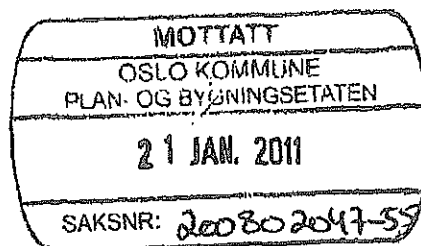




Oslo kommune  
Oslo Havn KF

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo.



Dato: 17.01.2011

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr)  
2009/65

Saksbeh.:  
Inger Margrethe Evensen,  
df. 414 55 690

Arkivkode:  
512

### DETALJREGULERING - OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA - HØRINGSUTTALELSE

Vi viser til Deres brev datert 23.12.2010 med orientering om at ovennevnte planforslag nå ligger ute til offentlig ettersyn. Planforslaget omfatter bl.a. utvidelse av havnebassenget syd for Opera-gata samt to alternative vannspeil nord for Operagata; enten som en fysisk forlengelse av havne-bassenget eller som et grunt vannspeil med kjeller under.

Til orientering kan nevnes at Oslo Havn KF søker å avklare hvem som skal ha det fremtidige eiendoms-, forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsansvaret for en del kaier og sjøområder i Bjør-vikaområdet; deriblant Tollbodkaia inn til Operagata og sjøområdene utenfor Operagata. Under visse forutsetninger vurderer Oslo Havn KF å kunne beholde et større ansvar enn det som opp-rinnelig er forutsatt. Vi viser i den forbindelse både til møte den 26.11.2010 med enkelte etater - deriblant Plan- og bygningsetaten - samt til vårt brev datert 22.12.2010 til Plan- og bygnings-etaten med anmodning om reguleringsmessige avklaringer av Bjørvikaplanen; jfr. vedlegg.

Dersom reguleringsformålet for kai- og sjøområdene opprettholdes slik som vist i planforslaget og slik at områdene ikke kan benyttes til havneformål, vil områdene ikke ligge bli liggende innenfor Oslo Havn KFs myndighetsområde. Vi vil følgelig ikke kunne ta noe ansvar for om-rådene. Dersom Tollbodkaia utenfor Operagata skal kunne benyttes som anløpssted for charter-båter og lignende, må de ytterste 6 meterne på kaia reguleres til *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kai*, og sjøområdet langs kaia bort til bøylene rundt Operaen må reguleres til *Bruk og vern av sjø og vassdrag - ferdsel*. Oslo Havn KF vil uansett alternativ ikke kunne ta noe forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsansvar for området nord for Operagata.

Dette til Deres orientering.

Med hilsen  
  
Per Ø Hålvorsen  
teknisk direktør

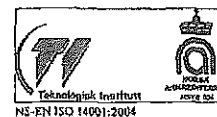
Anne Trine Hoel  
plan- og utbyggingssjef



Oslo Havn KF  
Postadresse:  
Postboks 230 Sentrum  
0103 OSLO  
Besøksadresse:  
Akershusstranda 19,  
Skur 38 Vippetangen

Telefon: 02 180  
Telefaks: 22 41 54 02  
Epost: postmottak@hav.oslo.kommune.no

Nordea: 6004.06.66608  
Org.nr.: 987 592 567 MVA



Oslo Havn KF

2

**Vedlegg:**

- Brev datert 22.12.2010 til Plan- og bygningsetaten

**Kopi u/vedlegg:**

- Bjørvika Infrastruktur AS, Paulsenkaia, 0150 Oslo.
- HAV Eiendom AS, Paulsenkaia, 0150 Oslo.



Oslo kommune  
Oslo Havn KF

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo.

Dato: 22.12.2010

Deres ref.:  
201013632

Vår ref. (saksnr)  
2009/256

Saksbeh.:  
Inger Margrothe Evensen,

Arkivkode:  
630.3

### Ansvar for kaier og sjøområder i Bjørvika - avklaring av reguleringsformål og arealbruk

Vi viser til møte den 26.11.2010 samt til vårt brev av 15.10.2010. Av hensyn til fremtidig eien-  
doms-, forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsansvar er det ønskelig å få klarlagt hvordan kaiene og  
sjøområdene i Bjørvika kan benyttes innenfor rammen av vedtatt reguleringsplan.

#### Bakgrunn

Oslo Havn KF (HAV) er havne- og farvannsmyndighet i Oslo kommune med ansvar for alle  
havnarealer på land og i sjø innenfor havnedistriktet, med unntak av småbåthavner som Friluft-  
etaten har ansvar for. Vi har bl.a. maritim kompetanse, kompetanse på havnedrift og på konstruk-  
sjoner i sjø. Som havnemyndighet har HAV ansvar for skaffe kaiplass til alle som ønsker det for  
sin næringsvirksomhet (goods og passasjerer) i Oslo havn.

Det er et økende behov i Oslo havn for plass til charterbåter, veteranbåter samt tilfeldige anløp og  
arrangementer som flåtebesøk og Tall Ships Races. Dette er mindre fartøyer, primært for passa-  
sjerer, og båter av allmenn interesse som i dag primært er lokalisert på Rådhusbryggene, Nordre  
Akershuskai og Akershusutstikkeren. På grunn av at behovet er større enn antall tilgjengelige kai-  
plasser, har HAV innført regler tildeling av kaiplass. Utbygging av buffersonen på Kongshavn vil  
avhjelpe noe på kaiplass for denne type fartøyer, men vil ikke kunne dekke dagens eller frem-  
tidens behov.

Det er HAV v/Trafikksentralen som styrer sjøverts trafikk i Indre Oslofjord og som anviser kai-  
plass på offentlige kaier. Dette gjøres bl.a. ut fra type skip, krav som skipene stiller til kai og  
landverts fasiliteter, kai- og farledsforhold, osv. Det innebærer at HAV vil ikke sende skip inn i  
områder hvor de ikke kan gå eller anviser kaiplass som ikke er tilfredsstillende for skipet. Det er  
en del av den myndighetsutøvelsen som HAV har ansvaret for og som reguleres av havne- og  
farvannsloven med tilhørende forskrifter.

Det presiseres at det dreier seg om mindre skip som ikke krever internasjonal sikkerhetsklarerings  
og som følgelig ikke er underlagt internasjonale og nasjonale krav til ISPS-sikring. Det vil derfor  
ikke være behov for å lukke/stenge av kaiområdene fra resten av havnepromenaden. Skipene vil  
vanligvis ikke ligge der hele døgnet, unntatt ved kortvarige besøk eller i lavsesongen. HAV tror



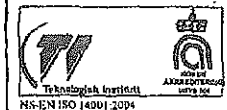
Oslo Havn KF

Postadresse:  
Postboks 230 Sentrum  
0103 OSLO  
Besøksadresse:  
Skur 38 Vippetangen

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 26 01

Nordea: 6004.06.66608  
Org.nr.: 987 592 567 MVA

Epost: postmottak@hav.oslo.kommune.no



at slike anløpsplasser i deler av Bjørvikaområdet kan bidra til å øke mangfold og attraktivitet og styrke Fjordbyens identitet nettopp som FJORDBY.

Ved bruk av kaiene til offentlig skipstrafikk, vil det være behov for en 6 meter bred stripe på kaia for fortøyninger, landganger og nødvendig infrastruktur som vann og strøm; evt. også avløp. Standarden på havnepromenaden forutsettes å være lik resten av havnepromenaden, slik at publikum ikke vil kunne se hvor havnearealene (HAVs forvaltningsområde) slutter og havnepromenaden for øvrig (Samferdselsetatens forvaltningsområde) begynner, med unntak av at faste innretninger som ikke er til hinder for havnevirksomheten, ikke kan plasseres i havnearealene. Som eksempel kan vises til Rådhusbryggene og Rådhusplassen, hvor bryggene og de ytterste seks meterne av plassen tilhører HAVs forvaltningsområde, uten at dette fremkommer verken funksjonelt eller visuelt for publikum.

I forbindelse med prosjektering og utbygging av Bjørvika, blir HAV av og til forespurt om hvilke krav vi har til ulike konstruksjoner og områder. For de områdene som er regulert til offentlig trafikkområde på land og i sjø, stiller vi de krav som er påkrevet ut fra områdets funksjon som havneområde. For de områder som ikke er regulert til havneformål, kan vi etter vår fortolkning av reguleringsplanen ikke stille krav; men kun gi råd, da disse områdene ikke antas å ligge innenfor vårt myndighetsområde.

HAV rydder sjøen for søppel og fjerner årlig ca. 80 - 100 tonn. Vi har et eget spesialfartøy til dette. Der hvor vi oppdager større objekter på sjøbunnen som vil kunne være til hinder for skipsfarten, sørger vi også for å fjerne disse. Det er imidlertid Friluftsetaten som har ansvar for friområder i sjø, inklusive småbåthavner og badestrender med mer. Enkelte av bassengene i Bjørvikaplanen som er regulert til offentlig friområde i sjø, vil ikke være tilgjengelige for søppelrydding med fartøyer tilsvarende vår båt "Pelikan", da den krever minimum 5 meter fri høyde.

#### Behov for avklaringer

Med tanke på endelig avklaring av fremtidig eiendoms-, forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsansvar i Bjørvikaområdet, er det ønskelig å få klarlagt hvordan kaiene og sjøområdene i Bjørvika kan benyttes innenfor rammen av vedtatt reguleringsplan. Det dreier seg konkret om følgende områder som angitt på vedlagte kart:

1. Del av felt A25 Langkaia mellom felt A24 og Operagata: Kaia er regulert til havnepromenade, men ønskes også nyttet som kai/anløpsplass for mindre fartøyer som beskrevet foran.
2. Deler av felt E0 og E19 utenfor felt A25 og Operaen (de delene som ligger utenfor bøyene rundt Operaen): Sjøområdet er regulert til offentlig friområde i sjø/sone for skipsstøtvoll, men de delene som ligger utenfor bøyene rundt Operaen ønskes også benyttet som farled dersom felt A25 skal benyttes til havneområde.
3. Del av felt A35 syd for Operaen: Se reguleringsforslag for Munch/Deichman: Foreslått omregulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
4. Del av felt E3 over senketunnelen syd for felt A35: Se reguleringsforslag for Munch/Deichman: Foreslått omregulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
5. Del av felt A36 nord, syd og vest for felt A11: Se reguleringsforslag for Munch/Deichman: Foreslått omregulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6. Del av felt E0 syd og vest for Bjørvikautstikkeren: Se reguleringsforslag for Munch/-Deichman: Foreslått omregulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
7. Del av felt B14/B15 Paulsenkaia: Se reguleringsforslag for Munch/Deichman: Foreslått omregulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/anløpssted for mindre passasjerbåter.
8. Felt E0 i Bispevika utenfor gangbroer ytterst i Stasjonsallmenningen og i Bispekilen: Dersom HAV skal ha ansvaret for disse sjøområdene, forutsettes at områdene omreguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (dvs. tilsvarende offentlig trafikkområde i sjø).

I reguleringsbestemmelsenes § 16.1; jfr. også §§ 12.2 og 15.6, er det angitt at det kan anlegges innretninger for rutebåter på Oslofjorden i felt E1, E7 og E16; dvs. på Langkaia, Sørenga ved Kongsbakken og på Grønlikaia mellom felt D10 og D11. I forslag til reguleringsplan for Munch/Deichman er det foreslått anløpssted for passasjerbåter syd for Munchmuseet.

HAV forutsetter at ansvaret for felt A24 beholdes av HAV, da det i reguleringsbestemmelsenes § 12.2 er fastlagt at det skal være havnevirksomhet for rutebåter der.

Slik havnepromenaden på Sørenga er utformet, anser HAV at det ikke er hensiktsmessig med lokalfergeanløp der. I forbindelse med nabovarsel av havnepromenade vest har vi meddelt at det ikke er aktuelt for HAV å overta havnepromenaden til drift og vedlikehold; heller ikke som lokalfergeanløpssted.

I reguleringsplan for Sydhavna er det tillatt anløpssted for lokalferger i buffersonen på Kongshavn. Vi antar at det ikke vil være aktuelt med anløpssted både i felt E16 og i Kongshavn buffersonen. Dersom den endelige løsningen blir at det skal være anløpssted i E16, må sjøområdene omreguleres slik at det er sammenhengende offentlig trafikkområde i sjø inn til E16.

Vi har i det foregående referert til dagens etater og ansvarsområder. Etter vår vurdering vil bruken av kai- og sjøområder i Bjørvika ikke være avhengig av fremtidig organisering av byens miljøetater. Vi ber derfor om en reguleringsmessig uttalelse uavhengig av den pågående omorganiseringen.

Dersom det er noe som ønskes utdypet ytterligere, bes vi om at det tas direkte kontakt med vår saksbehandler seniorarkitekt Inger M. Evensen pr. e-post eller tlf. 414 55 690.

Vi imøteser Deres svar.

Med hilsen

Anne Sigrid Hamran  
havnedirektør

Per Ø. Halvorsen  
teknisk direktør

Vedlegg:

Reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn med aktuelle områder avmerket

**Oslo Havn KF**

4

**Kopi:**

Eiendoms- og byfornyelsessetaten, Postboks 4753 Sofienberg, 0506 Oslo.

Friluftsetaten, Postboks 1443 Vika, 0115 Oslo.

Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 Oslo.

HAV Eiendom AS, Paulsenkaia, 0150 Oslo.

Bjørvika Infrastruktur, Paulsenkaia, 0150 Oslo.



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364, Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 24.01.2011

Deres ref.:  
200713172

Vår ref.: 11/00113-2

Saksbeh.: Karl Arne Hollingsholm

Arkivkode: 512

Org. enhet: Utredning  
Tlf: 23493053

**SVAR PÅ PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING -  
OPERALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA**

Samferdselsetaten viser til deres brev datert den 23.12.2010, ang. ovennevnte sak. Ut fra det foreliggende materialet har vi følgende bemerkninger:

- Ved etablering av bygg over eller under offentlig samferdselsanlegg må det foreligge en underskrevet ansvarserklæring, som i korte trekk sikrer Oslo kommune for fremtidige erstatningskrav. I denne planen vil det for eksempel gjelde lekkasje til underliggende konstruksjon. En slik avtale må være inngått før det kan gis igangsettingstillatelse. Vi mener at dette punktet skal innarbeides i rekkefølgebestemmelsene.
- Samferdselsetaten er godkjennelsesmyndighet når det gjelder byggeplaner som berører store deler av denne reguleringsplanen. Dette gjelder bl.a. kommunal offentlig kjørevei, gangareal, annet veiareal og sykkelfelt. Vi må trekkes med tidlig i forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner.
- Iht. punktet ang. møblering arbeides det med en møbleringsplan for Bjørvika, hvor møbleringselementene fastsettes. Samferdselsetaten går ut i fra at det er dette møbleringsprogrammet som skal legge føringer for møbleringen også i Operaallmenningen.
- Iht. punktet om belysning og § 4.5 Belysning, er det viktig å påpeke at det er Samferdselsetaten som skal godkjenne belysningsplanen innenfor området. Vi må da tas med i prosessen rundt belysningsprinsipper fra starten av, slik at foreslått belysning har en forankring hos godkjennelsesmyndigheten.
- I § 4.4 Beplantning står det at det må anlegges en dybde på minimum 1 meter i plantekar. Dette virker lite. Vi mener at det i denne sammenheng må sees på det arbeidet Statens vegvesen Region Øst har utført i forbindelse med planleggingen av Dronning Eufemias gate. Det må allerede i denne fasen arbeides for å få størst mulig areal til plantekassene.
- Iht. spørsmålet om anbefalt alternativ, ser Samferdselsetaten positive og negative konsekvenser med begge alternativene, og har ikke noen sterke preferanser iht. valg av alternativ.



Samferdselsetaten

Besøksadresse:  
Strømsveien 102  
Postadresse:  
Postboks 6703 Etterstad

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 30 09

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

Bankgiro: 6004.06.55045  
Org.nr: NO 976 062 035

014.txt

Journalpost: 200713172/50

-----  
Fra: Anita Stangeland  
E-Post: anita.stangeland@ren.oslo.kommune.no  
Dato: Wed, 29 Dec 2010 12:14:18 +0100  
Til: Postmottak, Postmottak Renovasjonsetaten

Emne: PBEs saksnummer 200713172-49. Operaallmenningens søndre del, Bjørvika

Renovasjonsetaten viser til deres brev av 23.12.2010: Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering-Operaallmenningens søndre del, Bjørvika.  
Saksnummer:200713172-49.

Renovasjonsetaten har følgende bemerkning i forhold til renovasjon:  
I planforslaget må det tas hensyn til at renovasjonsbiler har tilgang til boligeiendommene i området nærliggende både under og etter bygging, slik at den lovpålagte avfallshåndteringen til Renovasjonsetatens kunder kan utføres forsvarlig. Se "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall". Samt "veileder for plassering av avfallsbeholdere". Dokumentene finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside.  
<http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>  
Kontaktperson i Renovasjonsetaten:  
teamleder Øivind Juliussen, telefon 23 48 37 67

Med vennlig hilsen  
Renovasjonsetaten

Anita Stangeland  
saksbehandler  
Kundeavdelingen  
e-post:  
anita.stangeland@ren.oslo.kommune.no<mailto:anita.stangeland@ren.oslo.kommune.no>



- Alternativ 1 gir muligheten for flerbruk og er fleksibel på mange måter på bakkeplan, samtidig som den muliggjør utnyttelse av et større areal under Operaallmenningen.
- Det negativt med Alternativ 1 kan være at plassen utenfor Deichmanske bibliotek kan bli oppfattet som veldig stor, samtidig som den mister en attraktivitet som et fjordbasseng er. I tillegg mener vi det er forbudt en stor risiko å etablere bebyggelse, slik som er tenkt i Alternativ 1, under et vannspeil på denne dimensjonen.
- Alternativ 2 ivaretar intensjonene i tidligere vedtatte planer, som beskrevet i planforslaget, og den trekker med seg historiske elementer inn i den nye Bjørvika. Alternativ 2 tilfører Operaallmenningen et viktig element som kan oppfattes som positivt i et byplansammenheng.
- Det negative med Alternativ 2 er at det er lite fleksibelt. Fjordbassenget kan virke lite attraktivt med trafikkerte gater rundt på tre kanter.
- Gjennom å regulere A25c og A25d , med sone 5 og sone 1, som vist på reguleringskartet fører dette til at stopplinjen for biler og syklistene i Operagata trekkes langt vekk fra krysset. Dette har konsekvenser iht. trafikksikkerhet. Dette må vurderes.
- Regulert sykkelfelt i Operagata ved kryssingen over til Operaen, stoppes lenge før fotgjengerfeltet. Sykkelfeltene må trekkes helt frem.
- Reguleringskartet for Alternativ 2 viser et nivå 3. Her reguleres inn annen veigrunn – grøntareal på broen. På broen må teksten grøntareal fjernes.

Med vennlig hilsen

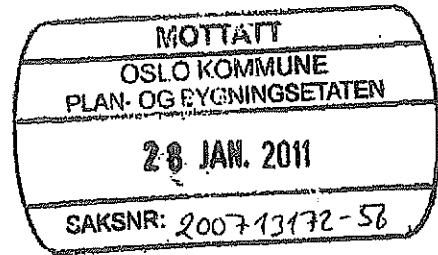
1

Anders Arild  
Seksjonssjef  
Godkjent elektronisk

Karl Arne Hollingsholm  
Overingeniør



Oslo kommune  
Trafikketaten



Plan-og bygningsetaten  
Postboks 364 sentrum  
0102 OSLO

Dato: 26.01.2011

Deres ref:  
200713172

Vår ref (saksnr):  
200802030-4

Saksbeh:  
May B. Olsen

Arkivkode:  
512.1

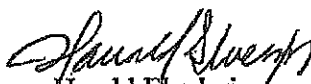
**PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING -  
OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA**

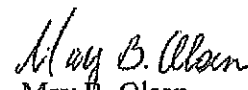
Trafikketaten har følgende bemerkning :

Vi ønsker ikke å ta stilling til hvilket av alternativene som bør velges.

Alle alternativene, 1, 1B, 2 og 2B ivaretar våre interesser i § 5.3 i reguleringsbestemmelsene for de respektive alternativene.

Med hilsen

  
Harald Elvehøi  
seksjonsleder - plan

  
May B. Olsen  
ingeniør I - plan



Trafikketaten

Hollendergata 5  
Postadresse:  
Pb. 9336 Grønland  
0135 OSLO

Kundesenter: 23 48 20 30  
Telefaks: 23 48 20 01  
E-post: postmottak@trafikketaten.oslo.kommune.no  
www.trafikketaten.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004.06.60030  
Org.nr.: 976 820 118

Vår innleggshandler

lf: e-post: [firmapost@hafslund.no](mailto:firmapost@hafslund.no)Vår dato  
2011-01-11Deres dato  
2010-12-23Vår referanse  
H12185Deres referanse  
Operaallmenningen søndre del  
Sak nr. 200713172-49Til  
Oslo Kommune  
Plan og bygningssetaten

Kopi til

**Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Operaallmenningen søndre del. Sak nr. 200713172-49.**

Det vises til Deres oversendelse av 2010-12-23

**Situasjon**

Hafslund Nett som nettselskap har elektriske anlegg i det omtalte reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med våre anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det vedlegges ikke kartunderlag ved informasjon om oppstart av reguleringsplaner. Ved oppstart av prosjektering kan aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag, ref. [nettdok@hafslund.no](mailto:nettdok@hafslund.no)  
For kabelpåvisning kontakt med Geomatikk tlf. 09146.**Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.****Generelt**

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til Hafslund Netts sine anlegg på området. Det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Oppfylling av terreng under kraftledninger og tiltak som reduserer stabiliteten til fundamenteringen av kraftledningsmaster eller andre aktiviteter for øvrig som medfører brudd på gjeldende forskrifter om elektriske anlegg.

