer krever helt nye og romsligere fysiske rammer der befolkningen gis plass til varierte aktiviteter og opplevelser i egen og andres regi. Et raust og funksjonelt utrom med hele søndre Operallmenningen og vannspeilet som nedslagsfelt for arrangement og initiativ fra kunnskaps- og kulturorganisasjoner, andre kommunale virksomheter og næringsliv vil være av

Kulturetaten

Postadresse: Postboks 1453, Vikta
Postnummer 0116 OSLO

Telefon: 02180
Telefaks: 23 46 20 01
Resepsjon: 23 46 20 00

Org.nr: 9923410213
Bankkonto 6004.06.37047

stor betydning både for bylivet og for bibliotekets og kommunens mulighet til å møte brukernes forventninger.

Kulturetaten mener plasseringen av det nye hovedbiblioteket i Bjørvika representerer en radikal premissendring for hele området og at dette ytterligere forsterker allmenningens formål som kulturintensive sone på bekostning av hensyn til vannregnskap og historiske spor i området. Å prioritere sistnevnte i tråd med eldre reguleringsplaner og vedtak, uten en realistisk forståelse av de nye premissene og behovene vil etter Kulturetatens syn representere en sterk feilprioritering i en tid der man først og fremst forsøker å lete etter tiltak for å sikre liv og røre, lek og trivsel i det nye byrommet i Bjørvika.

I det videre gis her en gjennomgang av planforslagets ulike tema med fokus på de muligheter og betingelser Kulturetaten mener må trekkes inn i planleggingen. Avslutningsvis kommenteres også konkrete reguleringsbestemmelser.

Vedlegg til høringsbrevet

Til dette høringsbrevet følger en Illustrasjonsutredning v/ Lund Hagem Arkitekter AS og Ateliér Oslo AS med forslag til løsninger for utomhusplan for Operaallmenningens søndre del. Kulturetaten gjør oppmerksom på at vedlegget drøfter problemstillingene som et *helhetlig grep* som også innbefatter arealer som ligger utenfor Operaallmenningens planområde: Felt A8, Dronning Eufemias gate, Operagata og tverrgaten. Illustrasjonsutredningen er utarbeidet med tanke på å understøtte / forklare både Kulturetaten og Kulturbyggene i Bjørvika (byggherre for A8) sine høringsinnspill til Operaallmenningens søndre del. Illustrasjonene er vist i relasjon til Alternativ 1 / Vannspeil.

Overordnede mål – Deichmanske bibliotek som en del av bygulvet i Bjørvika

Kulturetaten mener Oslo kommunes planer for etableringen av nytt hovedbibliotek på felt A8 representerer en vesentlig premissendring i forhold til opprinnelige forutsetninger for utviklingen av Operaallmenningen. Forslagsstiller har på prisverdig vis lyttet til og innlemmet noen av bibliotekets anbefalinger mht utforming og organisering av søndre Operaallmenning, men Kulturetaten ser at planforslaget også preges av retningslinjer etablert lenge før avgjørelse ble tatt om etablering av nytt hovedbibliotek i Bjørvika.

Reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099) vedtatt i Bystyret i 2003 og konkurransen om utforming av Bjørvikas byrom avholdt høsten 2004 er begge utviklet uavhengig av og lenge før bystyrets vedtak høsten 2009 om lokalisering av nytt hovedbibliotek til felt A8. Kulturetaten mener det nå er helt avgjørende at alle parter evaluerer tidligere mål og prioriteringer med sikte på å legge til rette for at biblioteket som en sentral offentlig kulturinstitusjon kan utnytte sin iboende kraft og evne til å skape et levende og godt byrom på søndre Operaallmenning. Det er på plassen i umiddelbar nærhet av bibliotekets eget hus at kraften er realiserbar - og ikke på for eksempel Christian Fredriks plass, som ligger for langt unna til at biblioteket vil føle naturlig eierskap og publikum oppleve helhet og sammenheng.

De kulturpolitiske målene for det nye hovedbiblioteket ble formulert i forbindelse med arkitektkonkurransen for kulturbyggene høsten 2008. Disse understreker hvordan biblioteket

kan bidra til aktivitet rundt seg og til hvordan denne aktiviteten vil trekke nye grupper inn i biblioteket og til bydelen.

Operaallmenningens søndre del er det umiddelbare og derfor viktigste utrommet biblioteket vil kunne ta i bruk for å realisere mange av disse målene:

- Deichmanske hovedbibliotek skal i fremtiden være en åpen kultur- og kunnskapsarena, og utfordre de tradisjonelle oppfatningene av hvordan et bibliotek fungerer.
- Hovedbiblioteket skal generere aktivitet i byområdet store deler av døgnet.
- Samtidig vil den omkringliggende byen, med sine virksomheter og rekreasjonsarealer, gjøre det lettere for biblioteket å nå publikumsgrupper som tradisjonelt ikke har benyttet biblioteket.
- Biblioteket skal være inviterende og åpent mot byen, og virke tiltrekkende på nye og gamle publikumsgrupper.

Et hovedbibliotek har en naturlig og sterk relasjon til det offentlige uterommet rundt seg. Som offentlig rom står biblioteket i et nært slektskap med byens allmenninger og utvendige frirom. Dersom Operaallmenningens søndre del og biblioteket forstås og planlegges som slike gjensidig forsterkende rom vil de, i tråd med Kulturoppfølgingsprogrammet (KOP) for bærekraft i Bjørvika, bli nettopp "gode byrom og møteplasser som skaper aktivitet, opplevelse og relasjoner". Nøkkelen til en slik måloppnåelse er å forstå bibliotekets grunnplan eller første etasje som en del av allmenningen – eller om man vil – allmenningen som en fortsettelse av bibliotekets grunnplan.