**Støy fra transformator- og nettstasjoner**

Dersom det finnes transformator- eller nettstasjoner på eller nær ved reguleringsområdet, kan disse medføre noe støy. Eventuelle ulemper og skjermingstiltak for planlagt bebyggelse, er i denne forbindelse, ikke netteiers ansvar.

**Omlegging av nett, kostnader**

Bebyggelse eller andre tiltak som planlegges/etableres slik at de kommer i konflikt med eksisterende elanlegg generer tiltak. Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltakshaver må dekke alle kostnader i forbindelse med slike tiltak. Omlegg av elektrisk anlegg krever at Hafslund Nett varsles på et tidlig tidspunkt. Tiltakshaver skaffer rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Vår saksbehandler

lf: e-post: firmapost@halslund.no

Vår dato  
2011-01-11Deres dato  
2010-12-23Vår referanse  
H12185Deres referanse  
Operasallmenningen søndre del.  
Sak nr. 2007/3172-49.**Kapasitet på eksisterende strømnnett**

Før planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Nettselskapet slik at nødvendige tiltak kan planlegges, for deretter å igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres først etter at konkrete effektbehov er meldt inn til Nettselskapet. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

**Nye strømforsyningsanlegg****Generelt**

Alle nye, eller endring av eksisterende anlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og Nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

**Nettstasjoner**

Dersom det er behov for ny(e) nettstasjon(er) ifm. tiltaket vil størrelse på nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterte behov. Om nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller i et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulige endringer i byggkrav, frem til det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Nettselskapet.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m<sup>2</sup>. Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning, og det skal være mulig å komme til nettstasjonen med kranbil (med støttebein).

Ved etablering av nettstasjon(er) forutsettes det at Nettselskapet gis permanente rettigheter til drift, vedlikehold og adkomst. Dette i henhold til de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på aktuelle eiendom.

**Luftlednings- og kabelanlegg**

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Høyspennings luftledningsanlegg kan bare etableres på arealer der det er mulig å erverve stetsevarige rettigheter til Nettselskapet for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Lavspennings luftledningsanlegg og lavspennings kabelanlegg krever kun fremføringsrett.

Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømnettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Nettselskapet ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av lednings- eller kabelanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
	2011-01-11	H12185
tlf: e-post: firmapost@hafslund.no	Deres dato	Deres referanse
	2010-12-23	Operaallmenningen søndre del. Sak nr. 200713172-49.

---

### **Anleggsbidrag**

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke, uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken



BJØRVIKA

HAV Eiendom AS  
Paulsenkaia  
0150 Oslo

7/2-2011

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 Oslo

**HØRINGSUTTALELSE – SAKSNUMMER PBE 200713172 – DETALJREGULERING  
OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA.**

Viser til deres brev av 23/12-2010 med varsel av offentlig høring av forslag til detaljregulering av Operaallmenningens søndre del. Forslagsstiller Bjørsvika Infrastruktur AS er eiet av Oslo S Utvikling AS og HAV Eiendom AS.

HAV Eiendom AS er forslagsstiller for forslag til detaljregulering av tilstøtende plan Munch|Deichman-området, PBE saksnummer 200911541. I denne planen representerer HAV E i tillegg til egne interesser, også Kulturetatens interesser, hvor det i denne sammenhengen særlig er hensynet til det nye Deichmanske hovedbibliotek som skal ivaretas.

I anledning ovennevnte plan har HAV E følgende kommentarer til forslag til detaljregulering av Operaallmenningens søndre del:

1. Det forutsettes at planavgrensningene mellom planforslag for Operaallmenningens søndre del og Munch|Deichman-området utarbeides sømløst, og at detaljregulering av Operaallmenningen gir adgang til å bygge kjeller under Operaallmenningen/ bibliotekets forplass (A30/E0a/b) slik det er vist i de to kart-alternativene.

Retten til selvstendig adkomst til og rømningsvei fra kjelleranlegg må sikres direkte på forplassen og ikke være knyttet til bebyggelsen i felt A8.

2. HAV E ønsker en formålsangivelse for arealer under terreng på bibliotekets forplass (A30/E0a/b) som er mest mulig fleksibel i forhold til fremtidig bruk. Vi ønsker også å unngå en situasjon hvor blir behov for en ny detaljregulering fordi inneværende reguleringsforslag har innsnevret formålene på arealet prematurt.

Ønsket formålsangivelse på arealene fra HAV Eiendoms side er derfor: Institusjon (bibliotek), fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse og idrettsanlegg.

Det finnes ikke hjemmel i loven som pålegger en detaljregulering å spesifisere underformål til for eksempel "bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter)". K.fr. lovkommentar ny PBL. Denne presiseringen i parentes lukker formålet, og dette er altså ikke vår interesse. HAV E anmoder derfor planmyndigheten om at evt. vilkår for fremtidig bruk

av arealene knyttes til bestemmelsene, ved at det for eksempel skal foreligge en av PBE godkjent avklaring om bruk/program før rammesøknad kan sendes inn.

3. HAV E stiller seg bak biblioteket og Kulturetatens ønske om at Bjørvikaplanens felt E0 (fjordbassengutvidelse) i detaljregulering for Operaallmenningens søndre del erstattes av et vannspeil. Vannspeil synes hensiktsmessig da det vil kunne brukes som bygulv ved særskilte arrangementer i bibliotekets regi.
4. Opparbeidelsen av Operaallmenningen mellom Operagata og Dronning Eufemias gate må ivareta Deichmanske hovedbibliotek interesser som offentlig kulturinstitusjon. Dette gjelder bl.a. tema som adkomst/tilgjengelighet, koteetting av plassen, sikkerhet, oppholds- og lekekviteter, møblering, installasjoner, samt barn- og unges interesser generelt. Et vannspeil uten trinn kan senere vise seg være mer hensiktsmessig for bibliotekets bruk av området. Det bør derfor i inneværende planforslag gis rom for at plassen kan finne sin form hånd i hånd med utviklingen bibliotekprosjektet.
5. Forplassens leselighet er avgjørende for en vellykket utforming av dette byrommet – særlig mht forholdet til vann og trafiksikkerhet er dette viktig. Et grunt vannspeil synes tryggere for barn i lek enn et fjordbasseng. Dybden på vannspeilet bør vurderes i forhold til risikoen for drukningsulykker – 20 cm virker i så henseende som dypt. Det synes ikke hensiktsmessig å definere en minimumsdybde på vannspeilet i inneværende planforslag. Det er sirkulasjon og vedlikehold som sikrer vannkvaliteten, ikke dybden. En angivelse av maksimal dybde vil snarere være en riktig kravangivelse i situasjonen.
6. HAV E, vil som deleier av BI, peke på at det pågår et selvstendig arbeid for etablering av kunst i Bjørvika i regi av Bjørvika Infrastruktur. Dette arbeidet utføres i tråd med Kulturoppfølgingsprogrammet for Bjørvika og Temahefte for kunst.  
  
Selskapet slutter seg dermed til BIs tolkning av KOP. Det skal i allmenningene legges til rette for at kunstprosjekter kan integreres i byrommene. Kunstprosjekter bør ikke punktlokaliseres i forslag til detaljreguleringsplan.
7. Det bør ikke knyttes rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av bibliotekets forplass til biblioteket ut over det som helt lokalt er avgjørende for å få trygget adkomst til bygget. Forplassen vil være i bruk som riggområde vel fram til ferdigstilling av biblioteket og kan med nødvendighet ikke ferdigstilles på samme tidspunkt.
8. Angitt fleksibilitet i angivelse av kotehøyder på 0,5m må minimum opprettholdes.

Til PBEs foreløpige konklusjon har HAV E følgende kommentarer/standpunkt:

- Deichmanske hovedbiblioteks preferanser for bruk av felt E0 til vannspeil/ bygulv er viktigere for offentligheten enn vannregnskapet i Bjørvika.
- Når det gjelder Tollbodenes gamle kaifronter, som i gjeldende regulering er tenkt rekonstruert og løftet fram som historiske spor ved å etablere et fjordbasseng, krever den nye situasjonen med Deichmanske hovedbibliotek lokalisert på felt A8 en revurdering av planområdet på dette punktet. Sett i lys av at en av byens mest offentlig tilgjengelige tilbud og en viktig demokratisk institusjon nå er lokalisert på felt A8, i stedet for en generell kommersiell bebyggelse, mener forslagsstiller premisene for reetablering av fjordbasseng har endret seg. Dette gjør det legitimt og betimelig å diskutere på nytt hvilke interesser som skal veie tyngst – den historiske reparasjonen av kailinjene eller folkebibliotekets behov for en større

forplass en det som ligger i felt A30a, Vannspeil forutsetter ikke at de eksisterende kaifrontene rives, og murene kan slik bevares under bakken også i fortsettelsen.

- Beplantning på allmenningene må ikke gå på bekostning av generalitet og byrommens brukbarhet – det er vesentlig at allmenningene oppfattes som helhetlige rom, og ikke unødvendig blir oppdelt av blomsterbed og trerækker. HAV E forstår at planer for beplantning vil bli løst i samarbeid med biblioteket.
- Utformingen av krysningspunktene mellom allmenning og riksveganlegg er ikke del av planområdet
- Bjørvika Infrastruktur utfører sitt arbeid veiledet av Bærekraftprogrammet for Bjørvika (KOP, OMOP og DHB). HAV E mener at Bærekraftprogrammet ikke kan gjøres juridisk bindende for en enkeltplan/detaljregulering, fordi de er "levende" dokumenter. HAV E slutter seg til BIs forslag om at dokumentene skal være *retningsgivende*, og ikke juridisk bindende.
- HAV E slutter seg til BIs forslag om håndtering av overvann i fm rammesøknad
- HAV E deler BIs skepsis til fjordbasseng dersom dette er avhengig av vannpumper og avanserte vedlikeholdssystemer for å sikre vannkvalitet og unngå forsepling. HAV E viser til Oslo Havn som har ansvar for opprydding i havnebassenget for øvrig.
- HAV E deler oppfatningen om at det ikke er nødvendig å redegjøre for skipspåstøt da dette ikke fremkommer et behov for nærmere utredning av dette punktet i ROS-analysen.

Som grunneier i Bjørvika ønsker HAV E å slutte seg til de løsningene som synes gi størst robusthet og variasjon i bruken av allmenningene. I dette tilfellet vurderer vi altså alternativet med vannspeil å være det som best ivaretar helhetsperspektivet ved programmering av byrommene i Bjørvika. Vannspeilet gir mulig for utvidelse av Operaallmenningens bygulv og Deichmanske hovedbiblioteks forplass. Det åpner for lek med vann, vanninstallasjoner, lek på is, konserter og arrangementer, og synes totalt sett å bidra til en berikelse av folkelivet på allmenningen.

Avslutningsvis ønsker HAV E å gi uttrykk for at det bør vesentlig vekt at det etableres en konstruktiv dialog mellom Operaen, Deichmanske og BI i den videre planleggingen.

Lykke til videre med planarbeidet.

Med vennlig hilsen

  
Eva Hagen  
Adm. direktør





FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS  
Miljøvernavdelingen

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Deres ref.:  
2007/13172

Deres dato:  
23.12.2010

Vår ref.:  
2011/190 M-FO

Saksbehandler:  
Marit Lillesveen

Dato:  
07.02.2011

**OSLO KOMMUNE OPERAALLMENNINGEN SØNDRE DEL BJØRVIKA  
UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV DETALJREGULERING**

Det vises til innkommet sak datert 23.12.2010.

Dersom planlagt arealbruk medfører tiltak i sjøareal, forutsetter Fylkesmannen at det utarbeides en miljørisikovurdering knyttet til selve tiltaksgjennomføringen i sjø samt eventuell arealbruksendring i sjø. Miljørisikovurderingen må inneholde en vurdering knyttet til forurensningsfaren samt eventuelle konflikter knyttet til biologisk mangfold og friluftsliv i sjø.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus viser til at Havforskningsinstituttet har påvist gyteplass for torsk innerst i Oslofjorden, jfr "Nasjonalt program for kartlegging av marine naturtyper". Vi forutsetter at dette hensyntas i det videre arbeidet.

Beredskapsstaben er forelagt saken og har ingen merknader til planforslaget.

Med hilsen

Are Hedén  
seksjonssjef

Marit Lillesveen  
overingeniør

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.



SAKSBEHANDLER  
Ingunn Holm

VÅR REF.  
11/00197-2

ARK. P - Plansaker 1,45-46 Oslo kom. - Os

DERES REF.

INNVÅLGSTELEFON  
+47 98202803

DERES DATO

VÅR DATO  
7.2.2011

TELEFAKS  
+47 22 94 04 04  
postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

### Operaallmenningen - Søndre del - Planforslag til offentlig ettersyn - innsigelse

Riksantikvaren viser til planforslag til offentlig ettersyn, oversendt til Riksantikvaren fra Plan- og bygningsetaten i brev datert 13.1.2011, med svarfrist til Plan- og bygningsetaten 7.2.2011, og brev fra Byantikvaren, datert 3.2.2011.

Byantikvaren i Oslo har henvendt seg til Riksantikvaren og bedt direktoratet vurdere å ta over saken som kulturminnemyndighet, i tråd med gjeldende retningslinjer innen kulturminneforvaltningen, jf. Forskrift om ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven (FOR 1979-02-09 med seinere endringer) og Rundskriv T-4/92 fra Miljøverndepartementet. Grunnen til dette er at Byantikvaren mener det forelagte planforslaget med reguleringsbestemmelser ikke tar tilstrekkelig hensyn til kulturminneverdiene i området.

Operaallmenningen representerer et plassrom som viser tidsdybden i området, og som er en viktig overgang mellom den historiske byen og den nye bydelen i Bjørvika. Tollboden og Stenpakketuset er under fredning og av nasjonal verdi. Åpning av tidligere kaifront foran Tollboden og Stenpakketuset vil styrke kontakten med fjorden og vise noe av logikken bak plasseringen av disse to bygningene i tett kontakt med havna, og sikre et maritimt kulturmiljø. En gjenåpning av havnebassenget vil også vise at fjorden tidligere gikk mye nærmere den frøda Østbanehallen. Østbanehallen ble på 1880-tallet utformet med en av hovedfasadene mot sør, mot fjorden og havna.

Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplanens alternativ 1 fordi alternativet bryter med reguleringsplan for Bjørvika fra 2004 og fjordbyarbeidets overordnede strategi om å trekke fjorden tilbake inn i byen, og reetablere fjordbassenget med kaifront mot Tollboden for å synliggjøre historiske spor i området. Riksantikvaren reiser også innsigelse til de planlagte trearealene i feltene A25c og A25d, da tiltak her må underordne seg de viktige historiske sammenhengene i byrommet. Tollboden er en del av den historiske havnestrukturen i Oslo. Sammenhengen mellom Tollboden og Tollbodbrygga må ikke brytes med vegetasjon, men beholdes og styrkes.

#### Planforslaget

Planområdet ligger i Bjørvika. Det fremmes i reguleringsplanen to alternativer for innslag av vann og omfang av kjellerareal. Alternativ 1 innebærer et vannspeil med kjeller under på 4 643 m<sup>2</sup> i planområdet nord for Operagata. Alternativ 2 innebærer et reetablert fjordbasseng i deler

av planområdet, med kjeller på 1 816 m<sup>2</sup> nord for Operagata og fram til fjordbassengets østre kant. I alternativ 2 synliggjøres den historiske kaifronten foran Tollbodene, og Operagata formes som ei bru over fjordbassenget. Utover dette er begge alternativene like. Nivå under terreng reguleres til institusjon (bibliotek) / idrettsanlegg / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter). Nivå over terreng reguleres til kjøreveg, gangareal, sykkelfelt, annen vegggrunn, parkeringsplasser, grønnstruktur og friluftsområde i sjø og vassdrag. I tillegg reguleres alternativ 1 til vannspeil. Hensikten med planen er å tilrettelegge for et urbant og rekreativt byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og det planlagte Deichmanske bibliotek i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika.

#### Kulturminneverdier

Operaallmenningen inngår i en sekvens av byromsforløp fra Karl Johans gate, Jernbanetorget og over Christian Frederiks plass mot Operaen. Sammenhengen i dette romforløpet er en sentral premisse i utformingen av planområdet. Det ligger en viktig tidsdybde i området, som er en overgang mellom den historiske byen med kvadraturen og den nye bydelen i Bjørvika.

Tollboden og Stenpakkhuset er under fredning og av nasjonal verdi. Åpningen av den tidligere kaifronten foran Tollboden og Stenpakkhuset vil styrke kontakten med fjorden og vise noe av logikken bak plasseringen av disse to bygningene i tett kontakt med havna. Dette vil også sikre et maritimt kulturmiljø i området. En gjenåpning av havnebassenget her vil også vise til at fjorden tidligere gikk mye nærmere den freds Østbanehallen. Østbanehallen ble på 1880-tallet utformet med en av hovedfasadene mot sør, mot fjorden og havna.

#### Byantikvaren i Oslos faglige vurdering

Etter Byantikvarens vurdering er alternativ 1 så konfliktfylt i forhold til kulturminner og kulturmiljø av nasjonal verdi at Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere å reise innsigelse til dette alternativet. 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. For Alternativ 2 ber Byantikvaren Riksantikvaren å vurdere konfliktnivået når det gjelder en reduksjon av arealet i fjordbassenget mellom Operagata og Dronning Eufemias gate, og etablering av trekke foran tollbodene. Deler av planforslaget vil, etter Byantikvarens vurdering, redusere verdien av det gjenåpnede fjordbassenget som fortelling om et historisk havnemiljø. Byantikvaren fraråder etablering av trekke og introduksjon av et parkmiljø foran Tollboden og Stenpakkhuset og reduksjon av det gjenåpnede fjordbassenget. Byantikvaren vil derfor be Riksantikvaren vurdere innsigelse til disse to punktene i planforslaget.

#### Riksantikvarens vurdering av planen

Riksantikvaren anbefaler sterkt alternativ 2 med reetablering av fjordbassenget i felt E2, slik som det også er bestemt i den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika - Bispevika - Lohavn. Riksantikvaren reiser innsigelse til alternativ 1 med vannspeil. Fjordbyarbeidets overordnede strategi er å trekke fjorden tilbake inn i byen, og reetablere fjordbassenget med kaifront mot Tollboden for å synliggjøre historiske spor i området. Reguleringsplanens alternativ 2 sikrer at det etableres et fjordbasseng i felt E2 foran nytt Deichmanske bibliotek i felt A8. I forbindelse med nytt Deichmanske bibliotek, Munch-Stenersen-museum m.m. mener Riksantikvaren at felt E2 må opparbeides som et gjenetablert fjordbasseng i samsvar med vedtatt reguleringsplan og utbyggingsavtale. Videre er etablering av fjordbasseng viktig for å kunne opprettholde andelen åpent vann, og dermed vannregnskapet i Bjørvika.

Riksantikvaren støtter ikke forslaget om å utforme den østre kaifrontens linjeføring parallell med Operaskråningens vestre avslutning mot fjorden. Dette er en endring i forhold til Bjørvikaplanen som vil øke størrelsen på bibliotekets forplass med ca 150 m<sup>2</sup>, og i tilsvarende grad redusere vannarealet. Riksantikvaren mener at hensynet til vannregnskapet i området må være førende for utformingen av fjordbassenget i Operaallmenningen. Vi mener at dette er viktigere enn at kaifronten og Operaskråningens avslutninger mot fjorden har lik linjeføring.

Riksantikvaren er også svært skeptisk til det bryggeanlegget som planen åpner for. Det vil ytterligere redusere det synlige vannarealet. Det synes også noe merkelig at en velger å redusere vannarealet med begrunnelse om linjeføring i samsvar med operaen, for så i neste omgang å bryte denne linjen med et stort og bredt bryggeanlegg. Vi er også skeptisk til hva dette bryggeanlegget vil ha å si for vannkvaliteten i det reetablerte fjordbassenget.

Både en reduksjon av fjordbassenget og bryggekonstruksjonene vil medføre en reduksjon av andelen åpent vann i Bjørvika. Riksantikvaren mener at hensynet til vannregnskapet i Bjørvika er svært viktig. Vi ønsker primært at vannregnskapet opprettholdes innenfor planområdet for detaljreguleringsplan for Operaallmenningen. Hvis dette ikke er mulig, krever vi at tapet av åpent vann i Operaallmenningen tas igjen andre steder i Bjørvika, for eksempel i forbindelse med allmenningen i Kongsbakken.

Alternativ 1 med vannspeil viderefører ikke Bjørvikaplanens intensjoner om å trekke fjorden tilbake inn i byen og synliggjøre havnehistoriske spor. Et grunt vannspeil gir en mulighet for store arrangementer ved at vannet tappes ut, og/eller for en skøytebane om vinteren, men Riksantikvaren mener at dette er underordnet den vedtatte reguleringsplanens intensjoner om reetablering av fjordbassenget som vist i alternativ 2. Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplanens alternativ 1.

I bestemmelsenes § 7 Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur A25c/ A25d (lik i alle alternativer), slås det fast at 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. Riksantikvaren krever at den østlige trerekken mot Langkaigata må omplasseres slik at Tollbodens forhold til den historiske kaifronten og byrommet ikke svekkes. De lineære trerekkene som er fastsatt i bestemmelsene til planen må omdisponeres til en beplantningsstruktur av mer uformell karakter og underordne seg de viktige historiske sammenhengene i byrommet. Tollboden er en del av den historiske havnestrukturen i Oslo, og Tollbodbrygga var i perioder havnas hovedbrygge hvor skipslastene ble fortollet. Sammenhengen mellom Tollboden og Tollbodbrygga må ikke brytes med vegetasjon, men beholdes og styrkes. Riksantikvaren reiser innsigelse til planen på dette punktet.

For øvrig ser Riksantikvaren verdien i at den foreslåtte mengde trær/vegetasjon opprettholdes, men vi mener at deler av den bør omdisponeres for å styrke Operaallmenningen som 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.

#### Arkeologi

Området har vært en del av indre havn til tidlig på 1800-tallet og i nærområdet er det funnet rester av båter. Det er sannsynlig at planområdet kan inneholde uregistrerte funn som omfattes av kulturminneloven § 14, skipsfunn.

I reguleringsplanen for Operaallmenningen er det satt inn en bestemmelse om arkeologiske undersøkelser som har litt forskjellig ordlyd i de forskjellige utkastene til planbestemmelser. Riksantikvaren vil sterkt anbefale at følgende ordlyd brukes


*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 fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder hvor det er behov for, og mulighet til å gjennomføre, forundersøkelser før selve gravearbeidene starter. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet.*

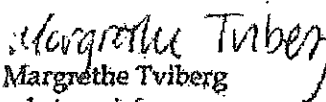
#### Konklusjon

Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplanens alternativ 1 fordi alternativet bryter med reguleringsplan for Bjørvika fra 2004 og fjordbyarbeidets overordnede strategi om å trekke fjorden tilbake inn i byen, og reetablere fjordbassenget med kaifront mot Tollboden for å synliggjøre historiske spor i området. Riksantikvaren reiser også innsigelse til de planlagte trekkene i feltene A25c og A25d, da tiltak her må underordne seg de viktige historiske sammenhengene i byrommet. Tollboden er en del av den historiske havnestrukturen i Oslo. Sammenhengen mellom Tollboden og den restaurerte Tollbodkaia må ikke brytes med vegetasjon, men beholdes og styrkes.

Riksantikvaren støtter ikke forslaget om å utforme den østre kaifrontens linjeføring parallell med Operaskråningens vestre avslutning mot fjorden, og mener at hensynet til vannregnskapet i området må være førende for utformingen av fjordbassenget i Operaallmenningen. Riksantikvaren er også svært skeptisk til det bryggeanlegget som planen åpner for. Det vil ytterligere redusere det synlige vannarealet. Vi ønsker primært at vannregnskapet opprettholdes innenfor planområdet for detaljreguleringsplan for Operaallmenningen. Hvis dette ikke er mulig, krever vi at tapet av åpent vann i Operaallmenningen tas igjen andre steder i Bjørvika, for eksempel i forbindelse med allmenningen i Kongsbakken.

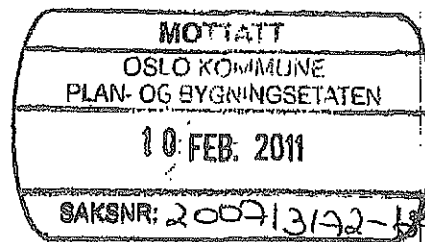
Vennlig hilsen

  
Marit Huuse (e.f.)  
avdelingsdirektør

  
Margrethe Tviberg  
seksjonssjef

Kopi til:

Oslo kommune - Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo



Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Vår saksbehandler:  
Knut Felberg, 22 95 42 09

Vår dato: 07.02.2011  
Vår referanse: 200100735-159

Kopi til:  
Tom Remlov, Den norske opera

Deres dato: 23.12.2010  
Deres referanse: 200713172-49

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


Operaallmenningen har en svært viktig funksjon både som plassdannelse og byrom og som hovedforbindelse fra Karl Johan over Jernbanetorget via Christian Frederiks plass til Bjørvika og operabygget. Utformingen av Operaallmenningen har vært diskutert og utredet i flere runder, og etableringen av et indre basseng foran de gamle Tollbodene ble vedtatt som en del av Bjørvikaplanen i 2003.

I forslaget til detaljregulering vises to alternativer, et alternativ med sjøvannsbasseng og et alternativ med vannspeil. Sjøvannsbassenget er i tråd med gjeldende regulering og anbefales sterkt av PBE, mens Bjørvika Infrastruktur ønsker et vannspeil av praktiske, miljømessige og pekuniære årsaker.

Statsbygg arbeidet som kjent for en alternativ løsning for Operaallmenningen uten basseng eller vannspeil, og er nå primært opptatt av at Operaallmenningen vil medvirke til å gi operabygget verdige omgivelser som er minst mulig visuelt forstyrrende. Statsbygg mener det er et godt prinsipp at operabyggets linjeføring er strukturerende for utformingen av Operaallmenningens søndre del. Statsbygg er også opptatt av at "interimfasen" frem til permanent situasjon er etablert ikke trekker unødvendig ut i tid, og at funksjonelle forhold som tilgjengelighet til bygget ivaretas på en god måte i anleggsperiodene.

Vennlig hilsen

  
May Balkøy  
Direktør Strategi og utviklingsavdelingen

  
Knut Felberg  
Avd. dir. Strategi og utviklingsavdelingen, Plan



Oslo S Utvikling AS

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 Oslo

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
09 FEB. 2011
SAKSNR: 200713172 - 68

Oslo, 7.2, 2011

### Høringsuttalelse – saksnummer PBE 200713172- detaljregulering Operaallmenningens søndre del, Bjørvika

Oslo S Utvikling mottok den 23.12.2010 brev med varsel om offentlig høring av forslag til detaljregulering av Operaallmenningens søndre del. Forslagstiller Bjørvika infrastruktur (BI) er eid av Oslo S Utvikling og HAV Eiendom AS.

Kulturetaten i Oslo ønsker at Bjørvikaplanens felt E0, fjordbassengutvidelsen i detaljreguleringen for Operaallmenningen, erstattes av et vannspeil i områdets søndre del. Kulturetaten i Oslo som forvalter Deichmanske hovedbibliotek ønsker en tydeligere forplass til biblioteket (Felt A30, E2, A25) ved at det kan opparbeides et gulv med høyere grad av fleksibilitet ved at hele flaten kan benyttes etter behov. Et vannspeil med mulighet for drening av vann vil innfri dette ønske.

Oslo S Utvikling stiller seg bak forslaget til forslagstiller Bjørvika Infrastruktur om å opparbeide vannspeil i felt E0. Vi er videre sikre på at det verningsmyndighetene har påpekt i form av synliggjøring av den historiske kailinjen øst i felt A25, fortsatt kan ivaretas dersom området utvikles med vannspeil istedenfor et sjøbasseng.

Med vennlig hilsen

Paul E Lødøen  
Oslo S Utvikling AS



Rosendalsvn. 8 B, 1166 Oslo  
22 28 30 13/918 62 226

Plan - og bygningsetaten, Kundesenteret  
Boks364  
0102 Oslo

MOTTATT  
OSLO KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

24 JAN. 2011

SAKSNR: 2 00713172

Oslo, den 22. januar 2011

**Hørings svar: Operaallmenningens søndre del – detaljregulering**  
Ref.: 200713172-49 saksbeh. Sanna Maria Harma

#### **Fjordbyen som ide og begrep**

Begrepet og ideen Fjordbyen står ikke bare for et ønske om å gi nytt liv til Oslos flotteste områder i form av bygninger og anlegg ved sjøen.

Det utfordrer til å kvitte oss med "landkrabbesyndromet" og satse mer på virksomhet på sjøen, spesielt i indre havneområde.

Ja, vannflaten er vakker, spennende og skiftende når den betraktes fra land, men i Fjordbyen Oslo bør vi i byplanleggingen tenke venetiansk og ta vannflaten mer i bruk som arena for ferdsel, opplevelser og rekreasjon. Det bør bli mer vanlig å komme til Operaen og øvrige kulturinstitusjoner, til forretninger og egne boliger med rute- eller taxibåt.

I dette perspektiv er det naturlig å vurdere spørsmålet om detaljutformingen av vannspeilet i Operaallmenningens søndre del, der *Alternativ 2 med reetablering av et fjordbasseng etter vår oppfatning best bygger opp om Fjordbytanken.*

Operagaten bør anlegges såpass høyt over sjønivået at lave taxibåter/småbåter kan seile inn i bassenget.

Vi støtter også tanken om synliggjøring av den historiske kaikanten foran Tollbodene.

#### **Vannkilen nord for Operaen – en viktig detalj i Fjordbyen Oslo**

Vi har merket oss at vannflaten i kilen nord for Operabygningen - som strekker seg fra sjøbassenget i vest under broen fra Operagaten over til Kirsten Flagstads plass og inn til den brede trappen opp til bygningen - så vidt vi forstår ennå ikke er kommet i bruk. Dette skyldes nok at seilingshøyden under broen er bygd for lav.

Dette sjøarealet ligger utenfor reguleringsgrensen for den aktuelle sak. Vi ber likevel om at det tas initiativ til å rette opp denne mangel og at den videre planlegging av denne viktige detalj i Fjordbyen Oslo sees i sammenheng med den aktuelle detaljplanlegging av Operaallmenningens søndre del.

Problemet kan løses ved at broen gis en bueform med universell utforming. Et godt eksempel på dette fins i Lyngs berømte turistanlegg ANFI i Arguiniquin/Patalavaka på Gran Canaria. I fjordbyen Venezia er som kjent alle kanalbroene bueformet.

Med vennlig hilsen, for Oslo Elveforum

Ida Fossum Tønnessen (sign)

  
Tor Holtan-Hartwig

Kopi: Administrasjonen for Operabygningen,  
Arkitektfirmaet Snøhetta, Skur 39 Vippetangen, 0150 Oslo.





Oslo 2011-02-07

Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

**Kommentarer til forslag til detaljregulering for:  
Operaallmenningen søndre del, saksnummer 200713172**

Forslaget til detaljregulering virker svært godt gjennomarbeidet, med mange fine detaljer. Det fremmes to alternativer. Hovedforskjellen mellom disse er måten å lage en vannflate på ca 1 800 kvm., som sentral del av området syd for Dronning Eufemias gate. I Alternativ 1 foreslås et grunt vannspeil i nivå med plassens gatedekke, Alternativ 2 foreslår full utgraving, slik at fjordvannet slippes helt inn. Vannflaten blir da liggende 2,0 -2,5 m. lavere enn plassen.

Målet for planforslaget er, slik vi ser det, å gi området en utforming og innredning som bidrar maksimalt til et trivelig og hensiktsmessig byrom, både for opphold, som adkomst til områdets mange aktiviteter og tilbud, og for passering.

KUV's synspunkter bygger primært på det inntrykket de forskjellige alternativene kan gjøre på den alminnelige borger, og i mindre grad på tekniske løsninger eller tidligere vedtak.

**Generelle kommentarer for begge alternativene.**

- Operaallmenningens identitet og sammenheng er helt avhengig av trafikkmengdene i Langkaigata, Operagata og Dronning Eufemias gate samt hvilke kollektivtransportløsninger som velges. Her er det fortsatt en del usikkerhet. Det er viktig at den løsning som velges mellom Operagata og Dronning Eufemias gate bidrar til å styrke sammenhengen på tvers av disse gatene og med Christian Fredriks plass, og motvirke den barriere som trafikken utgjør.
- Vi er enige i at den foreslåtte Belysningsplan for Oslo sentrum legges til grunn for belysning i området, og vil i tillegg påpeke at reguleringsbestemmelsene punkt 4.5 om belysning også bør omfatte de faste kunstneriske utsmykningene som er under planlegging

**Kommentarer til valg av løsning for vannflaten mellom Dronning Eufemias gate og Operagata:  
Alternativ 2:**

Dette alternativ er mest i samsvar med vedtatt regulering og hovedintensjonen, som er å reetablere fjorden inn til tidligere kai – front der dette er mulig. Dette alternativet anbefales sterkt av Pbe.

KUV er enig i at Alternativ 2 vel er det beste utgangspunkt, men mener at det har to store svakheter:

1) Den store høydeforskjellen mellom vannflaten og gateplan er opptil 2,5 m. Det er vanskelig å visualisere effekten av dette, men vi mener at en må ganske nær vannkanten, for å få den positive opplevelsen av vannflaten. Man vil ha følelse av at viken er trang og at det er langet ned til vannet. Denne svakheten, som vi mener er absolutt reell, kan reduseres ved å senke gateplanet i tilstrekkelig bredde fra vannkanten, f. eks med 1 m.. Dette kan kombineres, enten med utgravingen, eller med de ganske omfattende masseutskiftninger med lette fyllmasser, som likevel må gjøres for å motvirke setninger i området. Inntrykket av en trang og dyp vik kan også minskes om man lager en avtrappet strandbredde også på vestsiden mot Tollbodene. Dette behøver ikke svekke inntrykket av den gamle kai-kanten.

2) Fjorvannet i det utgravde bassenget blir relativt stillestående og forurenset, både biologisk og med søppel. Dette kan også reduseres, f. eks. med kunstig sirkulasjon. I alle fall bør man legge til rette for dette om det senere skulle vise seg nødvendig.

Vi mener at begge disse tiltakene er nødvendige for at dette alternativet skal bli vellykket.

#### *Alternativ 1:*

Dette alternativet bryter i større grad med reguleringsplanen og man går glipp av markeringen av den gamle kai-fronten foran Tollbodene. Alternativet gir imidlertid mye bedre sammenheng med resten av byrommet og vesentlig større fleksibilitet i bruk, noe som er påpekt av nærmeste nabo, biblioteket. Fremfor alt er Alternativ 1 mye mer barnevennlig enn Alternativ 2.

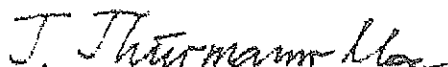
Vi finner ingen detaljer om vannspeilets tykkelse, eller dybde i beskrivelsen av Alternativ 1. Hvis vannspeil er en vannfilm med størrelsesorden 10 cm. tykkelse, blir det ingen god løsning. Vannspeilet bør dannes av et grunt basseng med dybde på størrelsesorden  $\frac{1}{2}$  - 1 m., dvs noe i likhet med "Spikersuppa" i Studentertunden.

Konklusjon: Et godt og gjennomtenkt planforslag. Ingen av alternativene er helt gode, Alternativ 2 kan bli en god løsning om det omarbeides etter de foreslåtte retningslinjene, men vi vil prioritere Alternativ 1, forutsatt at vannspeilet utgjøres av et basseng av lignende karakter som Spikersuppa.

Med vennlig hilsen  
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo



Eivind Bødtker  
Styreleder



Torkild Thurmann-Moe  
Leder for reguleringsgruppa

## SAMLEDOKUMENT BEMERKNINGER

Utdrag av bemerkninger samt forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn fra 27.12. 2010 til 07.02.2011.

Det innkam 18 bemerkninger.

Det er kommet innsigelse til planforslaget. Innsigelse er fremmet av Riksantikvaren til reguleringsplanens alternativ 1 med vannspeil samt til en dobbel trerekke langs Langkaigata. Riksantikvaren krever at trekken mot Langkaia omdisponeres til en beplantningsstruktur av mer uformell karakter som underordner seg de viktigste historiske sammenhengene i byrommet. Riksantikvaren ser verdien i den foreslåtte mengde trær/vegetasjon og ber om derfor kun om omdisponering av trær/vegetasjon. Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller/tiltakshaver støtter omplassering av vegetasjon for å kunne imøtekomme Riksantikvarens innsigelse. Etaten mener det ikke er mulig å imøtekomme Riksantikvarens innsigelse til etablering av vannspeil.

1. Bydel St. Hanshaugen mener at alternativ med vannspeil ikke er i tråd med gjeldende regulering, og vil anbefale alternativ med fjordbukt. 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. Det må dokumenteres for universell utforming i byggesak. Fjordbukta 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. 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. Arbeidsutvalget ser at en ulempe ved alternativet med fjordbukta 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. Alle punkter enstemmig vedtatt.

2. Byantikvaren legger til grunn at Operaallmenningen inngår i en sekvens av byromsforløp fra Karl Johans gate, Jernbanetorget og over Christian Fredriks plass mot Operaen og fjordlandskapet. Sammenhengen i dette romforløpet bør være en sentral premiss i utformingen av Operaallmenningen og bør utformes som et storslagent byrom mellom den fredete Østbanehallen og fjordbylandskapet. Alternativ med vannspeil medfører så høyt konfliktnivå med nasjonale kulturminneverdier at Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere innsigelse til hele forslaget. Dette alternativet er i strid med Bjørvikaplanens intensjon om å trekke fjordbassenget lenger inn i byen og å synliggjøre et historisk maritimt miljø. Byantikvaren vil i hovedsak anbefale alternativ med fjordbukt. Deler av planforslaget vil imidlertid redusere verdien av det gjenåpnede fjordbassenget som fortelling om et historisk havnemiljø. Justering av kailinjen i buktens østre del slik at denne linjen flukter med den dominerende retningen i Operaanlegget vil redusere det åpne vannarealet i bukten, og dermed medføre konflikt med vannregnskapet i Bjørvikaplanen. Utformingen og utstrekningen av fjordbukten bør utføres i tråd med vedtatt reguleringsplan. Etablering av trappearrangement i tre på bassengets øst – og nordside vil ytterligere redusere opplevelsen det synlige vannarealet. Byantikvaren 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. Trappene bør i større grad utformes som en del av plassen og innenfor det regulerte plassrommet, og med en materialbruk som knytter dem til plassen, for eksempel granitt.

Byantikvaren fraråder etablering av trerekke og introduksjon av et parkmiljø foran Tollboden og Stenpakkhuset, samt en reduksjon av det gjenåpnede fjordbassenget. Byantikvaren vil derfor be Riksantikvaren vurdere innsigelse til disse to punktene i planforslaget.

I tillegg mener BYA at sammenhengende trekker i Operagata og Dronning Eufemias gate på en uheldig måte vil dele opp Operaallmenningen, slik at den indre delen mot Østbanehallen visuelt sett vil miste kontakten med fjorden. Dette vil redusere sammenhengen i det storslagne byrommet.

Byantikvaren viser for øvrig til konklusjonene til Rådet for byarkitektur.

3. Helse- og velferdsetaten mener at planen ikke berører forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad. Forslagsstillers kommentar til samrådsinnspill, vedrørende forurenset grunn tas til etterretning.

4. Kulturbyggene i Bjørvika (KIB) gjør oppmerksom på at plasseringen av det nye Deichmanske hovedbibliotek på felt A8 er en vesentlig premissending for Bjørvikaplanen, og da særskilt for Operaallmenningen. Det må hensyntas og tilrettelegges for biblioteksbyggets plassering, behov og krav. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at KIB ikke har tatt stilling til valg av fjordbukt eller vannspeil. Det er lagt ved to vedlegg 1) Notat v/Advansia AS med vurdering av underjordisk sykkelparkering for Deichmannske hovedbibliotek under Operaallmenningen og 2) Illustrasjonsutredning v/Lund Hagem Arkitekter AS og Ateier Oslo AS med forslag til løsninger for utomhusplan for denne allmenningen ut fra følgende prinsipper:

- Sykkelparkering for besøkende til nye Deichmanske hovedbibliotek må imøtekomme krav til god tilgjengelighet og synlighet, og bør av den grunn plasseres på gateplan på denne allmenningen. KIB fremmer et behov for 130 sykkelparkeringsplasser på allmenningen.
- Krav til atkomst via felt A8 til Operaallmenningens kjeller er i strid med program- og prosjekteringspremissene for biblioteket. Det må etableres en separat atkomst til funksjonene i Operaallmenningens kjeller.
- Sikringstiltak og skjerming på Operaallmenningens søndre del må trygges – både ift trafikk, vann med mer. Det bør i bestemmelsene stilles krav til sikringstiltak på plassen.
- Utformingen av Operaallmenningens søndre del må utredes ytterligere i samarbeid med KIB og andre berørte grunneiere. Det må i bestemmelsene 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.
- Det bør i bestemmelsene stilles strengere krav til kvaliteten og bæreevnen til underlaget på plassen.
- Plassering og utforming av vegetasjon må vurderes ift lokalklimatiske forhold og arkitektoniske hensyn. Det bør legges inn en bestemmelse om at evt. vegetasjon ikke skal plasseres foran bibliotekets inngang og at lokaliseringen av vegetasjon skal gjøres i samråd med utbygger for felt A8.
- Det bør for alternativ med fjordbukt stilles krav i bestemmelsene om pumpeanlegg.
- Det bes om at bestemmelsen om samlet tillatt parkering for biblioteket på felt A8 samsvarer med de tall som er fremmet i reguleringsplanen for Munch|Deichman-område.