Konseptet *Diagonale*, tegnet av Lund Hagem Arkitekter og Atelier Oslo, åpner nettopp for et helhetlig offentlig gulv med en glidende overgang mellom ute og inne. Grunnplanen i biblioteket programmeres i disse dager som et torg med rekreasjonsarealer, bespising og "torgboder" der biblioteket fallbyr innhold fra de øvrige etasjene. Alle disse elementene vil i vekslende perioder kunne få "flyte ut" på Operaallmenningens søndre del og slik skape et aktivt og levende uterom med stadig skiftende innhold som skaper stoppeffekt i folkestrømmen og gjør forbi-passerende til bibliotekbrukere før de vet ordet av det.

Fordi biblioteket står i et stort nettverk av kultur- og kunnskapsinstitusjoner kan dette innvendige og utvendige bygulvet – plattformen om man vil - befolkes av svært variert innhold som også kan kobles til aktivitet og innhold inne i bibliotekbygget.

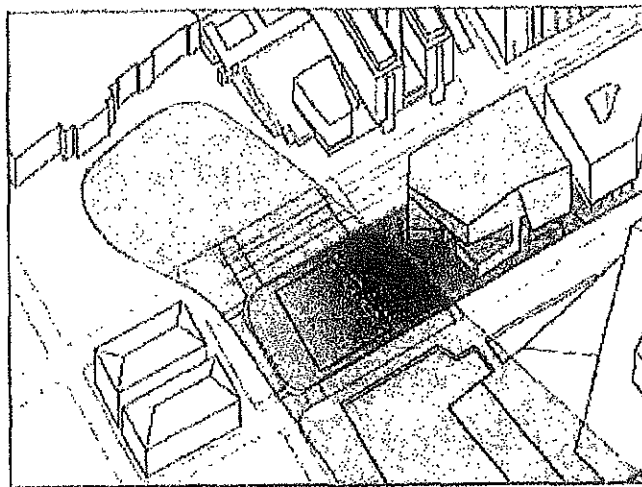
Byrommet – sekvenser og helhet

Operaallmenningen sammen med Christian Frederiks plass er et stort byrom som er ment å danne en forbindelse mellom dagens sentrum, det nye byområdet og fjorden og markere ankomsten til Oslo. Plassen foran biblioteket – søndre Operaallmenning – er sann sett én sekvens av flere byrom som også skal fremstå som en helhet.

Dersom ikke dette store rommet deles opp i tydelige sekvenser med individuelle formål og identiteter forblir dette store rommet lett bare en transportåre og et dødt rom uten aktivitet og byliv. Plassen foran det nye Deichmanske hovedbibliotek vil i publikums bevissthet og forventning bli "bibliotekplassen" eller plassen der biblioteket rulles ut på gaten og møter folk i farta! Biblioteket vil gjerne ta denne ballen og fylle rollen – men det forutsetter at plassen

planlegges på en måte som henger sammen med bibliotekets formål, arbeidsform og programmering.

Utfordringen synes å være hvordan man både kan forme en helhetlig sekvens av plasser, samtidig som søndre Operaallmenning gis en utstrekning, organisering og tilrettelegging som gjør bibliotekets aktiviteter, tilbud og arrangement mulig. Plassen må få et uttrykk og en funksjonalitet som gjør at biblioteket kan aktivisere den. Dersom man lykkes vil biblioteket kunne virkeliggjøre målet om å etablere Operaallmenningen som en "kulturintensiv sone".



Kulturetaten ser det som problematisk at planforslaget ikke drøfter og inntar en mer aktiv holdning til Dronning Eufemias gate som går tvers over plassen. Den utgjør en sentral del av byrommet Operaallmenningen, både arealmessig og visuelt. Det gjøres ingen vurderinger av hvordan hele plassrommet skal framstå, og det vises ingen illustrasjoner på bakkeplan av hva man ser når man runder hjørnet av Østbanehallen på vei mot Hovedbiblioteket og Operaen.

Treplantningen, belysningsarmaturer og rekkverk (hvis man velger alternativ 2 og fjordbasseng) vil redusere den visuelle opplevelsen av en plass som åpner seg mot fjorden. Plassen har også sitt optisk laveste punkt innerst, rett foran Østbanehallen. Det er ikke en naturlig nedtrapping mot sjøkanten.

Det har vært en overordnet føring for byrommene i Bjørvika at formspråket i allmenningene skulle dominere over gatens formspråk (men at tekniske behov for avvikling av trafikken selvsagt må løses). SVRØ har imidlertid, så vidt vi er kjent med, fått gjennomslag for å videreføre treplantningen og belysningsarmaturer i Dronning Eufemias gate ut på plassen.

Disse forholdene forsterker inntrykket av at hele Operallmenningen i mange henseende allerede er oppdelt i sekvenser og at styrkeforholdet mellom helhet og sekvens langt på vei går i favør av den siste. Dette er helt i tråd med Kulturetatens ønske og vi mener en betoning av egenartet atmosfære og form i de enkelte sekvenser av det store byrommet nettopp vil skape trivsel og intimitet. Søndre Operaallmenning skal brukes av mange små og store mennesker. Plassen trenger avgrensning og atmosfære.