5. Kulturetaten har lagt ved ett vedlegg: Illustrasjonsutredning v/Lund Hagem Arkitekter AS og Ateier Oslo AS med forslag til løsninger for utomhusplan for Operaallmenningens søndre del. Alternativ med vannspeil i felt E0a anbefales strekt fordi vannspeilet gir tilstrekkelig anvendbart areal for å sette biblioteket i stand til å realisere kommunens målsettinger for bibliotek, samt realisere målet i Kulturoppfølgingsprogrammet om å gjøre allmenningen til en kulturintensiv sone. Arrangement og publikumsaktiviteter i realistisk omfang er bare mulig ved valg av alternativ med vannspeil. Risikovurderinger og bibliotekets funksjonskrav tilsier at alternativ med vannspeil er å foretrekke framfor alternativ med fjordbukt. Plasseringen av

det nye hovedbiblioteket i Bjørvika er en premissendring for hele området og må gå foran 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 representere en sterk feilprioritering i forhold til å sikre liv og røre, lek og trivsel i det nye byrommet i Bjørvika.

- § 3 (alle alternativ) Retningslinjer og dokumentasjonskrav: Reguleringsbestemmelsene i alternativ 1b og 2b ivaretar best bibliotekets behov og muligheter i felt A8. Det innebærer at Kulturetaten mener at OMOP, KOP og DHB med tilhørende temahefter og byromsprogrammet skal ha status som retningsgivende og ikke juridisk bindende dokument jfr. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser (S-4099). Bestemmelsene skal åpne for å begripe avvik fra overnevnte dokumenter.
- § 3.3 og 4 (alle alternativ) Dokumentasjonskrav og utforming: Det bør inn en bestemmelse som presiserer 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 når det gjelder materialbruk og utforming.
- § 4.1 (alle alternativ) bokstav g: Det ikke bør være krav i bestemmelsene om at materialbruken innenfor planområdet skal "knytte seg til materialbruken" angitt i "Estetisk plan 2005 – Designhåndbok Oslo sentrum". Det bør i stedet stå "Operaallmenningens søndre del skal framstå 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 fram til Kirsten Flagstads plass".
- § 4.6 (alle alternativ) Byromsmøbler og utstyr: Bestemmelsen bør åpne for å se møbleringen i sammenheng med tema i bibliotekets grunnplan.
- § 5.1 (alle alternativ) Atkomst til kjeller under felt A30a: Det bør stilles krav til at det etableres en atkomst til kjeller under A30a som er uavhengig av felt A8.
- § 6 (alle alternativ 1 og 1b) Områdebestemmelsene sone 6 – vannspeil: Den angitte minimumsdybden på 20 cm er for stor, og ber om at det angis en maks dybde på 10 cm .
- § 6 (alle alternativ) Vegetasjon på felt A30a: Det bør legges inn en bestemmelse om at evt. vegetasjon ikke skal plasseres foran inngang, og at vurdering av lokalisering av vegetasjon skal gjøres i samråd med utbygger på felt A8, og vurderes i forhold til lokalklimatiske virkninger og i sammenheng med bruk av vegetasjon langs Operagata, innenfor område regulert til annen veggrunn – grøntareal.
- § 6 (alle alternativ) Annen veggrunn – grøntareal: Det bør presiseres hva som er tillatt av vegetasjon og øvrig utforming innenfor område regulert til annen veggrunn – grøntareal langs Operagata. Eventuelt må det vurderes i samråd med utbygger av felt A8, og at den skal vurderes og sees i sammenheng med bruk av vegetasjon innenfor felt A30a og tilliggende områder.
- § 7 (alle alternativ) Felt A25d: Bestemmelsen om at det skal etableres en dobbel trerekke langs Langkaigata innenfor felt A25d bør justeres slik at vegetasjonsbruken her samsvarer med innspill i Illustrasjonsutredningen i vedlegg.

6. Renovasjonsetaten mener at det i planforslaget må tas hensyn til at renovasjonsbiler har lovpålagt tilgang til boligeiendommene i nærområdet både under og etter bygging.

7. Samferdselsetaten (SAM) (nåværende Bymiljøetaten Divisjon samferdsel) krever at ved etablering av bygg over eller under offentlige samferdselsanlegg må det foreligge en underskrevet ansvarserklæring, som sikrer Oslo kommune for framtidige erstatningskrav, før det kan gis igangsettingstillatelse. I denne planen vil det for eksempel gjelde lekkasje til underliggende konstruksjon. Ovennevnte må innarbeides i rekkefølgebestemmelsene. SAM er godkjennelsesmyndighet når det gjelder byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg som inngår i reguleringsplanen og må trekkes med tidlig i forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner. Det antas møbleringsprogrammet for Bjørvika legger føringer for møbleringen planområdet. SAM skal godkjenne belyningsplanen innenfor planområdet og må tas med i

prosessen rundt belyningsprinsipper fra begynnelsen av slik at foreslått belysning har en forankring hos godkjenningmyndigheten. Minimum 1m dybde i plantekar er for lite og det må sees på det arbeidet som Statens vegvesen Region øst har utført i forbindelse med planleggingen av Dronning Eufemias gate. Det må allerede i denne fasen arbeides for å få størst mulig areal til plantekassene. SAM har ikke noen sterke preferanser i forhold til valg av alternativ.

- Alternativ med vannspeil gir muligheten for flerbruk og er fleksibel på mange måter på bakkeplan, samtidig som den muliggjør utnyttelse av et større areal under Operaallmenningen. Det negative med alternativ 1 kan være at plassen utenfor Deichmanske bibliotek kan bli oppfattet som veldig stor, samtidig som den mister en attraktivitet som en fjordbukt er. Det er forbundet en stor risiko til å etablere bebyggelse under et vannspeil i denne dimensjonen.
- Alternativ med fjordbukt ivaretar intensjonene i tidligere vedtatte planer og den trekker med seg historiske elementer inn i den nye Bjørvika. Alternativ 2 tilfører Operaallmenningen et viktig element som kan oppfattes som positivt i et byplansammenheng. Det negative med alternativ 2 er at den er lite fleksibelt. Fjordbukten kan virke lite attraktivt med trafikkerte gater rundt på tre kanter.

Gjennom å regulere A25c og A25d, med sone 5 og sone 1 som vist på reguleringskartet, fører dette til at stopplinjen for biler og syklistene i Operagata trekkes langt vekke fra krysset. Dette har konsekvenser for trafiksikkerhet og må vurderes. Regulert sykkelfelt i Operagata ved kryssingen over til Operaen stoppes lenge før fotgjengerfeltet. Sykkelfeltene må trekkes helt frem. Reguleringskartet for alternativ med fjordbukt viser et nivå 3 og det reguleres inn annen veigrunn – grøntareal på broen. På broen må teksten grøntareal fjernes.

**8. Trafikketaten** ønsker ikke å ta stilling til hvilket alternativ som bør velges. Alle alternativene ivaretar Trafikketatens interesser i § 5.3 i bestemmelsene.

**9. Friluftsetaten (FRI)** anbefaler, som PBE, alternativ med fjordbukt og støtter PBEs vurdering av alternativet. FRI mener at det er sentralt å følge opp fjordbyarbeidets mål om å trekke fjorden tilbake inn i byen. Friluftsetaten er oppført som forvalter av felt E2, vannspeil / fjordbukt samt treanlegg (jfr "Driftsansvar for Bjørvika"). Det må sikres i en bestemmelse av FRI får detaljplaner til godkjenning.

Kommentar til alternativ med vannspeil:

- En plass med et stort vannspeil vil oppleves som øde, med unntak ved store arrangement.
- Operaallmenningens søndre del med sin trafikkutsatte plassering er ikke den delen av allmenningen som er best egnet til rekreasjon og aktivitet.
- Operaallmenningens nordre del, området inn mot Østbanehallen vil være bedre egnet til aktivitet, for eksempel skøytebane.
- Dersom vannspeilet skal ha en verdi som rekreasjonsområde må vannspeilet være dypere enn 20cm.
- Det er viktig å sette krav til fundamentering og materiale i vannspeilet, slik at det tåler den belastningen som større arrangementer krever, spesielt med tanke på maskiner, rigg og drift.
- Erfaringsmessig vil et vannspeil ofte tiltrekke seg søppel, og et grunt basseng med stillestående vann vil få groing dersom man ikke benytter kjemikalier, skifter vann eller rengjør hyppig. Renholdet av vannspeilet vil være svært tid- og kostnadskrevenne dersom vannkvaliteten som planen legger opp til skal oppnås og man må regne med et stort vannforbruk.
- Dersom alternativ videreføres bør det vurderes om arealet der vannspeilet er foreslått burde ha en annen bruk i tråd med foreslått reguleringsformål.

Kommentar til alternativ med fjordbukt:

- Fjordbukten vil oppfattes som en del av fjorden og havna, og ikke ligge som et øde område selv om det ikke er fine sommerdager.

- 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 anbefaler en teknisk løsning, og hvilke avbøtende tiltak/drift som da må erstatte en slik løsning. Det er svært viktig at løsningen blir robust og bærekraftig, og at den gir den ønskede effekt i forhold til de investerings- og driftskostnader løsningen innebærer. FRI 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 FRI i utgangspunktet at alternativ 2 med fjordbukt allikevel bør realiseres, men uten en slik løsning.

Øvrige kommentarer:

- Det er viktig at trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden bør være 1 m. Plantekar bør bare brukes der det er strengt nødvendig. Bestemmelsen som sier: "Plantekarets størrelse skal dimensjoneres ut fra rotsonen omkrets", bør strykes eller omformuleres. Det må derimot sikres tilstrekkelige jordvolumer for treplanting.
- FRI støtter at DHB, OMOP, KOP og belyningsplan skal legges til grunn i byggesak.
- FRI støtter PBEs forslag om behandling av overvann sett i lys av de høye miljøkravene som er satt i Bjørvikautbyggingen og faren for forurensning til sjø.

10. Oslo Havn KF er i en prosess for å avklare hvem som skal ha det framtidige eiendoms-, forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsansvaret for kaier og sjøområder i Bjørvikaområdet, deriblant Tollbodkaia inn til Operagata og sjøområdene utenfor Operagata. Dersom reguleringsformålet for kai- og sjøområder opprettholdes slik som vist i planforslaget, dvs at områdene ikke kan benyttes til havneformål, vil områdene ikke være innenfor Oslo Havn KFs myndighetsområde. Dersom området skal brukes som anløpssted for charterbåter el, må de ytterste 6 m på kaia reguleres til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kai og sjøområdet langs kaia mot Operaen reguleres til Bruk og vern av sjø og vassdrag - ferdsel. Oslo Havn KF vil uansett alternativ ikke ha noe ansvar for området nord for Operagata.

11. Hafslund Nett AS som nettselskap har anlegg i det omtalte reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med deres anlegg må tas hensyn til i det videre arbeidet.

12. Hav eiendom AS (HAVE) forutsetter at planavgrensningen mellom planforslaget for Operaallmenningens søndre del og Munch-Deichmann-området utarbeides sømløst og at detaljeringen av Operaallmenningen gir adgang til å bygge kjeller under Operaallmenningen / bibliotekets forplass. Selvstendig atkomst / rømningsvei fra kjelleranlegget må sikres direkte på forplassen og ikke være knyttet til bebyggelsen i felt A8. Formålsangivelse for arealer under terreng på bibliotekets forplassom bør være mest mulig fleksibel i forhold til fremtidig bruk. Det bør unngås en situasjon hvor det blir behov for en ny detaljregulering fordi inneværende reguleringsforsalg har innsnevret formålene på arealet prematurt. Ønsket formålsangivelse er: Institusjon (bibliotek), fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse og idrettsanlegg. Evt. vilkår for framtidig bruk bør knyttes til bestemmelsene ved at det for eksempel skal foreligge en godkjent avklaring av PBE om bruk / program før rammesøknad kan sendes inn. Bjørvikaplanens felt E0 (fjordbuktutvidelse) i detaljreguleringen for planområdet bør erstattes av et vannspeil. Vannspeil vil kunne brukes som bygulv ved særskilte arrangement i bibliotekets regi.

- Opparbeidelse av Operaallmenningen mellom Operagata og Dronning Eufemias gate må ivareta Deichmanske hovedbiblioteks interesser som offentlig kulturinstitusjon. Dette gjelder tema som: atkomst / tilgjengelighet, kotesetting av plassen, sikkerhet, oppholds og lekekvaliteter, møblering, installasjoner samt barn og unges interesser generelt. Et vannspeil uten trinn kan senere vise seg være mer hensiktsmessig for bibliotekets bruk av området. Det bør derfor i inneværende planforslag gis rom for at plassen kan finne sin form hånd i hånd med utviklingen av bibliotekprosjektet.

- Forplassens leselighet er avgjørende for en vellykket utforming av dette byrommet. En grunt vannspeil synes tryggere for barn i lek enn et fjordbasseng. 20 cm dybde på vannspeilet synes dypt. En angivelse av maksimal dybde vil være en riktig kravangivelse i situasjonen.
- Det pågår et selvstendig arbeid for etablering av kunst i Bjørvika i regi av Bjørvika Infrastruktur. Det skal legges til rette for at kunstprosjekter *kan* integreres i byrommene. Kunstprosjekter *bør* ikke punktlokaliseres i forslag til detaljregulering.
- Det bør ikke knyttes rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av bibliotekets forplass til biblioteket ut over det som helt lokalt er avgjørende for å få trygget atkomst til bygget.
- Angitt fleksibilitet i angivelse av kotehøyder på 0,5m må minimum opprettholdes.

Øvrige kommentarer til PBEs foreløpige konklusjon:

- Deichmanske biblioteks preferanser for bruk av felt E0 til vannspeil/bygulv er viktigere for offentligheten enn vannregnskapet i Bjørvika.
- Når det gjelder Tollbodenes gamle kaifronter, som i gjeldende regulering er tenkt rekonstruert og løftet fram som historiske spor ved å etablere en fjordbukt, krever den nye situasjonen med Deichmanske hovedbibliotek lokalisert på felt A8 en revurdering av planområdet på dette punktet. Sett i lys av at en av byens mest offentlige tilgjengelige tilbud og en viktig demokratisk institusjon nå er lokalisert på felt A8, i stedet for en generell kommersiell bebyggelse, mener forslagsstiller premissene for reetablering av fjordbukt har endret seg. Dette gjør det legitimt og betimelig å diskutere på nytt hvilke interesser som skal veie tyngst – den historiske reparasjonen av kailinjene eller folkebiblioteks behov for en større forplass enn det som ligger i felt A30a. Vannspeil forutsetter ikke at de eksisterende kaifrontene rives, og murene kan slik bevares under bakken også i fortsettelsen.
- Beplantning i allmenningene må ikke gå på bekostning av generalitet og byrommernes brukbarhet – det er vesentlig at allmenningene oppfattes som helhetlige rom.
- Utformingen av kryssingspunktene mellom allmenning og riksveganlegg er ikke en del av planområdet.
- Bærekraftprogrammet for Bjørvika (KOP, OMOP, DHB) kan ikke gjøres juridisk bindende for en enkeltplass/detaljregulering, kun retningsgivende, fordi de er ”levende” dokumenter.
- HAV E slutter seg til BIs forslag om håndtering av overvann i forbindelse med rammesøknad.
- HAV E deler BIs skepsis til fjordbasseng dersom dette er avhengig av vannpumper og avanserte vedlikeholdssystemer for å sikre vannkvalitet og unngå forsøpling.
- Det fremkommer ikke behov for nærmere utredning for skipspåstøt på bakgrunn av ROS-analysen.

Det konkluderes med at vannspeil gir størst robusthet og variasjon i bruken av allmenningen.

13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus forutsetter at det utarbeides en miljørisikovurdering knyttet til selve tiltaksgjennomføringen i sjø samt eventuell arealbruksendring i sjø, dersom planlagt arealbruk medfører tiltak i sjøareal. Vurderingen må inneholde en vurdering knyttet til forurensningsfaren samt evt. konflikter til biologisk mangfold og friluftsliv i sjø. Fylkesmannen viser til Havforskningsinstituttet har påvist gyteplass for torsk innerst i Oslofjorden. Det forutsettes at dette hensyntas i det videre planarbeidet.

14. Riksantikvaren (RA) reiser innsigelse til reguleringsplanens alternativ 1 med vannspeil fordi alternativet bryter med reguleringsplan for Bjørvika fra 2004 og fjordbyarbeidets overordnede strategi om å trekke fjorden tilbake inn i byen, og reetablere fjordbukten med kaifront mot Tollboden for å synliggjøre historiske spor i området. RA reiser også innsigelse til de planlagte trekkene i feltene A25c og A25d, da tiltak her må underordne seg de viktige historiske sammenhengene i byrommet. Tollboden er en del av den historiske havnestrukturen i Oslo. Sammenhengen mellom Tollboden og den restaurerte Tollbodkaia må ikke brytes med



vegetasjon, men beholdes og styrkes. Den østlige trerekken mot Langkaigata må omplasseres slik at Tollbodens forhold til den historiske kaifronten og byrommet ikke svekkes. De lineære trerekkene som er fastsatt i bestemmelsene til planen må omdisponeres til en beplantningsstruktur av mer uformell karakter og underordne seg de viktigste historiske sammenhengene i byrommet. Sammenhengen mellom Tollboden og Tollbodbygga må ikke brytes med vegetasjon, men beholdes og styrkes. For øvrig ser Riksantikvaren verdien i at den foreslåtte mengde trær/vegetasjon opprettholdes, men at deler av den bør omdisponeres for å styrke Operaallmenningen som 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.

RA støtter ikke forslaget om å utforme den østre kaifrontens linjeføring parallell med Operaskråningens vestre avslutning mot fjorden, og mener at hensynet til vannregnskapet i området må være førende for utformingen av fjordbukten i Operaallmenningen. RA er også svært skeptisk til det bryggeanlegget som planen åpner for. Det vil ytterligere redusere det synlige vannarealet. RA ønsker primært at vannregnskapet opprettholdes innenfor planområdet for detaljreguleringsplan for Operaallmenningen. Hvis dette ikke er mulig, kreves det at tapet av åpent vann i Operaallmenningen tas igjen andre steder i Bjørvika, for eksempel i forbindelse med allmenningen i Kongsbakken.

Det er sannsynlig at planområdet kan inneholde uregistrerte funn som omfattes av kulturminnelovens § 14, skipsfunn. Riksantikvaren vil sterkt anbefale at følgende ordlyd brukes i en bestemmelse om arkeologiske undersøkelser: *"Som del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologiske overvåking av gravearbeider, men en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder hvor det er behov for, og mulighet til å gjennomføre, forundersøkelser før selve gravearbeidene starter. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet."*

15. Statsbygg vektlegger at Operaallmenningen har svært viktig funksjon både som plassdannelse og byrom og som hovedforbindelse fra Karl Johan over Jernbanetorget via Christian Frederiks plass til Bjørvika og Operabygget. Statsbygg mener at BI ønsker et vannspeil av praktiske, miljømessige og pekuniære årsaker. Statsbygg arbeidet for en alternativ løsning Operaallmenningen uten fjordbukt eller vannspeil, og er nå primært opptatt av at Operaallmenningen vil medvirke til å gi operabygget verdige omgivelser som er minst mulig visuelt forstyrrende. Det er et godt prinsipp at Operabyggets linjeføring er strukturerende for utformingen av Operaallmenningens søndre del. Statsbygg er også opptatt av at "interimfasen" fram til permanent situasjon er etablert ikke trekker ut i unødvendig tid, og at funksjonelle forhold som tilgjengelighet til bygget ivaretas på en god måte i anleggsperiodene.

16. Oslo S Utvikling AS (OSU) stiller seg bak forslaget om å opparbeide vannspeil i felt E0. OSU er sikre på at det vernemyndighetene har påpekt i form av synliggjøring av den historiske kantlinjen i øst i felt A25, fortsatt kan ivaretas dersom området utvikles med vannspeil istedenfor fjordbukt.

17. Oslo Elveforum mener at alternativ med fjordbukt bygger mest opp om Fjordbytanken. Operagata bør anlegges så høyt over sjønivået at taxibåter / småbåter kan seile inn i bassenget. Tanken om synliggjøring av den historiske kaikanten foran Tollbodene støttes. Det bes om at vannflaten i kilen nord for Operabygget må sees i sammenheng med detaljplanleggingen av planområdet, slik at seilingshøyden under brua blir høy nok, for eksempel med en buetformet bru.

18. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV) mener at Operaallmenningens identitet er helt avhengig av trafikkmengdene i Langkaigata, Operagata og Dronning Eufemias gate samt hvilke kollektivløsninger som velges. Løsningen som velges mellom Operagata og Dronning

Eufemias gate må bidra til å styrke sammenhengen på tvers av disse gatene og med Christian Frederiks plass, og motvirke den barrieren som trafikken utgjør. Den foreslåtte belyningsplan for Oslo sentrum skal legges til grunn for belysning i området. Reguleringsbestemmelsenes § 4.5 om belysning bør også omfatte de faste kunstneristiske utsmykningene som er under planlegging. KUV er enig i at alternativ 2 er det beste utgangspunkt, men mener at det har to store svakheter og anbefaler nødvendige tiltak:

- Den store høydeforskjellen mellom vannflaten og gateplan er opptil 2,5 m. Det er vanskelig å visualisere effekten av dette, men KUV mener at en må ganske nær vannkanten, for å få den positive opplevelsen av vannflaten. Man vil ha følelse av at viken er trang og at det er langt ned til vannet. KUV mener at denne svakheten som er absolutt reell kan reduseres ved å senke gateplanet i tilstrekkelig bredde fra vannkanten, for eksempel med 1 m. Inntrykket av en trang og dyp vik kan også minskes om man lager en avtrappet strandbredde også på vestsiden mot Tollbodene. Dette behøver ikke svekke inntrykket av den gamle kaikanten.
- Fjordvannet i det utgravde bassenget blir relativt stillestående og forurenset, både biologisk og med søppel. Dette kan reduseres for eksempel med kunstig sirkulasjon.