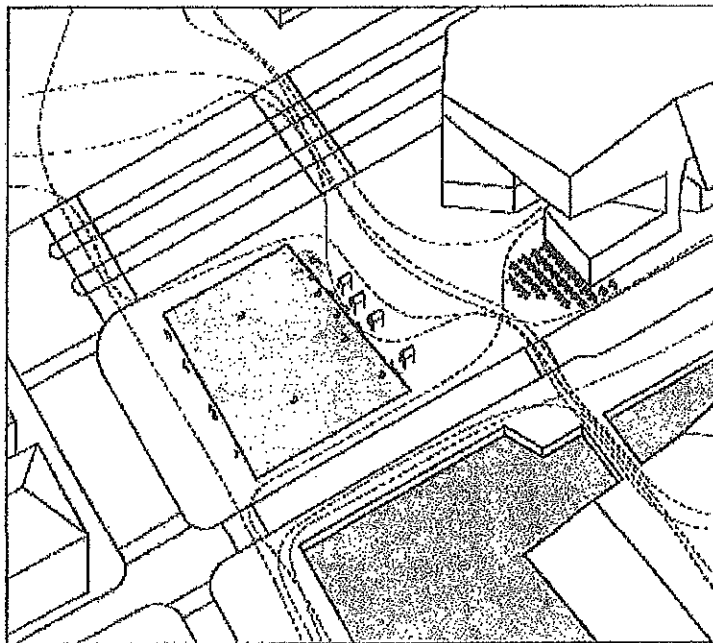
Etablering av vannspeil (alternativ 1) eller fjordbasseng (alternativ 2)

Vannspeil – alternativ 1

Kulturetaten anbefaler sterkt alternativ 1 med vannspeil som kan tømmes ved behov. Vannspeilet er et trygt rekreasjonsareal for aktiv lek og moro samtidig som det planlegges med en iboende kapasitet for å tilføre plassen ekstra uteareal for større arrangementer (tømming av vannspeilet på sommer eller frosset på vinter). En slik fleksibel bruk er helt på linje med prinsippene for planleggingen av bibliotekbygget for øvrig. Både utearealene og innearealet må være fleksible for et stadig skiftende innhold med varierende dimensjoner.

Normal møblering, med fylt vannspeil på sommerhalvåret eller skøytebane på vinterhalvåret:

- På sommerhalvåret vil vannspeilet, når det er fylt, være et trygt og attraktivt område for barn og voksne som vasser eller leker – gjerne i forbindelse med en kunstinstallasjon eller rennende vann. Kanskje kan det lages et sjakkbrett med store brikker eller et kunnskapsspill i eller ved vannet. Eller hva med den store årlige modellbåtkonkurransen på vannspeilet og kurs på Deichman i modellbåtbygging?
- På vinterhalvåret kan vannspeilet bli en flott skøytebane og arena for isskulpturfestival; igjen et eksempel på adspredelse og variasjon fra studier eller arbeidsprosesser inne i biblioteket.

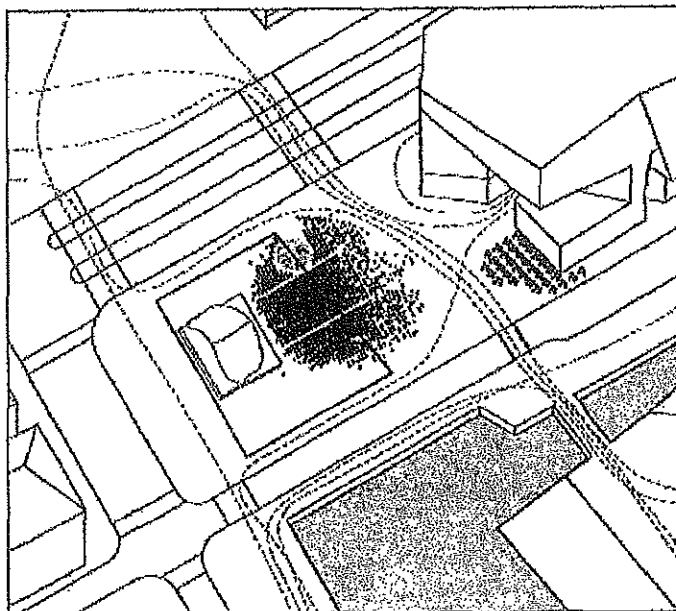


- Plassen mellom vannspeilet og biblioteket vil hele tiden forbli et tilstrekkelig romslig område for gående og syklende i transitt. At dette arealet er romslig nok og holdes oversiktlig og åpent er av betydning for trafikksikkerhet ikke minst for alle barn som skal ferdes her.

- Biblioteket vil kunne flytte ut et sommerbibliotek på sommerhalvåret eller en aktualitetsutstilling (helårs) som plasseres fra vegglivet og et stykke ut på plassen, men uten å komme i konflikt med trafikkstrømmen. Samtidig opplever forbipasserende at de neste går gjennom biblioteket når de går over plassen.
- På sommerhalvåret vil også restauranten på grunnplan i biblioteket ha uteservering som brer seg ut fra vegglivet og frem til trafikkstrømmen over plassen.
- Det må også legges til rette for sitte og oppholdsplass for barnehager, studenter og andre som ikke ønsker å benytte kommersielle tilbud når det tar en pause eller skal nyte nistepakken i solen.