Alternativ med vannspeil bryter i større grad med reguleringsplanen og man går glipp av markeringen av den gamle kaifronten foran Tollbodene. Alternativet gir imidlertid mye bedre sammenheng med resten av byrommet og vesentlig større fleksibilitet i bruk, noe som er påpekt av nærmeste nabo, biblioteket. Imidlertid hvis vannspeil er en vannfilm med størrelsesorden 10 cm tykkelse blir det ingen god løsning. Alternativ med vannspeil er mye mer barnevennlig enn alternativ med fjordbukt. KUV konkluderer med at ingen av alternativene er helt gode. Alternativ med fjordbukt kan bli en god løsning om det omarbeides etter de foreslåtte retningslinjene, men KUV vil prioritere alternativ med vannspeil forutsatt at vannspeilet etableres som et basseng lignende Spikersuppa.

### **Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger**

1. BI merker seg at Bydel St.Hanshaugen foretrekker Alternativ med fjordbukt, med utgravet sjøvannsbasseng som omfatter om lag halvparten av Operaallmenningen sør. BI mener likevel at alternativ med vannspeil som ved behov kan tappes ut er en multifunksjonell løsning som best tilfredsstiller bibliotekets behov, og legger best til rette for en mangfoldig bruk av allmenningen. BI merker seg de øvrige punkter, men minner om at det er kommunen selv som skal drifte anlegget, herunder også nødvendige tiltak for å sikre en god vannkvalitet.

2. Det er ikke riktig at alternativ med fjordbukt vil ødelegge eller på noen måte berører kjente nasjonale kulturminneverdier. Den gamle kaikanten vil fortsatt være intakt selv om den ikke graves frem, slik tilfellet er med de fleste fornminner i grunnen. Det tas sikte på å vise historiske spor i den nye allmenningen i begge alternativer, men ikke å gjenskape gammelt havnemiljø. Allmenningen er den nye og moderne byens svar på innbyggernes behov for et multifunksjonelt plassrom for rekreasjon og opplevelser, ikke minst i tilknytning til biblioteket. Da er beplantning et naturlig, trivselskapende element som verken reduserer allmenningens eller tollbygningenes kvaliteter, ikke minst når avstanden til bygningene er ca 30 – 40 meter. Historisk har det ikke vært noen visuell forbindelse mellom tollbygningen og tollkaia. Byantikvarens egne bilder viser at det lå et pakkhus langs kaia som sperret for denne utsikten. Å etablere trapper kun på Østsiden av bassenget i alternativ 2 er akseptabelt for BI, men i strid med bl.a. kulturetatens interesser. Det vises for øvrig til BIs kommentarer til Riksantikvarens bemerkninger og innsigelser.

3. BI har ingen kommentarer.

4. BI vil ikke anbefale at det etableres 130 sykkelparkeringsplasser i tillegg til de 140 som tilrettelegges i begge planalternativer. 270 sykler innenfor denne del av allmenningen vil etter BIs vurdering beslaglegge for stort areal på bekostning av andre bruksområder. BI stiller seg også undrende til at kommunen selv som utbygger i Bjørvika ber seg fritatt fra de samme regler som gjelder alle andre utbyggere, siden den egentlige begrunnelsen er at kommunen ønsker å slippe investeringer som kommunen ellers pålegger alle andre. Sykkelparkering under allmenningen har BI ingen innvendinger til. BI er enig med KIB om at det må kunne etableres separat atkomst til en eventuell kjeller under Operaallmenningen uavhengig av

kjeller under A8, med unntak av motorkjøretøyer til en evt. parkeringskjeller. Sikringstiltak vil bli etablert på en måte og i en utstrekning som tilfredsstiller forskriftskrav. Rekkverk og gjerder vil bli benyttet i så liten utstrekning som mulig, men BI samarbeider gjerne med KIB om konkrete løsninger ved utforming av rammesøknad. Det er en selvfølge at BI samarbeider med KIB og biblioteksprosjektet for øvrig om grensesnitt. BI har god erfaring fra å samarbeide om løsninger der utomhusarealer tilknyttet bygg og tilliggende allmenning detaljprosjekteres og rammesøkes under ett, og gjennomføres innenfor samme entreprise. Fundamentering av allmenningen, i likhet med øvrige kvalitative forhold, skal følge de samme prinsipper som kommunen selv benytter for tilsvarende anlegg. Det er fastlagt i utbyggingsavtalen mellom BI og Oslo kommune. Dersom kommunen v/KIB ønsker en høyere standard på fundamentering kan BI legge det til grunn forutsatt at kommunen bidrar med nødvendig tilleggsfinansiering. Det er en selvfølge at BI samarbeider med KIB og biblioteksprosjektet for øvrig også om etablering av vegetasjon, ikke minst nær biblioteket. Etablering av pumpeanlegg som fjerner flyteavfall etc. inngår ikke i BIs tilbud til kommunen. BI legger til grunn at kvalitative forhold skal følge de samme prinsipper som kommunen selv benytter for tilsvarende anlegg, ref. Utbyggingsavtalen. Det finnes ingen eksempler på at slike anlegg er etablert andre steder i Oslo havn. Om kommunen ønsker å bekoste et pumpeanlegg kan BI naturligvis ta det med i sin entreprise. BI har ingen kommentar til øvrige deler av uttalelsen, og imøteser et samarbeid om den videre prosjektering av allmenningen. Vedlagte innspill fra bibliotekets arkitekter er interessante og vil bli tatt med i vurdering av detaljutformingen. BI er imidlertid undrende til at KIB ikke går inn for alternativ 1 siden KIB har vært pådriver for å få dette utarbeidet.

5. BI merker seg at KUL går inn for alternativ med vannspeil i samsvar med tidligere uttalelser i samarbeidsmøter om planforslaget. BI støtter i all hovedsak de synspunkter som KUL fremfører, og ser frem til et samarbeid med biblioteksprosjektet om den videre utforming og detaljprosjektering av allmenningen. Se for øvrig BIs kommentarer til KIBs uttalelse. KULs merknader til reguleringsbestemmelsene er også i all hovedsak i tråd med BIs synspunkter, men BI har følgende kommentarer:

- Ad §3.3 og 4 - Om evt. krav om illustrasjon som også omfatter ubebygde deler av A8: BI har god erfaring fra å samarbeide om løsninger der utomhusarealer tilknyttet bygg og tilliggende allmenning detaljprosjekteres og rammesøkes under ett, og gjennomføres innenfor samme entreprise.
- Ad §6 – Om lokalisering av vegetasjon: BI forutsetter et samarbeid med biblioteksprosjektet om evt. etablering av vegetasjon nær bygget.

6. Det vil ikke bli bygget boliger i tilknytning til Operaallmenningen. For øvrig har BI et nært samarbeid med Samferdselsetaten om utforming og plassering av avfallsbeholdere for publikums bruk på plassen.

7. BI er enig i og tar til etterretning alle kommentarer fra Samferdselsetaten. Når det gjelder størrelse på plantekar er det mest sannsynlig ikke noe tema, siden BI bestreber seg på å kunne plante trærne i ordinært jordsmonn. BI merker seg for øvrig at Samferdselsetaten ikke har noe foretrukket alternativ.

8. BI har ingen kommentar.

9. BI merker seg at Friluftsetaten anbefaler alternativ med fjordbukt. BI vil naturligvis fremlegge detaljprosjekt for Friluftsetaten for de deler av anlegget etaten har forvaltningsansvar for. Pumpeanlegg i alternativ med fjordbukt inngår ikke i BIs tilbud til kommunen. Det fremgår av Utbyggingsavtalen at BI skal etablere infrastrukturenanlegg med samme standard som kommunen selv benytter. Det finnes ingen eksempler på at kommunen har etablert slike pumpeanlegg i havna. Sannsynligvis er manuell fjerning av flyteavfall, slik det gjøres i dag, den beste løsningen. Alger bør heller ikke fjernes, men tvert i mot tilrettelegges for. (Alger er den helt dominerende plantegruppen i havet, og deles inn i planktonalger som svever fritt i vannet og benthosalger som er knyttet til bunnen. Sistnevnte utgjør blant annet tang og tare og andre store alger langs kysten.) BI ønsker et nært samarbeid med Friluftsetaten om planting av trær. Det er ikke forutsatt plantekasser, men at vegetasjon plantes i det jordsmonn som finnes på stedet, evt med tilførsel av vekstjord. Vi vet at

jorddybden er mer enn 1 m. Overvann blir behandlet i samsvar med det som er fastlagt i Utbyggingsavtalen.

10. BI vil forholde seg til den som det til en hver tid er bestemt at skal ha forvaltningsansvaret for de anlegg BI bygger. BI og Oslo Havn har uansett regelmessige kontaktmøter, slik at informasjon om eventuell endring i forvaltningsansvar raskt vil bli oppfattet av BI.

11. Som ansvarlig koordinator for all infrastruktur i Bjørvika samarbeider BI tett med Hafslund nett om så vel ivaretagelse av eksisterende som etablering av nye anlegg. BI har ingen ytterligere kommentar.

12. BI deler Hav Eiendoms syn, og har ingen ytterligere kommentarer.

13. Ingen av alternativene innebærer tiltak i sjø slik sjøkanten er avgrenset i dag, men alternativ 2 innebærer utvidelse av sjøarealet. Ved evt. realisering av dette alternativet vil miljørisikovurdering bli gjennomført.

14. Det tas sikte på å vise og bevare historiske spor i den nye allmenningen, også i alternativ med vannspeil. Tollbodkaias topp frilegges hvis den fortsatt eksisterer, og kaia for øvrig bevares i grunnen slik fornminner svært ofte blir bevart. Det foreligger imidlertid ingen intensjoner om å gjenskape gammelt havnemiljø. Allmenningen er den nye og moderne byens svar på innbyggernes behov for et multifunksjonelt plassrom for rekreasjon og opplevelser, ikke minst i tilknytning til biblioteket. Da er beplantning et naturlig, trivselskapende element som verken reduserer allmenningens eller tollbygningenes kvaliteter, ikke minst når avstanden til bygningene er ca 30 – 40 meter. Historisk har det ikke vært noen visuell forbindelse mellom tollbygningen og tollkaia. Byantikvarens egne bilder viser at det lå et pakkhus langs kaia som sperret for denne utsikten. At Riksantikvaren forsøker å fordreie historiske fakta for å fremme synspunkter på forhold som ligger langt utenfor Riksantikvarens kompetanse gjør det vanskelig å ta innsigelsen på alvor. Riksantikvarens innvendinger med bakgrunn i opprettholdelse av "vannregnskapet" avvises som sludder og vås! Riksantikvaren har fremmet slike synspunkter tidligere, men de er ikke nedfelt i noe vedtak, verken i Oslo bystyre eller i Miljøverndepartementets fastsettelse av Bjørvikaplanen datert 15.06.2004. Det historiske faktum er at hele denne del av Oslo sentrum har en tusenårig historisk utvikling med fremvekst av landarealer, som følge av avsetninger fra elver, utfyllinger og landheving. BI ser ingen grunn til å endre bestemmelsen angående arkeologiske undersøkelser. Gjeldende formulering ble fremforhandlet ved fastsettelse av Bjørvikaplanen og har sikret arkeologien på en god måte så langt.

15. BI vil naturligvis bestrebe seg på å utforme allmenningen slik at operaen gis verdige omgivelser uten visuelt forstyrrende elementer. Unntatt fra dette vil være spesielle kortvarige arrangementer, f. eks i bibliotekets regi. Allmenningen vil bli ferdigstilt så snart det er mulig, i takt med ferdigstilling av biblioteket.

16. BI konstaterer at OSUs syn er sammenfallende med BIs forslag. BI har ingen ytterligere kommentarer.

17. BI merker seg at Oslo Elveforum foretrekker Alternativ 2. BI mener likevel at alternativ 1 med vannspeil som ved behov kan tappes ut er en multifunksjonell løsning som best tilfredsstiller bibliotekets behov, og legger best til rette for en mangfoldig bruk av allmenningen. Bro i Operagata må ta utgangspunkt i nivåer på hver side, som er ca kote + 2,0. Den vil få en pilhøyde slik at toppunktet vil være ca kote +2,9. Seilingshøyde under bro vil kunne bli ca 1 - 2m. Bro til Operaen er en del av Operaanlegget og vil ikke bli endret av BI.

18. BI kan ikke etterkomme ønsket om å senke omgivelsene til sjøvannsbassenget med en meter i alternativ med fjordbukt. Uansett er det kun på østsiden at det kan la seg gjøre, siden de tre andre sidene er bundet av gatenes nivå. En senking av Bibliotekets forterreng ville gjøre denne helt ubrukelig i forhold til de behov biblioteket har. En økning av vannspeilets dybde i alternativ 1 vil BI ikke anbefale, siden allmenningen da vil miste muligheten til å fremstå som et sammenhengende plassrom når vannet tappes ut.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger**

##### **1. Bydel St. Hanshaugen:**

PBEs alternativ 2 med fjordbukt er i samsvar med Bydel St. Hanshaugens bemerkninger.

## 2. Byantikvaren:

PBE viser til kommentarer gitt til Riksantikvaren i punkt 14.

## 3. Helse- og velferdsetaten:

Det skal sikres i bestemmelsene at forurenset grunn håndteres etter gjeldende forskrifter.

## 4. Kulturbyggene i Bjørvika (KIB):

PBE registrerer at KIB ikke har tatt stilling til valg av fjordbukt eller vannspeil. PBE stiller seg bak BIs bemerkning om at BI ikke vil anbefale at det etableres 130 sykkelparkeringsplasser i planområdet, som reguleringsplanen for Munch|Deichman-området er ansvarlig for, i tillegg til de 140 som kreves etablert som en del av reguleringsplanen for Operaallmenningens søndre del. PBE er enig med BIs vurdering om at 270 sykler innenfor denne delen av allmenningen vil beslaglegge for stort areal på bekostning av andre bruksområder. I forslag til reguleringsplan for Munch|Deichman er det innarbeidet rekkefølgebestemmelse om at de angitte 130 sykkelplassene lokaliseres på det gruslagte arealet nord for Operabygget før biblioteket tas i bruk. PBE støtter ellers ikke at det etableres synlige bygningskonstruksjoner på plassen da dette vil redusere plassens åpenhet. Det må derfor unngås etablering av en separat atkomst/separate atkomster til funksjoner i kjeller i planområdet; slik atkomst må heller sikres som del av bibliotekets bygningsvolum. Økt fokus på universell utforming tilrettelegger for trygg og sikker tilgang for alle myke trafikkanter i alle alder og foreslås sikret i bestemmelsene. Plassering av vegetasjon vil også kunne bidra til trygg og sikker ferdsel.

I bestemmelsene forutsettes at det ved søknad om rammetillatelse 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 i henhold til materialbruk og utforming.

Det sikres i bestemmelser at et samtykke fra Samferdselsetaten, som er godkjennelsesmyndighet når det gjelder byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg som inngår i reguleringsplanen, skal foreligge vedrørende valg av konstruksjoner før rammetillatelse kan gis. Samferdselsetaten må sikre at bl.a. fundamentering og materiale i planområdet er tilstrekkelig dimensjonert for setninger, nødkjøring, drift og vedlikehold samt rigg i forbindelse med større arrangementer, dvs. for det totale belastningsomfanget som Operaallmenningen skal tåle i forhold til allmenningens tenkte funksjoner.

PBE støtter omplassering av vegetasjon som vist i illustrasjonsutredning v/Lund Hagem Arkitekter AS og Ateliér Oslo AS. PBE er positiv til uformell organisering av trær i øst-vestorientert retning som åpner for kontakt mellom Tollbodene og biblioteket samt fjorden. Det er også positivt med høystammede trær over sykkelparkering.

PBE legger til grunn at Friluftsetaten som drifts- og vedlikeholds ansvarlig for et evt. pumpeanlegg skal vurdere nødvendigheten av å etablere et slikt pumpeanlegg. Det skal sikres i bestemmelsene at for de valgte løsningene for vannanlegget (vannspeil/ fjordbukt) som skal driftes og vedlikeholdes av Friluftsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Friluftsetaten før det gis rammetillatelse.

Samlet tillatt parkering for kjellerfunksjoner i planområdet og for biblioteket i felt A8 skal ivaretas som det er fremmet i reguleringsplanen for Munch|Deichman-området.

5. Kulturetaten: Det noteres at Kulturetaten anbefaler sterkt alternativ 1 med vannspeil. PBE støtter ikke etablering av vannspeil, se PBEs vurdering for begrunnelse i forhold til fjordbyarbeidet, synliggjøring av historiske spor i området og vannregnskap.

PBE har besluttet å bruke likelydende formulering både i denne plansaken og i reguleringsplanen for Munch|Deichman-området vedrørende kvalitetshåndbøker i reguleringsbestemmelsenes § 3.2 (se PBEs forslag til bestemmelser i begge alternativer).

Det sikres i bestemmelsene at det ved søknad om rammetillatelse 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 i henhold til materialbruk og utforming.

Formulering som lyder at "Byromsmøbler og utstyr skal utformes og utplasseres etter et felles program for Bjørvikas allmenninger og Havnepromenade" tas ikke med i bestemmelser.

Etaten mener det er tilstrekkelig, sett sammen med § 4 Utforming punkt 4.1 Overordnet, at

følgende legges til grunn vedrørende byromsmøbler og utstyr: "Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltstteplasser, 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."

Det er hensiktsmessig og ønskelig at et eventuelt vannspeil, som etaten for øvrig fraråder, skal ha minimum dybde på 20cm. Dersom dybden på vannspeil reduseres til 10cm vil dette ha bl.a. negative konsekvenser for barnas lek og spesielt vassing i vannet. Det er mulig å kombinere på en god måte både en minimum dybde på 20cm samt plassens utvidet funksjon som arena for ulike arrangementer.

For øvrig vises det til kommentarer gitt til KIB vedrørende grensesnitt mot felt A8 samt tiliggende gater, separat atkomst til kjeller og vegetasjon.

#### 6. Renovasjonsetaten:

Det skal ivaretas at renovasjonsbiler har lovpålagt tilgang til boligeiendommene i nrområdet både under og etter bygging.

#### 7. Samferdselsetaten (SAM):

Det sikres i bestemmelsene at gjennomføring av avbøtende tiltak, samt at et samtykke fra Samferdselsetaten, som er godkjennelsesmyndighet når det gjelder byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg som inngår i reguleringsplanen vedrørende valg av konstruksjoner skal foreligge før rammetillatelse kan gis (se kommentarer gitt til KIB i punkt 4).

Framkommelighet må ivaretas. SAM må trekkes med tidlig i forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner. Belysningsplanen innenfor planområdet skal godkjennes av PBE med en uttalelse fra SAM før det gis rammetillatelse. Ved etablering av bygg over eller under offentlige samferdselsanlegg må det foreligge en underskrevet ansvarserklæring, som sikrer Oslo kommune mot framtidige erstatningskrav. En slik avtale må være inngått før det kan gis igangsettillatelse og innarbeides i rekkefølgebestemmelser.

#### 8. Trafikketaten:

Det noteres at Trafikketaten har ikke tatt stilling til hvilket alternativ som bør velges.

#### 9. Friluftsetaten (FRI)

Det registreres at FRI støtter etatens alternativ 2 med fjordbukt og at det er sentralt å følge opp fjordbyarbeidets mål om å trekke fjorden tilbake inn i byen, samt at DHB, OMOP og KOP skal legges til grunn i byggesak. PBE viser til kommentarer gitt til Kulturoretaten vedrørende formulering om kvalitetshåndbøker i bestemmelsenes § 3.2. Belysningsplan for Oslo sentrum (datert 03.07.2009) skal ikke legges til grunn i sin helhet, men relevante og spesifiserte hierarkiske føringer skal trekkes ut og tas med i bestemmelser. FRI's innspill vedrørende vannanlegget (vannspeil/fjordbukt) skal innarbeides i bestemmelser. "For de valgte løsningene for vannanlegget (vannspeil/fjordbukt) som skal driftes og vedlikeholdes av Friluftsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Friluftsetaten før det gis rammetillatelse." Det noteres at FRI mener at erfaringsmessig har det vist seg at et vannspeil ofte vil tiltrække seg søppel, og et grunt basseng med stillestående vann vil få groing dersom man ikke benytter kjemikalier, skifter vann eller rengjør hyppig. I alternativ 1 og 1B med vannspeil er det stilt krav i bestemmelser at vannkvalitet må være tilfredsstillende for småbarnslek og at det må redegjøres for vannanlegg ved søknad om tillatelse.

Regulering av vannspeilarealet til annet enn vannspeil kan ikke aksepteres fordi dette vil undergrave intensjonene i fjordbyarbeidet om å åpne opp fjorden inn i byen. Det må sørges for at alternativ 1 med vannspeil kan aktiviseres om vintertid (skøytebane) for å unngå at området oppleves som øde med unntak ved store arrangementer. PBE viser til forskrifter vedrørende dybde på vannspeil uten etablering av rekkverk/gjerde.

Det skal sikres i bestemmelser at "Vann- og avløpsetaten (VAV) skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/ behandling av overvann som sikrer forsvarlig miljøtiltak i tråd med målene gitt i Overordnede miljøoppfølgingsprogram (OMOP)."