Møblering for større arrangement, sommerhalvår og vinterhalvår med tørrlagt eller frosset vannspeil:

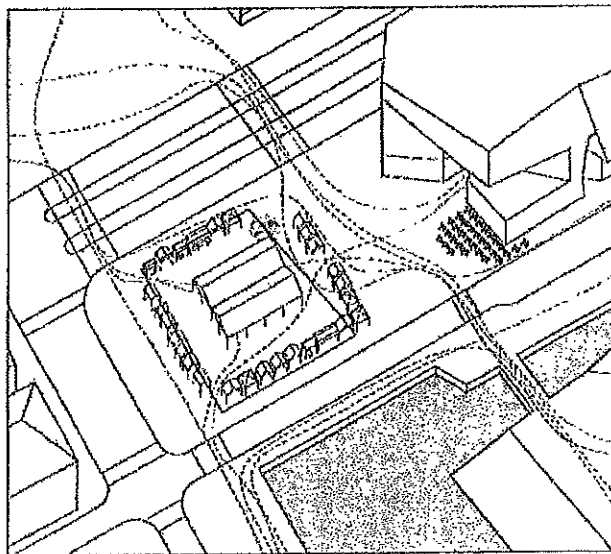
- Ved tørrlagt eller frosset vannspeil vil utstyr som telt, scenerigg, boder og annet kunne plasseres i vannspeilarealet og fremdeles tillate tiltrekkelig plass for gående og syklende i transitt over allmenningen. Også de øvrige aktivitetene og funksjonene i normal møblering (se over) vil kunne opprettholdes uten at området blir overfylt eller funksjoner og ulike publikumsgrupper forstyrrer hverandre (se illustrasjon under).



STOR UTEKONSERT
 OPERAEN OG BIBLIOTEKETS SCENE 18 x 23m (minste oppstilling)
 2000 TILSKUERE

- Biblioteket vil gjennom årets sykluser i samarbeid med både kultur- og utdanningsinstitusjoner, offentlige og private aktører kunne etablere et skiftende program bestående av for eksempel:

- Utekino eller utekonserter med fra 1500 - 2000 tilskuere (utekino kjøres allerede med stor suksess av Deichman på Grønerløkka). Operaens minste utescene måler 18x23 meter og vil kunne plasseres med ryggen mot Tollboden som vist over.
- Skatepark kan anlegges på vannspeilet med mobile tribuner og ramper. Dette er et godt eksempel på aktiviteter som kan trekke mange ungdom inn i bibliotekets sfære på deres premisser.
- Tivoli for de minste i varme sommermånedene, hoppeslott for barn i høstsola i september, eller sirkustelt i juni er andre mulige aktører som kan få plass på vannspeilet.
- Temautstillinger kan også fylle dette arealet, sommer som vinter, i forbindelse med store jubileer eller hendelser.
- Sandvolleyballkonkurranse med 3 baner og 800 tilskuere får også plass her, med Operaen som kulisse.
- Bruktbokmesse eller bruktmarked til inntekt for ulike formål med boder over et område på i underkant av 3000 kvm.
- Bok i sentrum, utdanningsmesse, Bondens marked eller julemarked er noen eksempler på arrangement som kan befolke vannspeilet både på vinter- og sommerhalvåret. Under slike arrangement kan biblioteket selv også supplere med utstillinger og innhold fra egen virksomhet. Slike arrangement vil også i stor grad kunne gjøre seg nytte av bibliotekets øvrige lokaler og tjenester.



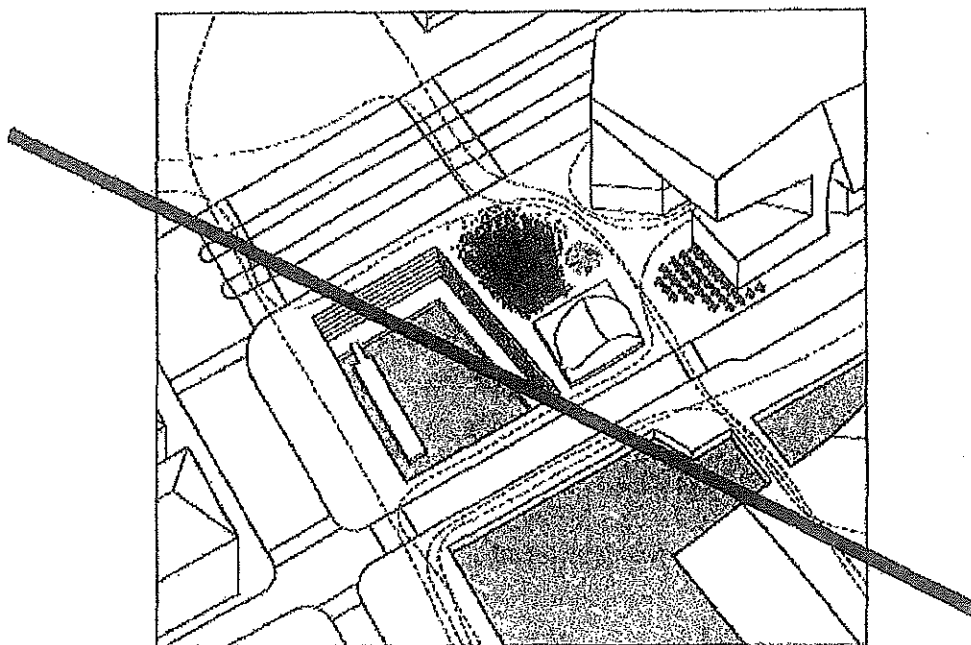
BOK I SENTRUM / UTDANNINGSMESSE / FARMERS MARKET
 SMÅ TELT 700KVM
 STORT TELT 500KVM

Fjordbasseng - alternativ 2

Fjordbassenget gjør det mulig å synliggjøre historiske spor og har kvaliteter knyttet til en nedtrappet brygge med sitteplasser. Kulturetaten mener imidlertid at vannet i bassenget sannsynligvis ikke vil ha en kvalitet som muliggjør lek og bading. Med broen over Operagata og en klaring mellom vann og broens underkant på om lag en meter, vil bassenget etter Kulturetatens syn oppleves som en lukket bakevje som verken innbyr til båttrafikk eller aktiviteter på selve vannflaten.

Tvert imot representerer bassenget et risikomoment for barn som leker eller oppholder seg i området. Kulturetaten vil særlig bemerke at Deichmanske hovedbibliotek regelmessig mottar et stort antall skoleklasser og barnehager som gjerne samles utenfor biblioteket for å spise nistepakke eller lytte til bibliotekansatte som driver formidling. Et vannspeil vil i denne sammenheng gi en langt tryggere ramme for barna og lette arbeidet for både ledsagere, foreldre og bibliotekansatte.

Vår viktigste innvending mot fjordbassenget er imidlertid knyttet til at arealet til større arrangement blir for begrenset. Møblering for større arrangement vil komme i konflikt med plassen som er nødvendig for gående og syklende i transitt og de normale funksjoner som knytter seg til uteservering og bibliotekets inngangsparti. Illustrasjonen nedenfor viser etter Kulturetatens syn et oppsett som både er trafikkfarlig, ikke minst for barn, og som vil oppleves som trangt og lite attraktivt for publikum. Dette vil rett og slett ikke bli praktisert.



STOR UTEKONSERT
OPERAEN OG BIBLIOTEKETS SCENE 18 x 23m (minste oppstilling)
1000 TILSKUERE

Illustrasjonen på forrige side viser en utekonsert eller ufeteater med operaens minste utescene og 1000 tilskuere. Kulturetaten ser en sterk konflikt mellom arrangementets omfang og trafikstrømmen på 12-15000 gående og syklende som man venter vil krysse plassen på en vanlig dag. Store folkemengder nær fjordbassenget utgjør også en risiko for skader og for at særlig barn faller i vannet.

Kulturetatens vurdering er at ved valg av fjordbasseng vil det disponible arealet mellom nedtrappingen til bassenget og bibliotekets veggliv være for lite til at større arrangement lar seg gjennomføre. Det betyr at de fleste eksemplene på større arrangement vi har listet opp som eksempler på foregående sider ikke er gjennomførbare.

Kulturetaten er også uenig i resonnetet i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering (200713172-32, side 10). Plan- og bygningsetaten skriver:

"Etaten [PBE] anbefaler alternativ 2 med fjordbasseng hvor Operaallmenningens søndre del fremstår som et stort, åpent og representativt byrom samt en forplass til det nye Deichmanske bibliotek og Operaen, hvor det legges til rette for transitt, aktiviteter og opphold i nær kontakt med fjorden. Det må sikres at det legges til rette for aktiviteter og attraksjoner som aktiverer byrommet og bidrar til positiv opplevelse for fotgjengere. Det er viktig at Operaallmenningen tilbyr en bred variasjon av oppholdsmuligheter, og sitemuligheter som plasseres sjenerøst i hele byrommet."

Plan- og bygningsetaten ber her om at alle ønskede funksjoner og mål realiseres mellom bibliotekets veggliv og kanten på fjordbassenget, både transitt, aktiviteter, rekreasjon og et aktivt byliv – uten en realistisk og gjennomtenkt forståelse av plassbehovene. Resonnetet gir derfor et inntrykk at forplassen kan romme langt mer enn det som er realistisk. Skal man realisere alle disse formålene forutsettes i realiteten at man velger alternativ 1 – vannspeil - og ikke fjordbasseng.

Ved valg av fjordbasseng er det derfor Kulturetatens vurdering at Deichmanske bibliotek i langt mindre grad kan bidra til å virkeliggjøre Operaallmenningen som en "kulturintensiv sone".

Miljøfaglige forhold

Vannkvalitet

Kulturetaten forutsetter at det ved valg av alternativ 1 - vannspeil - etableres en tilfredsstillende vannkvalitet for småbarnslek og at vanddybden av hensyn til små barn holdes på et absolutt minimum. Ved valg av alternativ 2 – fjordbasseng – forutsettes det at vannkvaliteten i bassenget er god og at man unngår problemene med flyteavfall slik man har sett ved Operaens nordside.

Støy, vind og luftkvalitet

Kulturetaten ønsker at tiltak mot støy og vind sees i nøye sammenheng med de formål plassen skal ha som en "kulturintensiv sone" og at tiltakene underordnes bibliotekets funksjonskrav for å gjøre plassen attraktiv og anvendelig for slike formål. Kulturetaten er derfor enig i at det ikke bør etableres store vindskjermer eller andre fastlåste tiltak som hindrer en fleksibel bruk og møblering av plassen ved ulike arrangement.

Vind: For å dempe vind er det i planforslaget foreslått å plante trær foran bibliotekets vestfasade. Kulturetaten vil sterkt fraråde dette og mener tiltakene heller må finnes på bibliotekets fasadevegg og evt. i kombinasjon med lavere beplantning nær området med sitte- og oppholdsplasser. Rådhusplassen, med nedsenking og en lav hekk rundt oppholdsplasser, er et utmerket eksempel på hvordan vindproblematikk kan løses uten omfattende beplantning.

Planting av trær foran bibliotekets fasade vil dessuten hindre forbipasserende innsyn til bibliotekets viktigste salgs- og attraksjonsflater og det innvendige grunnplanet i biblioteket vil miste lys og kontakt med aktiviteten og folkestrømmen på selve allmenningen.

Også viktige siktlinjier mellom plassen og etasjene oppe i biblioteket vil hindres av trær i dette området. For øvrig tror Kulturetaten det er veldig få personer som ønsker å sitte i skyggen av et tre, vi ønsker sol når den endelig er her – og i alle fall om det er vind i luften. Også området for uteservering bør derfor tilrettelegges for optimal utnyttelse av de gode solforholdene.