Det sikres ellers i bestemmelsene at trær i soner som A25c og d skal plantes i sammenhengende jordvolumer dersom det er hensiktsmessig i forhold til plassering av trær og sykkelparkering og evt. byromsmøbler innefor disse soner. Plassering av trær må sees i sammenheng med nytt Deichmanske bibliotek i felt A8. Det sikres i bestemmelsene at det

anlegges en dybde på minimum 1 meter i plantekar slik at drift og fornyelse av beplantning er mulig. Formulering som sier at "plantekarets størrelse skal dimensjoneres ut fra rotsonens omkrets" beholdes for å sikre at det etableres tilstrekkelig jordvolumer for treplanting. Vedr. krav til fundamentering og materialer i vannspeilets basseng vises det til kommentarer gitt til Kulturetaten i punkt 4.

#### 10. Oslo Havn KF:

Etaten mener at det ikke er nødvendig at de ytterste 6 m på kaia reguleres til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kai og sjøområdet langs kaia mot Operaen reguleres til Bruk og vern av sjø og vassdrag – ferdsel. Det tillates i stedet i bestemmelsene anløpssted for taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia unntatt ved Børsaksen. Det tillates ikke etablering av marina eller landligging av båter i planområdet.

#### 11. Hafslund Nett AS:

Ingen kommentar.

#### 12. Hav eiendom AS (HAVE)

Både etablering av bygulv og opprettholdelse av vannregnskap, som er ivarettatt i alternativ 2 med fjordbukt, er viktige faktorer i området.

Etablering av synlige konstruksjoner som heisoppbygg, trapper og ramper på plassen kan ikke aksepteres. Det er ikke ønskelig at planområdet skal fremstå og oppfattes som et lokk eller et tak til et bygg.

De formålene som HAVE foreslår regulert i tillegg til formålene som nevnt i forbindelse med offentlig ettersyn krever at det tilrettelegges for flere separate atkomster, inkl. rømningsveier, og kan dermed ikke aksepteres.

I følge FRI som har drifts- og vedlikeholdsansvar for vannspeil/fjordbukt vil drift og vedlikehold av både vannspeil og fjordbukt være krevende. I begge løsningene må det sikres for god vannkvalitet.

BI vil legge til grunn formuleringen i reguleringsbestemmelsene for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099) som sier følgende i "§ 4.2 Dokumentasjonskrav: Bebyggelsesplaner skal dokumentere eller inneholde: d) For sjøvendte byggefelt skal det gjennomføres en sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjøres for avbøtende tiltak. I den grad disse tiltakene gjøres lokalt skal disse inngå i bebyggelsesplanen." Etaten opprettholder sin vurdering av at det ved søknad om rammetillatelse skal dokumenteres/inngå sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak. Hvilke tiltak det kan være aktuelt å kreve må vurderes ut fra de analyser som utføres.

For PBEs syn om overvann, etablering av pumpeanlegg, og forholdet til Kvalitetshåndbøker, se kommentarer gitt til Friluftsetaten i punkt 9.

Se også kommentarer gitt til KIB og Kulturetaten vedrørende etablering av vannspeil eller fjordbukt, Deichmanske hovedbiblioteks interesser som offentlig kulturinstitusjon i forhold til grensesnitt, atkomst / tilgjengelighet, kotesetting av plassen, sikkerhet, oppholds-kvaliteter, dybde på vannspeilet, møblering, vegetasjon samt barn og unges interesser.

Bestemmelsene som sikrer etablering av kunst både i Operaallmenningens søndre del, og innenfor de delene av Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden som inngår i Operaallmenningen skal beholdes inntil videre. Det er nå sendt inn en kunstplan datert 17.03.2011 i regi av Bjørvika Utvikling AS som tar for seg de overnevnte områdene. PBE skal behandle kunstplanen i etatens Planforum i juni.

Det legges ellers til grunn at angitt fleksibilitet i angivelse av kotehøyder opprettholdes inntil 0,5 m.

#### 13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

I dagens situasjon er planområdet uten grønnstruktur. I vedlagt ROS-analyse ved innsendelse av planforslag er temaer, som er vurdert å innebære risiko og sårbarhet, kort beskrevet/oppsummert med tilhørende beskrivelse for tiltak. Bl.a. er forurensningsfaren vurdert. For alle tiltak i planområdet skal det for relevante miljøforhold sikres god miljøkvalitet og lav miljøbelastning i henhold til gjeldende bærekraftsprogram og byggeforskrifter. Det må redegjøres i ROS-analysen vedlagt rammesøknad for gytteplass for torsk innerst i Oslofjorden.

#### 14. Riksantikvaren

Synlig vannareal er redusert totalt med 295 m<sup>2</sup> i alternativ 2, tatt i betraktning justering av vannarealets østre linjeføring og etablering av trebryggene i forhold til gjeldene regulering. For areal under broer og brygger har etaten beregnet 70% som tapt vannareal, dette fordi arealene delvis fortsatt vil være synlige og delvis fordi bryggene anlegges nettopp for å øke kvaliteten i området, kunne lede folk nærmere vannet og dermed øke bruken og opplevelsen av disse arealene. Videre er konstruksjonene av midlertidig art, og kan fjernes. PBE ønsker som utgangspunkt at vannregnskapet skal opprettholdes, men vil påpeke at opparbeidelsen av trebrygger mot vannet med gode kvalitative utearealer, vil øke den mulige bruken og opplevelsen av fjorden. Dette må derfor ses som klart kompensatoriske tiltak i forhold til vannregnskapet. PBE vil nevne at i den vedtatte bebyggelsesplanen for Akerselva er det allerede innarbeidet bryggeanlegg for at folk skal kunne komme seg ned til vannet, og en del av det viste tapet av vannareal ved Akerselva er derfor allerede akseptert av antikvariske myndigheter. Med fremtidig byutvikling og en mindre reduksjon av vannareal, blir det desto viktigere å sikre opparbeidelsen av arealene inntil vannet, med gode oppholdskvaliteter. Dette sikres best i PBEs alt. 2. Alt.1

Vedrørende RAs innsigelse til trebeplantning langs Langkaia vises det til PBEs vurdering.

#### 15. Statsbygg

PBE er, som Statsbygg, opptatt av at Operaallmenningen vil medvirke til å gi Operabygget verdige omgivelser som er minst mulig visuelt forstyrrende. Etaten vurderer at Operabyggets linjeføring er strukturerende for utformingen av Operaallmenningens søndre del og bidra til at overgangen fra Operaallmenningens søndre del til Operaen forplass oppleves som naturlig og rolig i sin uttrykk. Dette sikres på kart. Det tas som en selvfølge, samt sikres i bestemmelsene, at funksjonelle forhold som tilgjengelighet til Operabygget ivaretas på en god måte i anleggsperiodene.

#### 16. Oslo S Utvikling AS (OSU)

Det noteres at OSU stiller seg bak forslaget til forslagsstiller BI om å opparbeide vannspeil i felt E0. Vedrørende synliggjøring av den historiske kaikanten i forbindelse med vannspeil vises det til kommentarer gitt til HAV Eiendom AS i punkt 12.

#### 17. Oslo Elveforum

Etaten fremmer reguleringsbestemmelse om at den historiske kankanten foran Tollbodene skal bevares/rekonstrueres og synliggjøres. Bro over fjordbukta i Operagata vil bli utformet tilnærmet horisontal og det er lite sannsynlig at friseilingshøyde vil tillate at taxibåter vil kunne seile inn i fjordbukten nord for Operagata. På grunn av den knappe friseilingshøyden vil kun små båter kunne komme inn i bukta

#### 18. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV)

Vedrørende kunst viser etaten til kommentarer gitt til HAV Eiendom AS i punkt 12.

Etaten bemerker at det er gitt rammetillatelse datert 13.10.2009 for byggesak E18 fase 2 (deler av Dronning Eufemias gate, Kong Håkon 5.s gate og Langkaigata) hvor det er lagt til rette for de valgte kollektivløsningene for området. Allmenningens krysninger i Dronning Eufemias gate og Operagate skal utformes slik at de har en klar sammenheng med plassrommet.

Det er ikke realistisk å senke allmenningens gateplan for eksempel med 1m slik KUV foreslår. Et slik grep vil medføre i et brudd mellom Operaallmenningens nordre og søndre del, samt vanskeliggjøre overgangen mellom allmenningen og tiliggende eksisterende og planlagt bebyggelse, samt gateløp. PBE mener at fjordbukten kommer til å bli oppfattet som romslig. Etablering av trebrygger med trapper og ramper i øst og nord skaper kontakt med vannet og vil dermed også eliminere den rene vertikale høydeforskjellen mellom vannoverflaten og allmenningens bygulv. Av hensyn til bevaring og synliggjøring av historiske spor langs kaikanten i vest er det neppe realistisk at det skal foreslås en avtrappet løsning her.

Vedrørende renhold av vannet i, se kommentar gitt til VAV i punkt 9.

Vedrørende alternativ 1 vurderer etaten at det er lite aktuelt at vannspeilet senkes 0,5m lavere enn resterende bygulv. Et slik grep anses å motarbeide de eventuelle mulighetene som et sammenhengende bygulv i tilnærmet lik høyde gir i en situasjon når vannet er tappet ut. For øvrig vises det til kommentarer gitt til HAV Eiendom AS i punkt 12.



Belysningsplan for Oslo sentrum (datert 03.07.2009) skal ikke legges til grunn i sin helhet, men relevante og spesifiserte hierarkiske føringer tas med i bestemmelsene.

# BJØRVIKA INFRASTRUKTUR AS

ORG NR 985 010 110 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  
200713172

Saksbehandler  
Sverre Narvestad

Dokument  
2011-0464.doc

Dato  
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) høringsuttalelse at bibliotekprosjektet ikke ønsker en adkomst til et slikt volum via biblioteket.

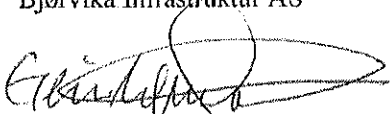
BI mener imidlertid at muligheten for å etablere et volum under allmenningen bør opprettholdes, men planen bør hjemle mulighet for å etablere enkle atkomster til bruksformål under den del av plassen som ikke benyttes av Deichmankjelleren. Det er forståelig at KIB ikke ønsker adkomst til andre funksjoner 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 Bjorvikaprojektet 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 Bjorvikaplanen er det bestemt at bl. a. designhåndboka 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  
Bjørvika Infrastruktur AS



Geir Lynnebakken  
Daglig leder



Sverre Narvestad  
Fagansvarlig arkitekt

Kopi: HAV Eiendom AS

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



BJØRVIKA

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.

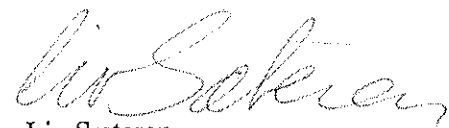
Kulturetaten mener imidlertid at de nye alternativene 1C og 2C både mht planløsningens utstrekning under grunnen (nivå 1 i plankart) og formålet (§2 i reguleringsbestemmelsene) på uheldig vis hindrer mulige tiltak under plassen som kan spille på lag med bibliotekvirksomheten i A8 (for eksempel drift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

  
Gjø Balas  
Direktør

  
Liv Sæteren  
Avdelingsdirektør



Kulturetaten

Postadresse:  
Postboks 1453, Vika  
Postnummer 0116 OSLO  
E-post: [postmottak@kul.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@kul.oslo.kommune.no)  
Besøksadresse:

Telefon: 02180  
Telefaks: 23 46 20 01  
Resepsjon: 23 46 20 00  
[kul.oslo.kommune.no](http://kul.oslo.kommune.no)  
Olav Vs gt. 4

Org.nr: 992.410.213  
Bankkonto 6004.06.37047

## SAMLEDOKUMENT BEMERKNINGER

**Utdrag av bemerkninger samt forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn fra 27.12. 2010 til 07.02.2011.**

**Det innkom 18 bemerkninger.**

Det er kommet innsigelse til planforslaget. Innsigelse er fremmet av Riksantikvaren til reguleringsplanens alternativ 1 med vannspeil samt til en dobbel trerekke langs Langkaigata. Riksantikvaren krever at trekken mot Langkaia omdisponeres til en beplantningsstruktur av mer uformell karakter som underordner seg de viktigste historiske sammenhengene i byrommet. Riksantikvaren ser verdien i den foreslåtte mengde trær/vegetasjon og ber om derfor kun om omdisponering av trær/vegetasjon. Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller/tiltakshaver støtter omplassering av vegetasjon for å kunne imøtekomme Riksantikvarens innsigelse. Etaten mener det ikke er mulig å imøtekomme Riksantikvarens innsigelse til etablering av vannspeil.

1. Bydel St. Hanshaugen mener at alternativ med vannspeil ikke er i tråd med gjeldende regulering, og vil anbefale alternativ med fjordbukt. 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. Det må dokumenteres for universell utforming i byggesak. Fjordbukta 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. 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. Arbeidsutvalget ser at en ulempe ved alternativet med fjordbukta 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.

Alle punkter enstemmig vedtatt.

2. Byantikvaren legger til grunn at Operaallmenningen inngår i en sekvens av byromsforløp fra Karl Johans gate, Jernbanetorget og over Christian Fredriks plass mot Operaen og fjordlandskapet. Sammenhengen i dette romforløpet bør være en sentral premiss i utformingen av Operaallmenningen og bør utformes som et storslagent byrom mellom den fredete Østbanehallen og fjordbylandskapet. Alternativ med vannspeil medfører så høyt konfliktnivå med nasjonale kulturminneverdier at Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere innsigelse til hele forslaget. Dette alternativet er i strid med Bjørvikaplanens intensjon om å trekke fjordbassenget lenger inn i byen og å synliggjøre et historisk maritimt miljø. Byantikvaren vil i hovedsak anbefale alternativ med fjordbukt. Deler av planforslaget vil imidlertid redusere verdien av det gjenåpnede fjordbassenget som fortelling om et historisk havnemiljø. Justering av kailinjen i buktens østre del slik at denne linjen flukter med den dominerende retningen i Operaanlegget vil redusere det åpne vannarealet i bukten, og dermed medføre konflikt med vannregnskapet i Bjørvikaplanen. Utformingen og utstrekningen av fjordbukten bør utføres i tråd med vedtatt reguleringsplan. Etablering av trappearrangement i tre på bassengets øst – og nordside vil ytterligere redusere opplevelsen det synlige vannarealet. Byantikvaren 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. Trappene bør i større grad utformes som en del av plassen og innenfor det regulerte plassrommet, og med en materialbruk som knytter dem til plassen, for eksempel granitt.

Byantikvaren fraråder etablering av trekke og introduksjon av et parkmiljø foran Tollboden og Stenpakkhuset, samt en reduksjon av det gjenåpnede fjordbassenget. Byantikvaren vil derfor be Riksantikvaren vurdere innsigelse til disse to punktene i planforslaget.

I tillegg mener BYA at sammenhengende trekker i Operaallmenningen og Dronning Eufemias gate på en uheldig måte vil dele opp Operaallmenningen, slik at den indre delen mot Østbanehallen visuelt sett vil miste kontakten med fjorden. Dette vil redusere sammenhengen i det storslagne byrommet.

Byantikvaren viser for øvrig til konklusjonene til Rådet for byarkitektur.

3. Helse- og velferdsetaten mener at planen ikke berører forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad. Forslagsstillers kommentar til samrådsinnspill, vedrørende forurenset grunn tas til etterretning.

4. Kulturbyggene i Bjørvika (KIB) gjør oppmerksom på at plasseringen av det nye Deichmanske hovedbibliotek på felt A8 er en vesentlig premissending for Bjørvikaplanen, og da særskilt for Operaallmenningen. Det må hensyntas og tilrettelegges for biblioteksbyggets plassering, behov og krav. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at KIB ikke har tatt stilling til valg av fjordbukt eller vannspeil. Det er lagt ved 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 Ateier Oslo AS med forslag til løsninger for utomhusplan for denne allmenningen ut fra følgende prinsipper:

- Sykkelparkering for besøkende til nye Deichmanske hovedbibliotek må imøtekomme krav til god tilgjengelighet og synlighet, og bør av den grunn plasseres på gateplan på denne allmenningen. KIB fremmer et behov for 130 sykkelparkeringsplasser på allmenningen.
- Krav til atkomst via felt A8 til Operaallmenningens kjeller er i strid med program- og prosjekteringspremissene for biblioteket. Det må etableres en separat atkomst til funksjonene i Operaallmenningens kjeller.
- Sikringstiltak og skjerming på Operaallmenningens søndre del må trygges – både ift trafikk, vann med mer. Det bør i bestemmelsene stilles krav til sikringstiltak på plassen.
- Utformingen av Operaallmenningens søndre del må utredes ytterligere i samarbeid med KIB og andre berørte grunneiere. Det må i bestemmelsene 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.
- Det bør i bestemmelsene stilles strengere krav til kvaliteten og bæreevnen til underlaget på plassen.
- Plassering og utforming av vegetasjon må vurderes ift lokalklimatiske forhold og arkitektoniske hensyn. Det bør legges inn en bestemmelse om at evt. vegetasjon ikke skal plasseres foran bibliotekets inngang og at lokaliseringen av vegetasjon skal gjøres i samråd med utbygger for felt A8.
- Det bør for alternativ med fjordbukt stilles krav i bestemmelsene om pumpeanlegg.
- Det bes om at bestemmelsen om samlet tillatt parkering for biblioteket på felt A8 samsvarer med de tall som er fremmet i reguleringsplanen for Munch|Deichman-område.

5. Kulturetaten har lagt ved ett vedlegg: Illustrasjonsutredning v/Lund Hagem Arkitekter AS og Ateier Oslo AS med forslag til løsninger for utomhusplan for Operaallmenningens søndre del. Alternativ med vannspeil i felt E0a anbefales strekt fordi vannspeilet gir tilstrekkelig anvendbart areal for å sette biblioteket i stand til å realisere kommunens målsettinger for bibliotek, samt realisere målet i Kulturoppfølgingsprogrammet om å gjøre allmenningen til en kulturintensiv sone. Arrangement og publikumsaktiviteter i realistisk omfang er bare mulig ved valg av alternativ med vannspeil. Risikovurderinger og bibliotekets funksjonskrav tilsier at alternativ med vannspeil er å foretrekke framfor alternativ med fjordbukt. Plasseringen av



det nye hovedbiblioteket i Bjørvika er en premissendring for hele området og må gå foran 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 representere en sterk feilprioritering i forhold til å sikre liv og røre, lek og trivsel i det nye byrommet i Bjørvika.

- § 3 (alle alternativ) Retningslinjer og dokumentasjonskrav: Reguleringsbestemmelsene i alternativ 1b og 2b ivaretar best bibliotekets behov og muligheter i felt A8. Det innebærer at Kulturretaten mener at OMOP, KOP og DHB med tilhørende temahefter og byromsprogrammet skal ha status som retningsgivende og ikke juridisk bindende dokument jfr. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser (S-4099). Bestemmelsene skal åpne for å begrunne avvik fra overnevnte dokumenter.
- § 3.3 og 4 (alle alternativ) Dokumentasjonskrav og utforming: Det bør inn en bestemmelse som presiserer 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 når det gjelder materialbruk og utforming.
- § 4.1 (alle alternativ) bokstav g: Det ikke bør være krav i bestemmelsene om at materialbruken innenfor planområdet skal "knytte seg til materialbruken" angitt i "Estetisk plan 2005 – Designhåndbok Oslo sentrum". Det bør i stedet stå "Operaallmenningens søndre del skal framstå 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 fram til Kirsten Flagstads plass".
- § 4.6 (alle alternativ) Byromsmøbler og utstyr: Bestemmelsen bør åpne for å se møbleringen i sammenheng med tema i bibliotekets grunnplan.
- § 5.1 (alle alternativ) Atkomst til kjeller under felt A30a: Det bør stilles krav til at det etableres en atkomst til kjeller under A30a som er uavhengig av felt A8.
- § 6 (alternativ 1 og 1b) Områdebestemmelsene sone 6 – vannspeil: Den angitte minimumsdybden på 20 cm er for stor, og ber om at det angis en maks dybde på 10 cm .
- § 6 (alle alternativ) Vegetasjon på felt A30a: Det bør legges inn en bestemmelse om at evt. vegetasjon ikke skal plasseres foran inngang, og at vurdering av lokalisering av vegetasjon skal gjøres i samråd med utbygger på felt A8, og vurderes i forhold til lokalklimatiske virkninger og i sammenheng med bruk av vegetasjon langs Operagata, innenfor område regulert til annen veggrunn – grøntareal.
- § 6 (alle alternativ) Annen veggrunn – grøntareal: Det bør presiseres hva som er tillatt av vegetasjon og øvrig utforming innenfor område regulert til annen veggrunn – grøntareal langs Operagata. Eventuelt må det vurderes i samråd med utbygger av felt A8, og at den skal vurderes og sees i sammenheng med bruk av vegetasjon innenfor felt A30a og tiliggende områder.
- § 7 (alle alternativ) Felt A25d: Bestemmelsen om at det skal etableres en dobbel trerekke langs Langkaigata innenfor felt A25d bør justeres slik at vegetasjonsbruken her samsvarer med innspill i Illustrasjonsutredningen i vedlegg.

6. Renovasjonsetaten mener at det i planforslaget må tas hensyn til at renovasjonsbiler har lovpålagt tilgang til boligeiendommene i nærområdet både under og etter bygging.