Støy: Kulturetaten mener trafikkprognosene viser en ikke ubetydelig trafikkbelastning i området rundt søndre Operaallmenningen og biblioteket. Et forsterkende moment er at plassen omgis av hele tre gater med trafikk. Kulturetaten er enig i at tiltak for å redusere støynivåene må etableres langs støykildene, dvs langs gatene men er uroet dersom planmyndighetene ikke tar et helhetlig grep overfor alle tilstøtende prosjekt i området.

Dette bør ikke være høye installasjoner som bryter med siktlinjier, men kan være lavbyggende, langsgående kanter mellom fortauene og plassen – slik at forplassen og vannspeilet rammes inn, med unntak av landingsområdet for fotgjengeroverganger. En slik lav kant vil ta av for noe motorstøy og støy fra bildekk og bidra til et noe mer skjermet miljø inne på plassen. Kanten kan evt. suppleres en med en lavbyggende klippet hekk av bøk for å myke opp uttrykket. En slik langsgående kant vil også gi plassen en tryggere innramming for barn som ferdes og leker på plassen.

Kulturetaten mener videre at det er avgjørende at man får til en helhetlig løsning i samarbeid med riksveianleggene og slik gjør søndre Operaallmenning til et godt og attraktivt sted for de arrangement og aktiviteter som skal bidra til byliv.

Trafikkforhold

Kulturetaten ser det som viktig at området hvor Operaallmenningen krysser Dronning Eufemias gate og Operagata må opparbeides slik at fotgjengerne prioriteres og at kryssingspunktene utformes så trafikksikkert som mulig. En av bibliotekets viktigste målgrupper er barn og unge som vil ferdes til og fra biblioteket enten gående eller syklende.

Bibliotekets plassering nær så å si alle viktige kollektivtransportmidler gjør det mulig for noe eldre barn og ungdom å ferdes alene fra sitt hjemsted for å besøke biblioteket. At trafikkanleggene rundt biblioteket i størst mulig grad tilrettelegger for dette vil være avgjørende for at denne brukergruppen faktisk gis lov til å benytte tilbudet på egenhånd og at både barn og foreldre kan føle at trafikkviklingen er tilrettelagt for områdets formål.

Det må legges til rette for sykkelparkeringsplasser rundt allmenningen uten at dette kommer i konflikt med plassens anvendbarhet som arena for arrangement. Omfanget av sykkelparkering på søndre Operaallmenning må sees i sammenheng med tilgjengelige areal i omkringliggende gater, der solforhold og støy fra biltrafikk tilsier at slike parkeringsplasser bør lokaliseres. Det

vises for øvrig til byggherretaten Kulturbyggene i Bjørvika og deres uttalelse vedrørende dette temaet.

I planforslaget er det estimert at optimistiske anslag for publikumstall under større arrangement ligger opp mot 1000 tilskuere. Kulturetaten mener dette er moderat og at de faktiske besøkstallene ved større utearrangement vil kunne bli høyere enn dette. Kulturetaten er imidlertid enig i forslagsstillers vurdering av at det bare vil være plass til å avvikle større arrangement dersom man velger alternativ 1 og vannspeilet tappes ut. Den trafikken som genereres som følge av slike arrangement, dvs. minimum 2000 ÅDT, vil komme i tillegg til de 12.000 – 15.000 som er beregnet for totaltrafikken over plassen.

Det er Kulturetatens vurdering at området fra bibliotekets veggliv og frem til vannspeilet/fjordbassenget ikke kan håndtere både alminnelig trafikkavvikling og samtidig romme rigg og utstyr, samt publikum knyttet til større arrangement. Sistnevnte må lokaliseres i selve vannspeilet.

Risiko og sårbarhet

Fra Kulturetatens ståsted er risiko i området forbundet med biltrafikk i omkringliggende gater, publikums bevegelser i møte med et eventuelt fjordbasseng og publikums bevegelsesmønster på forplassen i forbindelse med større arrangement. Kulturetaten har også lokalisert risiko for ulykker i forbindelse med evakuering av biblioteket, da store folkemengder vil trenge ut på fortau og plassen for øvrig.

I alle tilfeller er risikoen for ulykker størst for barn som besøker biblioteket. Barn er en av de viktigste målgruppene for biblioteket. Det er Kulturetatens klare vurdering at biblioteket representerer en vesentlig premissendring i forhold til tidligere planer for området og at man i det videre planarbeidet må ta konsekvensene av dette ikke minst ut fra et risikoperspektiv.

Risikoen for ulykker vil minske ved valg av alternativ 1 (vannspeil) både fordi vannspeilet, i motsetning til fjordbasseng, ikke representerer en risiko for drukningsulykker, samtidig som vannspeilet også vil tillate mer plass og mindre trengsel i forbindelse med ulike arrangement foran biblioteket.

Ved valg av fjordbasseng mener Kulturetaten at man vil få trengselssituasjoner som øker risiko for uhell både der land møter vann og der allmenningen krysses av Dronning Eufemias gate og Operagata.

Kulturetaten vurderer det også som avgjørende å få avgrenset søndre Operaallmenningen, inkludert vannspeilet frem til Langkaigata med en lavtbyggende støyskjerm/hekk langs gateløpene (jf. avsnittet over om miljømessige forhold). Dette vil sikre at barn kan ferdes på plassen med en naturlig grense mot bil- og sykkeltrafikk i området for øvrig.

Estetikk og byggeskikk

Belegg

Det vises til innledningsvis redegjørelse for hovedmål og den premissendring plasseringen av hovedbiblioteket representerer for utformingen av søndre Operaallmenning. Kulturetaten og bibliotekets arkitekt har overfor foreslagsstiller foreslått å etablere et mønster i belegget som

tydeliggjør forbindelsen mellom plassen og Deichmanske biblioteks hovedinngang og fasade. Mønstrer kan også fortsette inn i bibliotekets grunnplan.