7. Samferdselsetaten (SAM) (nåværende Bymiljøetaten Divisjon samferdsel) krever at ved etablering av bygg over eller under offentlige samferdselsanlegg må det foreligge en underskrevet ansvarserklæring, som sikrer Oslo kommune for framtidige erstatningskrav, før det kan gis igangsettingstillatelse. I denne planen vil det for eksempel gjelde lekkasje til underliggende konstruksjon. Ovennevnte må innarbeides i rekkefølgebestemmelsene. SAM er godkjennelsesmyndighet når det gjelder byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg som inngår i reguleringsplanen og må trekkes med tidlig i forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner. Det antas møbleringsprogrammet for Bjørvika legger føringer for møbleringen planområdet. SAM skal godkjenne belyningsplanen innenfor planområdet og må tas med i

prosessen rundt belyningsprinsipper fra begynnelsen av slik at foreslått belysning har en forankring hos godkjenningsmyndigheten. Minimum 1m dybde i plantekar er for lite og det må sees på det arbeidet som Statens vegvesen Region øst har utført i forbindelse med planleggingen av Dronning Eufemias gate. Det må allerede i denne fasen arbeides for å få størst mulig areal til plantekassene. SAM har ikke noen sterke preferanser i forhold til valg av alternativ.

- Alternativ med vannspeil gir muligheten for flerbruk og er fleksibel på mange måter på bakkeplan, samtidig som den muliggjør utnyttelse av et større areal under Operaallmenningen. Det negative med alternativ 1 kan være at plassen utenfor Deichmanske bibliotek kan bli oppfattet som veldig stor, samtidig som den mister en attraktivitet som en fjordbukt er. Det er forbundet en stor risiko til å etablere bebyggelse under et vannspeil i denne dimensjonen.
- Alternativ med fjordbukt ivaretar intensjonene i tidligere vedtatte planer og den trekker med seg historiske elementer inn i den nye Bjørvika. Alternativ 2 tilfører Operaallmenningen et viktig element som kan oppfattes som positivt i et byplansammenheng. Det negative med alternativ 2 er at den er lite fleksibelt. Fjordbukten kan virke lite attraktivt med trafikkerte gater rundt på tre kanter.

Gjennom å regulere A25c og A25d, med sone 5 og sone 1 som vist på reguleringskartet, fører dette til at stopplinjen for biler og syklistene i Operagata trekkes langt vekk fra krysset. Dette har konsekvenser for trafiksikkerhet og må vurderes. Regulert sykkelfelt i Operagata ved kryssingen over til Operaen stoppes lenge før fotgjengerfeltet. Sykkelfeltene må trekkes helt frem. Reguleringskartet for alternativ med fjordbukt viser et nivå 3 og det reguleres inn annen veigrunn – grøntareal på broen. På broen må teksten grøntareal fjernes.

8. Trafikketaten ønsker ikke å ta stilling til hvilket alternativ som bør velges. Alle alternativene ivaretar Trafikketatens interesser i § 5.3 i bestemmelsene.

9. Friluftsetaten (FRI) anbefaler, som PBE, alternativ med fjordbukt og støtter PBEs vurdering av alternativet. FRI mener at det er sentralt å følge opp fjordbyarbeidets mål om å trekke fjorden tilbake inn i byen. Friluftsetaten er oppført som forvalter av felt E2, vannspeil / fjordbukt samt treanlegg (jfr "Driftsansvar for Bjørvika"). Det må sikres i en bestemmelse av FRI får detaljplaner til godkjenning.

Kommentar til alternativ med vannspeil:

- En plass med et stort vannspeil vil oppleves som øde, med unntak ved store arrangementer.
- Operaallmenningens søndre del med sin trafikkutsatte plassering er ikke den delen av allmenningen som er best egnet til rekreasjon og aktivitet.
- Operaallmenningens nordre del, området inn mot Østbanehallen vil være bedre egnet til aktivitet, for eksempel skøytebane.
- Dersom vannspeilet skal ha en verdi som rekreasjonsområde må vannspeilet være dypere enn 20cm.
- Det er viktig å sette krav til fundamentering og materiale i vannspeilet, slik at det tåler den belastningen som større arrangementer krever, spesielt med tanke på maskiner, rigg og drift.
- Erfaringsmessig vil et vannspeil ofte tiltrekke seg søppel, og et grunt basseng med stillestående vann vil få groing dersom man ikke benytter kjemikalier, skifter vann eller rengjør hyppig. Renholdet av vannspeilet vil være svært tid- og kostnadskrevende dersom vannkvaliteten som planen legger opp til skal oppnås og man må regne med et stort vannforbruk.
- Dersom alternativ videreføres bør det vurderes om arealet der vannspeilet er foreslått burde ha en annen bruk i tråd med foreslått reguleringsformål.

Kommentar til alternativ med fjordbukt:

- Fjordbukten vil oppfattes som en del av fjorden og havna, og ikke ligge som et øde område selv om det ikke er fine sommerdager.

- 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 anbefaler en teknisk løsning, og hvilke avbøtende tiltak/drift som da må erstatte en slik løsning. Det er svært viktig at løsningen blir robust og bærekraftig, og at den gir den ønskede effekt i forhold til de investerings- og driftskostnader løsningen innebærer. FRI 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 FRI i utgangspunktet at alternativ 2 med fjordbukt allikevel bør realiseres, men uten en slik løsning.

Øvrige kommentarer:

- Det er viktig at trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden bør være 1 m. Plantekar bør bare brukes der det er strengt nødvendig. Bestemmelsen som sier: "Plantekarets størrelse skal dimensjoneres ut fra rotsonen omkrets", bør strykes eller omformuleres. Det må derimot sikres tilstrekkelige jordvolumer for treplanting.
- FRI støtter at DHB, OMOP, KOP og belyningsplan skal legges til grunn i byggesak.
- FRI støtter PBEs forslag om behandling av overvann sett i lys av de høye miljøkravene som er satt i Bjørvikautbyggingen og faren for forurensning til sjø.

10. Oslo Havn KF er i en prosess for å avklare hvem som skal ha det framtidige eiendoms-, forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsansvaret for kaier og sjøområder i Bjørvikaområdet, deriblant Tollbodkaia inn til Operagata og sjøområdene utenfor Operagata. Dersom reguleringsformålet for kai- og sjøområder opprettholdes slik som vist i planforslaget, dvs at områdene ikke kan benyttes til havneformål, vil områdene ikke være innenfor Oslo Havn KFs myndighetsområde. Dersom området skal brukes som anløpssted for charterbåter el, må de ytterste 6 m på kaia reguleres til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kai og sjøområdet langs kaia mot Operaen reguleres til Bruk og vern av sjø og vassdrag - ferdsel. Oslo Havn KF vil uansett alternativ ikke ha noe ansvar for området nord for Operagata.

11. Hafslund Nett AS som nettselskap har anlegg i det omtalte reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med deres anlegg må tas hensyn til i det videre arbeidet.

12. Hav eiendom AS (HAV E) forutsetter at planavgrensningen mellom planforslaget for Operaallmenningen søndre del og Munch-Deichmann-området utarbeides sømløst og at detaljeringen av Operaallmenningen gir adgang til å bygge kjeller under Operaallmenningen / bibliotekets forplass. Selvtendig atkomst / rømningsvei fra kjelleranlegget må sikres direkte på forplassen og ikke være knyttet til bebyggelsen i felt A8. Formålsangivelse for arealer under terreng på bibliotekets forplass bør være mest mulig fleksibel i forhold til fremtidig bruk. Det bør unngås en situasjon hvor det blir behov for en ny detaljregulering fordi inneværende reguleringsforsalg har innsnevret formålene på arealet prematurt. Ønsket formålsangivelse er: Institusjon (bibliotek), fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse og idrettsanlegg. Evt. vilkår for framtidig bruk bør knyttes til bestemmelsene ved at det for eksempel skal foreligge en godkjent avklaring av PBE om bruk / program før rammesøknad kan sendes inn. Bjørvikaplanens felt E0 (fjordbuktutvidelse) i detaljreguleringen for planområdet bør erstattes av et vannspeil. Vannspeil vil kunne brukes som bygulv ved særskilte arrangement i bibliotekets regi.

- Opparbeidelse av Operaallmenningen mellom Operagata og Dronning Eufemias gate må ivareta Deichmanske hovedbiblioteks interesser som offentlig kulturinstitusjon. Dette gjelder tema som: atkomst / tilgjengelighet, kotesetting av plassen, sikkerhet, oppholds og lekekvalliteter, møblering, installasjoner samt barn og unges interesser generelt. Et vannspeil uten trinn kan senere vise seg være mer hensiktsmessig for bibliotekets bruk av området. Det bør derfor i inneværende planforslag gis rom for at plassen kan finne sin form hånd i hånd med utviklingen av bibliotekprosjektet.

- Forplassens leselighet er avgjørende for en vellykket utforming av dette byrommet. En grunt vannspeil synes tryggere for barn i lek enn et fjordbasseng. 20 cm dybde på vannspeilet synes dypt. En angivelse av maksimal dybde vil være en riktig kravangivelse i situasjonen.
- Det pågår et selvstendig arbeid for etablering av kunst i Bjørvika i regi av Bjørvika Infrastruktur. Det skal legges til rette for at kunstprosjekter *kan* integreres i byrommene. Kunstprosjekter *bør* ikke punktlokaliseres i forslag til detaljregulering.
- Det bør ikke knyttes rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av bibliotekets forplass til biblioteket ut over det som helt lokalt er avgjørende for å få trygget atkomst til bygget.

- Angitt fleksibilitet i angivelse av kotehøyder på 0,5m må minimum opprettholdes.

Øvrige kommentarer til PBEs foreløpige konklusjon:

- Deichmanske biblioteks preferanser for bruk av felt E0 til vannspeil/bygulv er viktigere for offentligheten enn vannregnskapet i Bjørvika.
- Når det gjelder Tollbodenes gamle kai fronter, som i gjeldende regulering er tenkt rekonstruert og løftet fram som historiske spor ved å etablere en fjordbukt, krever den nye situasjonen med Deichmanske hovedbibliotek lokalisert på felt A8 en revurdering av planområdet på dette punktet. Sett i lys av at en av byens mest offentlig tilgjengelige tilbud og en viktig demokratisk institusjon nå er lokalisert på felt A8, i stedet for en generell kommersiell bebyggelse, mener forslagsstiller premisene for reetablering av fjordbukt har endret seg. Dette gjør det legitimt og betimelig å diskutere på nytt hvilke interesser som skal veie tyngst – den historiske reparasjonen av kailinjene eller folkebiblioteks behov for en større forplass enn det som ligger i felt A30a. Vannspeil forutsetter ikke at de eksisterende kai frontene rives, og murene kan slik bevares under bakken også i fortsettelsen.
- Bepantning i allmenningene må ikke gå på bekostning av generalitet og byrommenes brukbarhet – det er vesentlig at allmenningene oppfattes som helhetlige rom.
- Utformingen av kryssingspunktene mellom allmenning og riksveganlegg er ikke en del av planområdet.
- Bærekraftprogrammet for Bjørvika (KOP, OMOP, DHB) kan ikke gjøres juridisk bindende for en enkeltplan/detaljregulering, kun retningsgivende, fordi de er ”levende” dokumenter.
- HAV E slutter seg til BIs forslag om håndtering av overvann i forbindelse med rammesøknad.
- HAV E deler BIs skepsis til fjordbasseng dersom dette er avhengig av vannpumper og avanserte vedlikeholdssystemer for å sikre vannkvalitet og unngå forsøpling.
- Det fremkommer ikke behov for nærmere utredning for skipspåstøt på bakgrunn av ROS-analysen.

Det konkluderes med at vannspeil gir størst robusthet og variasjon i bruken av allmenningen.

13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus forutsetter at det utarbeides en miljørisikovurdering knyttet til selve tiltaksgjennomføringen i sjø samt eventuell arealbruksendring i sjø, dersom planlagt arealbruk medfører tiltak i sjøareal. Vurderingen må inneholde en vurdering knyttet til forurensningsfaren samt evt. konflikter til biologisk mangfold og friluftsliv i sjø. Fylkesmannen viser til Havforskningsinstituttet har påvist gyteplass for torsk innerst i Oslofjorden. Det forutsettes at dette hensyntas i det videre planarbeidet.

14. Riksantikvaren (RA) reiser innsigelse til reguleringsplanens alternativ 1 med vannspeil fordi alternativet bryter med reguleringsplan for Bjørvika fra 2004 og fjordbyarbeidets overordnede strategi om å trekke fjorden tilbake inn i byen, og reetablere fjordbukten med kai front mot Tollboden for å synliggjøre historiske spor i området. RA reiser også innsigelse til de planlagte trekkene i feltene A25c og A25d, da tiltak her må underordne seg de viktige historiske sammenhengene i byrommet. Tollboden er en del av den historiske havnestrukturen i Oslo. Sammenhengen mellom Tollboden og den restaurerte Tollbodkaien må ikke brytes med

vegetasjon, men beholdes og styrkes. Den østlige trerekken mot Langkaigata må omplasseres slik at Tollbodens forhold til den historiske kaifronten og byrommet ikke svekkes. De lineære trerekkene som er fastsatt i bestemmelsene til planen må omdisponeres til en beplantningsstruktur av mer uformell karakter og underordne seg de viktigste historiske sammenhengene i byrommet. Sammenhengen mellom Tollboden og Tollbodbrygga må ikke brytes med vegetasjon, men beholdes og styrkes. For øvrig ser Riksantikvaren verdien i at den foreslåtte mengde trær/vegetasjon opprettholdes, men at deler av den bør omdisponeres for å styrke Operaallmenningen som 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.

RA støtter ikke forslaget om å utforme den østre kaifrontens linjeføring parallell med Operaskråningens vestre avslutning mot fjorden, og mener at hensynet til vannregnskapet i området må være førende for utformingen av fjordbukten i Operaallmenningen. RA er også svært skeptisk til det bryggeanlegget som planen åpner for. Det vil ytterligere redusere det synlige vannarealet. RA ønsker primært at vannregnskapet opprettholdes innenfor planområdet for detaljreguleringsplan for Operaallmenningen. Hvis dette ikke er mulig, kreves det at tapet av åpent vann i Operaallmenningen tas igjen andre steder i Bjørvika, for eksempel i forbindelse med allmenningen i Kongsbakken.

Det er sannsynlig at planområdet kan inneholde uregistrerte funn som omfattes av kulturminnelovens § 14, skipsfunn. Riksantikvaren vil sterkt anbefale at følgende ordlyd brukes i en bestemmelse om arkeologiske undersøkelser: *"Som del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologiske overvåking av gravearbeider, men en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder hvor det er behov for, og mulighet til å gjennomføre, forundersøkelser før selve gravearbeidene starter. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet."*

15. Statsbygg vektlegger at Operaallmenningen har svært viktig funksjon både som plassdannelse og byrom og som hovedforbindelse fra Karl Johan over Jernbanetorget via Christian Frederiks plass til Bjørvika og Operabygget. Statsbygg mener at BI ønsker et vannspeil av praktiske, miljømessige og pekuniære årsaker. Statsbygg arbeidet for en alternativ løsning Operaallmenningen uten fjordbukt eller vannspeil, og er nå primært opptatt av at Operaallmenningen vil medvirke til å gi operabygget verdige omgivelser som er minst mulig visuelt forstyrrende. Det er et godt prinsipp at Operabyggets linjeføring er strukturerende for utformingen av Operaallmenningens søndre del. Statsbygg er også opptatt av at "interimfasen" fram til permanent situasjon er etablert ikke trekker ut i unødvendig tid, og at funksjonelle forhold som tilgjengelighet til bygget ivaretas på en god måte i anleggsperiodene.

16. Oslo S Utvikling AS (OSU) stiller seg bak forslaget om å opparbeide vannspeil i felt E0. OSU er sikre på at det vernemyndighetene har påpekt i form av synliggjøring av den historiske kantlinjen i øst i felt A25, fortsatt kan ivaretas dersom området utvikles med vannspeil istedenfor fjordbukt.

17. Oslo Elveforum mener at alternativ med fjordbukt bygger mest opp om Fjordbytanken. Operagata bør anlegges så høyt over sjønivået at taxibåter / småbåter kan seile inn i bassenget. Tanken om synliggjøring av den historiske kaikanten foran Tollbodene støttes. Det bes om at vannflaten i kilen nord for Operabygget må sees i sammenheng med detaljplanleggingen av planområdet, slik at seilingshøyden under brua blir høy nok, for eksempel med en buformet bru.

18. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV) mener at Operaallmenningens identitet er helt avhengig av trafikkmengdene i Langkaigata, Operagata og Dronning Eufemias gate samt hvilke kollektivløsninger som velges. Løsningen som velges mellom Operagata og Dronning

Eufemias gate må bidra til å styrke sammenhengen på tvers av disse gatene og med Christian Frederiks plass, og motvirke den barrieren som trafikken utgjør. Den foreslåtte belyningsplan for Oslo sentrum skal legges til grunn for belysning i området. Reguleringsbestemmelsenes § 4.5 om belysning bør også omfatte de faste kunstneristiske utsmykningene som er under planlegging. KUV er enig i at alternativ 2 er det beste utgangspunkt, men mener at det har to store svakheter og anbefaler nødvendige tiltak:

- Den store høydeforskjellen mellom vannflaten og gateplan er opptil 2,5 m. Det er vanskelig å visualisere effekten av dette, men KUV mener at en må ganske nær vannkanten, for å få den positive opplevelsen av vannflaten. Man vil ha følelse av at viken er trang og at det er langt ned til vannet. KUV mener at denne svakheten som er absolutt reell kan reduseres ved å senke gateplanet i tilstrekkelig bredde fra vannkanten, for eksempel med 1 m. Inntrykket av en trang og dyp vik kan også minskes om man lager en avtrappet strandbredde også på vestsiden mot Tollbodene. Dette behøver ikke svekke inntrykket av den gamle kaikanten.
- Fjordvannet i det utgravde bassenget blir relativt stillestående og forurenset, både biologisk og med søppel. Dette kan reduseres for eksempel med kunstig sirkulasjon.

Alternativ med vannspeil bryter i større grad med reguleringsplanen og man går glipp av markeringen av den gamle kaifronten foran Tollbodene. Alternativet gir imidlertid mye bedre sammenheng med resten av byrommet og vesentlig større fleksibilitet i bruk, noe som er påpekt av nærmeste nabo, biblioteket. Imidlertid hvis vannspeil er en vannfilm med størrelsesorden 10 cm tykkelse blir det ingen god løsning. Alternativ med vannspeil er mye mer barnevennlig enn alternativ med fjordbukt. KUV konkluderer med at ingen av alternativene er helt gode. Alternativ med fjordbukt kan bli en god løsning om det omarbeides etter de foreslåtte retningslinjene, men KUV vil prioritere alternativ med vannspeil forutsatt at vannspeilet etableres som et basseng lignende Spikersuppa.

#### **Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger**

1. BI merker seg at Bydel St.Hanshaugen foretrekker Alternativ med fjordbukt, med utgravet sjøvannsbasseng som omfatter om lag halvparten av Operaallmenningen sør. BI mener likevel at alternativ med vannspeil som ved behov kan tappes ut er en multifunksjonell løsning som best tilfredsstillende bibliotekets behov, og legger best til rette for en mangfoldig bruk av allmenningen. BI merker seg de øvrige punkter, men minner om at det er kommunen selv som skal drifte anlegget, herunder også nødvendige tiltak for å sikre en god vannkvalitet.

2. Det er ikke riktig at alternativ med fjordbukt vil ødelegge eller på noen måte berører kjente nasjonale kulturminneverdier. Den gamle kaikanten vil fortsatt være intakt selv om den ikke graves frem, slik tilfellet er med de fleste fornminner i grunnen. Det tas sikte på å vise historiske spor i den nye allmenningen i begge alternativer, men ikke å gjenskape gammelt havnemiljø. Allmenningen er den nye og moderne byens svar på innbyggernes behov for et multifunksjonelt plassrom for rekreasjon og opplevelser, ikke minst i tilknytning til biblioteket. Da er beplantning et naturlig, trivselskapende element som verken reduserer allmenningens eller tollbygningenes kvaliteter, ikke minst når avstanden til bygningene er ca 30 – 40 meter. Historisk har det ikke vært noen visuell forbindelse mellom tollbygningen og tollkaia. Byantikvarens egne bilder viser at det lå et pakkhus langs kaia som sperret for denne utsikten. Å etablere trapper kun på Østsiden av bassenget i alternativ 2 er akseptabelt for BI, men i strid med bl.a. kulturetatens interesser. Det vises for øvrig til BIs kommentarer til Riksantikvarens bemerkninger og innsigelser.