Kulturetaten er godt fornøyd med at forslagsstiller synes å ville ta dette forslaget med i videre planlegging. At søndre Operaallmenning både oppleves som en sekvens i den store allmenningen og samtidig en plass med bibliotekets særpreg og signatur gir byrommet mangfold og hindrer at området virker monotont og uhandgripelig for publikum. Kulturetaten mener dette prinsippet også understøtter behovet for en lavbyggende innramming som hindrer støy og virker risikoforebyggende for barns ferdsel på plassen.

Møblering

Bibliotekbrukere vil som en naturlig del av bibliotekoppholdet trekke frisk luft eller ta pauser på plassen og langs fortauene rundt biblioteket. Brukere vil ha behov for et rikelig antall filrettelagte sitteplasser. Et stort antall fastmonterte benker og sitteplasser vil imidlertid være til hinder for fleksibel bruk av plassen og bør unngås. Løsningen bør kombinere bruk av fastmonterte og mobile møbler.

Fastmontert møblering bør fortrinnsvis plasseres ut mot plassens ytterkanter og som forslagsstiller beskriver - langs vannspeilet - gjerne integrert med beplantning og avskjerming mot de tre langsgående gatene. Som et supplement til fastmontert møblering er Kulturetaten helt enig i forslagsstillers forslag om at det også møbleres med mobile elementer som kan flyttes/fjernes/stables i forbindelse med temporære arrangement og utstillinger.

Biblioteket legger stor vekt på at skal være tilstrekkelig sitte- og rekreasjonsplasser der publikum ikke nødvendigvis må kjøpe noe. Uteservering vil driftes av restauratør og bruk av restaurantens uteplasser vil forutsette at publikum kjøper mat eller drikke.

Ved valg av alternativ 2 og fjordbasseng er det positivt at det legges til rette for gode oppholds- og sitteplasser rundt bassengets østre og nordre side der solforholdene er gode. Barnehager og skoleklasser besøker biblioteket daglig og vil ha behov for å samles eller sitte ned for å spise nistepakke. Dette behovet bør imidlertid løses andre steder enn ved et eventuelt fjordbasseng.

Beplantning

Det vises til argumentasjon under avsnittet om miljøfaglige forhold tidligere i denne uttalelsen. Kulturetaten fraråder sterkt å plante trær som vinddempende tiltak foran bibliotekets fasade. Kulturetaten tror heller ikke beplantning kan legitimeres ut fra et ønske om å skape skygge på solfylte dager. For uteserveringens del kan solavskjerming løses på andre måter enn ved fast vegetasjon.

Kulturetaten er derfor uenig med forslagsstiller i at det ut fra et behov for beskyttelse mot vind og sol bør etableres vegetasjon der det er sitteplasser. Kulturetaten vil heller, som for så vidt også forslagsstiller gjør, legge vekt på at Oslo i perioden fra mai til august har 200 – 250 soltimer per måned, og at Operaallmenningen kan bli et sted hvor dette kan nytes. Kulturetaten vil heller foreslå at vegetasjon anlegges i plassens ytterkanter – der den ikke kommer i konflikt med areal for temporære arrangement og aktiviteter.

Langs Langkaia foreslås en blandingsskjerm med trær og busker. Intensjonen med skjerming mot veien er bra, men Kulturetaten stiller spørsmålsteget ved om en for tett skjerm mellom

veien og havnepromenaden vil gi en utrygghetsfølelse på kvelden. En klippet hekk av bøk under høyere trær vil kunne fungere bedre og gi transparens etter behov.

Belysning

Kulturetaten har ingen bemerkninger utover at belysningsmaster og armatur må plasseres slik at møblering av plassen ved større arrangement (jf. mulige aktiviteter på vannspeilet) ikke begrenses eller vanskeliggjøres på grunn av mastene.

Kunst

Kulturetaten ser det som svært positivt at det etableres en kunstinstallasjon foran biblioteket. Plasseringen bør også i denne sammenhengen vurderes ut fra plassens funksjon og formål. Installasjonen bør ha stoppeffekt og vil med hell anspore til lek (med vann og is!), berøring og forandring for store og små.

Vi er enig med forslagsstiller i at detaljplanleggingen av allmenningen er premissgivende for kunstverket. Også det faktum at kunstverket plasseres foran biblioteket gjør at Kulturetaten sterkt vil oppfordre forslagsstiller til å gå i dialog med både bibliotekets arkitekter og biblioteket selv for å undersøke hvilken relasjon det kan bli mellom biblioteket og kunstverket.

Kulturetaten er for øvrig helt enig med forslagsstiller når det antydes at en kunstinstallasjon også kan bli et samlingssted eller et oppholds- og hvilested, avhengig av kunstverkets utforming og karakter.

Barn og unges interesser

Kulturetaten mener forslagsstiller gjennom å anbefale alternativ 1 og vannspeil gjør det viktigste grepet mht å sikre barns interesser i området. Alternativ 1 gir både en tryggere plass og en plass med mer handlingsrom for lek, aktiviteter og opplevelser som for en stor del vil ha barn og unge som sin viktigste målgruppe.

Kulturetaten mener det også bør etableres en tydeligere innramming av plassen (jf. avsnitt over om risiko og sårbarhet) i kraft av en lavbyggende skjerm langs gateløpene som både avgrenser plassen mot trafikkerte gater og samtidig gir noe støydemping. Dette i tråd med rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer om at arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Universell utforming

Kulturetaten ønsker å understreke at biblioteket i kraft av sitt samfunnsoppdrag spesielt retter seg mot mennesker som av ulike årsaker ikke har tilgang til kultur- og kunnskapssteder andre steder i samfunnet. Personer med nedsatt funksjonsevne møter ofte store og små praktiske hindringer i hverdagslivet. Det er avgjørende viktig at vi sørger for å eliminere slike hindringer i det nye hovedbiblioteket i Bjørvika.

Operaallmenningen og omkringliggende gater vil for disse brukerne være det første og avgjørende møtet med biblioteket og med Bjørvika. Kulturetaten vil derfor oppfordre alle aktører til å samarbeide tett og at man involverer Handikap- og blindedeforbundet på en koordinert måte, slik at tiltak og løsninger velges slik at det blir gode og gjennomtenkte løsninger som henger sammen i både byrommet og i bibliotekets grunnplan og indre rom. I dette arbeidet må det også gjøres helhetlige vurderinger av avstignings- og parkeringsmuligheter for denne brukergruppen.

Kulturetatenes merknader til reguleringsbestemmelsene

Ad § 3 (alle alternativ): Vedr retningslinjer og dokumentasjonskrav

I følge PBE er det forskjellig syn på enkelte hovedpunkt i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene alt 1b og 2b ivaretar best bibliotekets behov og muligheter i felt A8 hva gjelder § 3. Kulturetaten stiller seg således bak disse forslagene til reguleringsbestemmelser for dette punktet, og med alt 1b som anbefalt hovedalternativ.

Dette innebærer at Kulturetaten mener Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP), Designhåndbok (DHB) med tilhørende temahefter og byromsprogram skal ha status som retningsgivende og ikke juridisk bindende dokumenter, jf Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser (S-4099). Kulturetaten mener dermed at bestemmelsene skal åpne for å begrunne avvik fra ovennevnte dokumenter (jf § 3).

Ad § 3.3 og 4 (alle alternativ): Vedr dokumentasjonskrav og utforming

Kulturetaten mener det bør inn en bestemmelse som presiserer at det ved ramnesøknad skal utarbeides dokumentasjon/illustrasjoner som viser sammenheng og grensesnitt mot den ubebygde delen av felt A8, samt mot fortau langs Operagata og Dronning Eufemias gate, både hva gjelder materialbruk og utforming.

Ad § 4.1 (alle alternativ): Vedr bokstav g)

Kulturetaten mener at det ikke bør være krav i reguleringsbestemmelsene om at materialbruken innenfor Operaallmenningens søndre del skal "knytte seg til materialbruken" angitt i "Estetisk plan 2005 – Designhåndbok Oslo Sentrum". For øvrig bør det stå at "Operaallmenningens søndre del skal fremstå som et ledd i (evt en definert forplass til biblioteket på A8 i) sekvensen av plassrom fra Europarådets plass via Jernbanetorget, og Operaallmenningens nordre del med Christian Frøderiks plass frem til Kirsten Flagstads plass".

Ad § 4.6 (alle alternativ): Vedr byromsmøbler og utstyr

I bestemmelsen heter det at byromsmøbler og utstyr skal knyttes til et felles program for Bjørvikas allmenninger og Havnepromenade. Dette kan være i konflikt med behovet for å gi søndre Operaallmenningen og aktivitetene der en sterkere relasjon til det innvendige bygulvet i biblioteket. Bestemmelsen bør åpne for å se møbleringen i sammenheng med tema i bibliotekets grunnplan.

Ad § 5.1 (alle alternativ): Vedr atkomst til kjeller under felt A30a

Kulturetaten mener at det bør stilles krav til at det etableres en adkomst til kjeller under A30a som er uavhengig av felt A8.

Ad § 6 (alt 1 og 1b): Vedr områdebestemmelser sone 6 – vannspeil

Kulturetaten mener at den angitte minimumsdybden på 20 cm er for stor, og ber om at det angis en maks dybde på 10 cm i bestemmelsene.

Ad § 6 (alle alternativ): Vedr vegetasjon på felt A30a

Kulturetaten ønsker at det legges inn en bestemmelse om at eventuell vegetasjon ikke skal plasseres foran inngang, og at vurdering av lokalisering av vegetasjon skal gjøres i samråd med utbygger på felt A8, at vegetasjonen også skal vurderes i forhold med lokalklimatiske virkninger og i sammenheng med bruk av vegetasjon langs Operagata, innenfor område regulert til annen veggrunn – grøntareal.

Ad § 6 (alle alternativ): Vedr annen veggrunn - grøntareal

Kulturretaten ønsker at det presiseres hva som er tillatt av vegetasjon og øvrig utforming innenfor område regulert til annen veggrunn – grøntareal langs Operagata, eventuelt at bruk av vegetasjon og øvrig utforming innenfor dette feltet skal vurderes i samråd med utbygger på felt A8 og at den skal vurderes og ses i sammenheng med bruk av vegetasjon innenfor felt A30a og tilleggende områder (jf også ovenstående og nedenstående pkt).

Ad § 7 (alle alternativ): Vedr felt A25d

Kulturretaten mener at bestemmelsen om at det skal etableres en dobbel trerekke langs Langkaigata innenfor felt A25d bør justeres slik at vegetasjonsbruken her samsvarer med innspill i Illustrasjonsutredning i vedlegg (jf også pkt ovenfor).

Med hilsen


Guro Balas
Direktør


Liv Sæteren
Avdelingsdirektør

Vedlegg: Illustrasjonsutredning v/ Lund Hagem Arkitekter AS og Ateliér Oslo AS