3. BI har ingen kommentarer.

4. BI vil ikke anbefale at det etableres 130 sykkelparkeringsplasser i tillegg til de 140 som tilrettelegges i begge planalternativer. 270 sykler innenfor denne del av allmenningen vil etter BIs vurdering beslaglegge for stort areal på bekostning av andre bruksområder. BI stiller seg også undrende til at kommunen selv som utbygger i Bjørvika ber seg fritatt fra de samme regler som gjelder alle andre utbyggere, siden den egentlige begrunnelsen er at kommunen ønsker å slippe investeringer som kommunen ellers pålegger alle andre. Sykkelparkering under allmenningen har BI ingen innvendinger til. BI er enig med KIB om at det må kunne etableres separat atkomst til en eventuell kjeller under Operaallmenningen uavhengig av

kjeller under A8, med unntak av motorkjøretøyer til en evt. parkeringskjeller. Sikringstiltak vil bli etablert på en måte og i en utstrekning som tilfredsstiller forskriftskrav. Rekkverk og gjerder vil bli benyttet i så liten utstrekning som mulig, men BI samarbeider gjerne med KIB om konkrete løsninger ved utforming av rammesøknad. Det er en selvfølge at BI samarbeider med KIB og biblioteksprosjektet for øvrig om grensesnitt. BI har god erfaring fra å samarbeide om løsninger der utomhusarealer tilknyttet bygg og tilliggende allmenning detaljprosjekteres og rammesøkes under ett, og gjennomføres innenfor samme entreprise. Fundamentering av allmenningen, i likhet med øvrige kvalitative forhold, skal følge de samme prinsipper som kommunen selv benytter for tilsvarende anlegg. Det er fastlagt i utbyggingsavtalen mellom BI og Oslo kommune. Dersom kommunen v/KIB ønsker en høyere standard på fundamentering kan BI legge det til grunn forutsatt at kommunen bidrar med nødvendig tilleggsfinansiering. Det er en selvfølge at BI samarbeider med KIB og biblioteksprosjektet for øvrig også om etablering av vegetasjon, ikke minst nær biblioteket. Etablering av pumpeanlegg som fjerner flyteavfall etc. inngår ikke i BIs tilbud til kommunen. BI legger til grunn at kvalitative forhold skal følge de samme prinsipper som kommunen selv benytter for tilsvarende anlegg, ref. Utbyggingsavtalen. Det finnes ingen eksempler på at slike anlegg er etablert andre steder i Oslo havn. Om kommunen ønsker å bekoste et pumpeanlegg kan BI naturligvis ta det med i sin entreprise. BI har ingen kommentar til øvrige deler av uttalelsen, og imøteser et samarbeid om den videre prosjektering av allmenningen. Vedlagte innspill fra bibliotekets arkitekter er interessante og vil bli tatt med i vurdering av detaljutformingen. BI er imidlertid uendrende til at KIB ikke går inn for alternativ 1 siden KIB har vært pådriver for å få dette utarbeidet.

5. BI merker seg at KUL går inn for alternativ med vannspeil i samsvar med tidligere uttalelser i samarbeidsmøter om planforslaget. BI støtter i all hovedsak de synspunkter som KUL fremfører, og ser frem til et samarbeid med biblioteksprosjektet om den videre utforming og detaljprosjektering av allmenningen. Se for øvrig BIs kommentarer til KIBs uttalelse. KULs merknader til reguleringsbestemmelsene er også i all hovedsak i tråd med BIs synspunkter, men BI har følgende kommentarer:

- Ad §3.3 og 4 - Om evt. krav om illustrasjon som også omfatter ubebygde deler av A8: BI har god erfaring fra å samarbeide om løsninger der utomhusarealer tilknyttet bygg og tilliggende allmenning detaljprosjekteres og rammesøkes under ett, og gjennomføres innenfor samme entreprise.
- Ad §6 – Om lokalisering av vegetasjon: BI forutsetter et samarbeid med biblioteksprosjektet om evt. etablering av vegetasjon nær bygget.

6. Det vil ikke bli bygget boliger i tilknytning til Operaallmenningen. For øvrig har BI et nært samarbeid med Samferdselsetaten om utforming og plassering av avfallsbeholdere for publikums bruk på plassen.

7. BI er enig i og tar til etterretning alle kommentarer fra Samferdselsetaten. Når det gjelder størrelse på plantekar er det mest sannsynlig ikke noe tema, siden BI bestreber seg på å kunne plante trærne i ordinært jordsmonn. BI merker seg for øvrig at Samferdselsetaten ikke har noe foretrukket alternativ.

8. BI har ingen kommentar.

9. BI merker seg at Friluftsetaten anbefaler alternativ med fjordbukt. BI vil naturligvis fremlegge detaljprosjekt for Friluftsetaten for de deler av anlegget etaten har forvaltningsansvar for. Pumpeanlegg i alternativ med fjordbukt inngår ikke i BIs tilbud til kommunen. Det fremgår av Utbyggingsavtalen at BI skal etablere infrastrukturprosjekt med samme standard som kommunen selv benytter. Det finnes ingen eksempler på at kommunen har etablert slike pumpeanlegg i havna. Sannsynligvis er manuell fjerning av flyteavfall, slik det gjøres i dag, den beste løsningen. Alger bør heller ikke fjernes, men tvert i mot tilrettelegges for. (Alger er den helt dominerende plantegruppen i havet, og deles inn i planktonalger som svever fritt i vannet og benthosalger som er knyttet til bunnen. Sistnevnte utgjør blant annet tang og tare og andre store alger langs kysten.) BI ønsker et nært samarbeid med Friluftsetaten om planting av trær. Det er ikke forutsattplantekasser, men at vegetasjon plantes i det jordsmonn som finnes på stedet, evt med tilførsel av vekstjord. Vi vet at

Jorddybden er mer enn 1 m. Overvann blir behandlet i samsvar med det som er fastlagt i Utbyggingsavtalen.

10. BI vil forholde seg til den som det til en hver tid er bestemt at skal ha forvaltningsansvaret for de anlegg BI bygger. BI og Oslo Havn har uansett regelmessige kontaktmøter, slik at informasjon om eventuell endring i forvaltningsansvar raskt vil bli oppfattet av BI.

11. Som ansvarlig koordinator for all infrastruktur i Bjørvika samarbeider BI tett med Hafslund nett om så vel ivaretagelse av eksisterende som etablering av nye anlegg. BI har ingen ytterligere kommentar.

12. BI deler Hav Eiendoms syn, og har ingen ytterligere kommentarer.

13. Ingen av alternativene innebærer tiltak i sjø slik sjøkanten er avgrenset i dag, men alternativ 2 innebærer utvidelse av sjøarealet. Ved evt. realisering av dette alternativet vil miljørisikovurdering bli gjennomført.

14. Det tas sikte på å vise og bevare historiske spor i den nye allmenningen, også i alternativ med vannspeil. Tollbodkaia's topp frilegges hvis den fortsatt eksisterer, og kaia for øvrig bevares i grunnen slik fornminner svært ofte blir bevart. Det foreligger imidlertid ingen intensjoner om å gjenskape gammelt havnemiljø. Allmenningen er den nye og moderne byens svar på innbyggernes behov for et multifunksjonelt plassrom for rekreasjon og opplevelser, ikke minst i tilknytning til biblioteket. Da er beplantning et naturlig, trivselskapende element som verken reduserer allmenningens eller tollbygningenes kvaliteter, ikke minst når avstanden til bygningene er ca 30 – 40 meter. Historisk har det ikke vært noen visuell forbindelse mellom tollbygningen og tollkaia. Byantikvarens egne bilder viser at det lå et pakkhus langs kaia som sperret for denne utsikten. At Riksantikvaren forsøker å fordreie historiske fakta for å fremme synspunkter på forhold som ligger langt utenfor Riksantikvarens kompetanse gjør det vanskelig å ta innsigelsen på alvor. Riksantikvarens innvendinger med bakgrunn i opprettholdelse av "vannregnskapet" avvises som sludder og vås! Riksantikvaren har fremmet slike synspunkter tidligere, men de er ikke nedfelt i noe vedtak, verken i Oslo bystyre eller i Miljøverndepartementets fastsettelse av Bjørvikaplanen datert 15.06.2004. Det historiske faktum er at hele denne del av Oslo sentrum har en tusenårig historisk utvikling med fremvekst av landarealer, som følge av avsetninger fra elver, utfyllinger og landheving. BI ser ingen grunn til å endre bestemmelsen angående arkeologiske undersøkelser. Gjeldende formulering ble fremforhandlet ved fastsettelse av Bjørvikaplanen og har sikret arkeologien på en god måte så langt.

15. BI vil naturligvis bestrebe seg på å utforme allmenningen slik at operaen gis verdige omgivelser uten visuelt forstyrrende elementer. Unntatt fra dette vil være spesielle kortvarige arrangementer, f. eks i bibliotekets regi. Allmenningen vil bli ferdigstilt så snart det er mulig, i takt med ferdigstilling av biblioteket.

16. BI konstaterer at OSUs syn er sammenfallende med BIs forslag. BI har ingen ytterligere kommentarer.

17. BI merker seg at Oslo Elveforum foretrekker Alternativ 2. BI mener likevel at alternativ 1 med vannspeil som ved behov kan tappes ut er en multifunksjonell løsning som best tilfredsstiller bibliotekets behov, og legger best til rette for en mangfoldig bruk av allmenningen. Bro i Operagata må ta utgangspunkt i nivåer på hver side, som er ca kote + 2,0. Den vil få en pilhøyde slik at toppunktet vil være ca kote +2,9. Seilingshøyde under bro vil kunne bli ca 1 - 2m. Bro til Operaen er en del av Operaanlegget og vil ikke bli endret av BI.

18. BI kan ikke etterkomme ønsket om å senke omgivelsene til sjøvannsbassenget med en meter i alternativ med fjordbukt. Uansett er det kun på østsiden at det kan la seg gjøre, siden de tre andre sidene er bundet av gatens nivå. En senking av Bibliotekets forterreng ville gjøre denne helt ubrukelig i forhold til de behov biblioteket har. En økning av vannspeilets dybde i alternativ 1 vil BI ikke anbefale, siden allmenningen da vil miste muligheten til å fremstå som et sammenhengende plassrom når vannet tappes ut.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger**

1. Bydel St. Hanshaugen:

PBEs alternativ 2 med fjordbukt er i samsvar med Bydel St. Hanshaugens bemerkninger.



## 2. Byantikvaren:

PBE viser til kommentarer gitt til Riksantikvaren i punkt 14.

## 3. Helse- og velferdsetaten:

Det skal sikres i bestemmelsene at forurenset grunn håndteres etter gjeldende forskrifter.

## 4. Kulturbyggene i Bjørvika (KIB):

PBE registrerer at KIB ikke har tatt stilling til valg av fjordbukt eller vannspeil. PBE stiller seg bak BIs bemerkning om at BI ikke vil anbefale at det etableres 130 sykkelparkeringsplasser i planområdet, som reguleringsplanen for Munch|Deichman-området er ansvarlig for, i tillegg til de 140 som kreves etablert som en del av reguleringsplanen for Operaallmenningens søndre del. PBE er enig med BIs vurdering om at 270 sykler innenfor denne delen av allmenningen vil beslaglegge for stort areal på bekostning av andre bruksområder. I forslag til reguleringsplan for Munch|Deichman er det innarbeidet rekkefølgebestemmelse om at de angitte 130 sykkelplassene lokaliseres på det gruslagte arealet nord for Operabygget før biblioteket tas i bruk. PBE støtter ellers ikke at det etableres synlige bygningskonstruksjoner på plassen da dette vil redusere plassens åpenhet. Det må derfor unngås etablering av en separat atkomst/separate atkomster til funksjoner i kjeller i planområdet; slik atkomst må heller sikres som del av bibliotekets bygningsvolum Økt fokus på universell utforming tilrettelegger for trygg og sikker tilgang for alle myke trafikanter i alle alder og foreslås sikret i bestemmelsene. Plassering av vegetasjon vil også kunne bidra til trygg og sikker ferdsel.

I bestemmelsene forutsettes at det ved søknad om rammetillatelse 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 i henhold til materialbruk og utforming.

Det sikres i bestemmelser at et samtykke fra Samferdselsetaten, som er godkjennelsesmyndighet når det gjelder byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg som inngår i reguleringsplanen, skal foreligge vedrørende valg av konstruksjoner før rammetillatelse kan gis. Samferdselsetaten må sikre at bl.a. fundamentering og materiale i planområdet er tilstrekkelig dimensjonert for setninger, nødkjøring, drift og vedlikehold samt rigg i forbindelse med større arrangementer, dvs. for det totale belastningsområdet som Operaallmenningen skal tåle i forhold til allmenningens tenkte funksjoner.

PBE støtter omplassering av vegetasjon som vist i illustrasjonsutredning v/Lund Hagem Arkitekter AS og Ateliér Oslo AS. PBE er positiv til uformell organisering av trær i øst-vestorientert retning som åpner for kontakt mellom Tollbodene og biblioteket samt fjorden. Det er også positivt med høystammede trær over sykkelparkering.

PBE legger til grunn at Friluftsetaten som drifts- og vedlikeholds ansvarlig for et evt. pumpeanlegg skal vurdere nødvendigheten av å etablere et slikt pumpeanlegg. Det skal sikres i bestemmelsene at for de valgte løsningene for vannanlegget (vannspeil/ fjordbukt) som skal driftes og vedlikeholdes av Friluftsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Friluftsetaten før det gis rammetillatelse.

Samlet tillatt parkering for kjellerfunksjoner i planområdet og for biblioteket i felt A8 skal ivaretas som det er fremmet i reguleringsplanen for Munch|Deichman-området.

## 5. Kulturetaten: Det noteres at Kulturetaten anbefaler sterkt alternativ 1 med vannspeil. PBE støtter ikke etablering av vannspeil, se PBEs vurdering for begrunnelse i forhold til fjordbyarbeidet, synliggjøring av historiske spor i området og vannregnskap.

PBE har besluttet å bruke liklydende formulering både i denne plansaken og i reguleringsplanen for Munch|Deichman-området vedrørende kvalitetshåndbøker i reguleringsbestemmelsenes § 3.2 (se PBEs forslag til bestemmelser i begge alternativer).

Det sikres i bestemmelsene at det ved søknad om rammetillatelse 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 i henhold til materialbruk og utforming.

Formulering som lyder at "Byromsmøbler og utstyr skal utformes og utplasseres etter et felles program for Bjørvikas allmenninger og Havnepromenade" tas ikke med i bestemmelser.

Etaten mener det er tilstrekkelig, sett sammen med § 4 Utforming punkt 4.1 Overordnet, at

følgende legges til grunn vedrørende 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."*

Det er hensiktsmessig og ønskelig at et eventuelt vannspeil, som etaten for øvrig fraråder, skal ha minimum dybde på 20cm. Dersom dybden på vannspeil reduseres til 10cm vil dette ha bl.a. negative konsekvenser for barnas lek og spesielt vassing i vannet. Det er mulig å kombinere på en god måte både en minimum dybde på 20cm samt plassens utvidet funksjon som arena for ulike arrangementer.

For øvrig vises det til kommentarer gitt til KIB vedrørende grensesnitt mot felt A8 samt tiliggende gater, separat atkomst til kjeller og vegetasjon.

#### 6. Renovasjonsetaten:

Det skal ivaretas at renovasjonsbiler har lovpålagt tilgang til boligeiendommene i nrområdet både under og etter bygging.

#### 7. Samferdselsetaten (SAM):

Det sikres i bestemmelsene at gjennomføring av avbøtende tiltak, samt at et samtykke fra Samferdselsetaten, som er godkjennelsesmyndighet når det gjelder byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg som inngår i reguleringsplanen vedrørende valg av konstruksjoner skal foreligge før rammetillatelse kan gis (se kommentarer gitt til KIB i punkt 4).

Framkommelighet må ivaretas. SAM må trekkes med tidlig i forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner. Belysningsplanen innenfor planområdet skal godkjennes av PBE med en uttalelse fra SAM før det gis rammetillatelse. Ved etablering av bygg over eller under offentlige samferdselsanlegg må det foreligge en underskrevet ansvarserklæring, som sikrer Oslo kommune mot framtidige erstatningskrav. En slik avtale må være inngått før det kan gis igangsettingstillatelse og innarbeides i rekkefølgebestemmelser.

#### 8. Trafikketaten:

Det noteres at Trafikketaten har ikke tatt stilling til hvilket alternativ som bør velges.

#### 9. Friluftsetaten (FRI)

Det registreres at FRI støtter etatens alternativ 2 med fjordbukt og at det er sentralt å følge opp fjordbyarbeidets mål om å trekke fjorden tilbake inn i byen, samt at DHB, OMOP og KOP skal legges til grunn i byggesak. PBE viser til kommentarer gitt til Kulturosetaten vedrørende formulering om kvalitetshåndbøker i bestemmelsenes § 3.2. Belysningsplan for Oslo sentrum (datert 03.07.2009) skal ikke legges til grunn i sin helhet, men relevante og spesifiserte hierarkiske føringer skal trekkes ut og tas med i bestemmelser. FRIs innspill vedrørende vannanlegget (vannspeil/fjordbukt) skal innarbeides i bestemmelser. *"For de valgte løsningene for vannanlegget (vannspeil/fjordbukt) som skal driftes og vedlikeholdes av Friluftsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Friluftsetaten før det gis rammetillatelse."* Det noteres at FRI mener at erfaringsmessig har det vist seg at et vannspeil ofte vil tiltrekke seg søppel, og et grunt basseng med stillestående vann vil få groing dersom man ikke benytter kjemikalier, skifter vann eller rengjør hyppig. I alternativ 1 og 1B med vannspeil er det stilt krav i bestemmelser at vannkvalitet må være tilfredsstillende for småbarnslek og at det må redegjøres for vannanlegg ved søknad om tillatelse.

Regulering av vannspeilarealet til annet enn vannspeil kan ikke aksepteres fordi dette vil undergrave intensjonene i fjordbyarbeidet om å åpne opp fjorden inn i byen. Det må sørges for at alternativ 1 med vannspeil kan aktiviseres om vintertid (skøytebane) for å unngå at området oppleves som øde med unntak ved store arrangementer. PBE viser til forskrifter vedrørende dybde på vannspeil uten etablering av rekkverk/gjerde.

Det skal sikres i bestemmelser at *"Vann- og avløpsetaten (VAV) skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/ behandling av overvann som sikrer forsvarlig miljøtiltak i tråd med målene gitt i Overordnede miljøoppfølgingsprogram (OMOP)."*

Det sikres ellers i bestemmelsene at trær i soner som A25c og d skal plantes i sammenhengende jordvolumer dersom det er hensiktsmessig i forhold til plassering av trær og sykkelparkering og evt. byromsmøbler innefor disse soner. Plassering av trær må sees i sammenheng med nytt Deichmanske bibliotek i felt A8. Det sikres i bestemmelsene at det

anlegges en dybde på minimum 1 meter i plantekar slik at drift og fornyelse av beplantning er mulig. Formulering som sier at "*plantekarets størrelse skal dimensjoneres ut fra rotsoneens omkrets*" beholdes for å sikre at det etableres tilstrekkelig jordvolumer for treplanting. Vedr. krav til fundamentering og materialer i vannspeilets basseng vises det til kommentarer gitt til Kulturetaten i punkt 4.

#### 10. Oslo Havn KF:

Etaten mener at det ikke er nødvendig at de ytterste 6 m på kaia reguleres til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kai og sjøområdet langs kaia mot Operaen reguleres til Bruk og vern av sjø og vassdrag – ferdsel. Det tillates i stedet i bestemmelsene anløpssted for taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia unntatt ved Børsaksen. Det tillates ikke etablering av marina eller landligging av båter i planområdet.

#### 11. Hafslund Nett AS:

Ingen kommentar.

#### 12. Hav eiendom AS (HAV E)

Både etablering av bygulv og opprettholdelse av vannregnskap, som er ivaretatt i alternativ 2 med fjordbukt, er viktige faktorer i området.

Etablering av synlige konstruksjoner som heisoppbygg, trapper og ramper på plassen kan ikke aksepteres. Det er ikke ønskelig at planområdet skal fremstå og oppfattes som et lokk eller et tak til et bygg.

De formålene som HAV E foreslår regulert i tillegg til formålene som nevnt i forbindelse med offentlig ettersyn krever at det tilrettelegges for flere separate atkomster, inkl. rømningsveier, og kan dermed ikke aksepteres.

I følge FRI som har drifts- og vedlikeholdsansvar for vannspeil/fjordbukt vil drift og vedlikehold av både vannspeil og fjordbukt være krevende. I begge løsningene må det sikres for god vannkvalitet.

BI vil legge til grunn formuleringen i reguleringsbestemmelsene for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099) som sier følgende i "*§ 4.2 Dokumentasjonskrav: Bebyggelsesplaner skal dokumentere eller inneholde: d) For sjøvendte byggefelt skal det gjennomføres en sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjøres for avbøtende tiltak. I den grad disse tiltakene gjøres lokalt skal disse inngå i bebyggelsesplanen.*" Etaten opprettholder sin vurdering av at det ved søknad om rammetillatelse skal dokumenteres/inngå sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak. Hvilke tiltak det kan være aktuelt å kreve må vurderes ut fra de analyser som utføres.

For PBEs syn om overvann, etablering av pumpeanlegg, og forholdet til Kvalitetshåndbøker, se kommentarer gitt til Friluftsetaten i punkt 9.

Se også kommentarer gitt til KIB og Kulturetaten vedrørende etablering av vannspeil eller fjordbukt, Deichmanske hovedbiblioteks interesser som offentlig kulturinstitusjon i forhold til grensesnitt, atkomst / tilgjengelighet, kotesetting av plassen, sikkerhet, oppholdskvaliteter, dybde på vannspeilet, møblering, vegetasjon samt barn og unges interesser.

Bestemmelsene som sikrer etablering av kunst både i Operaallmenningens søndre del, og innenfor de delene av Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden som inngår i Operaallmenningen skal beholdes inntil videre. Det er nå sendt inn en kunstplan datert 17.03.2011 i regi av Bjørvika Utvikling AS som tar for seg de overnevnte områdene. PBE skal behandle kunstplanen i etatens Planforum i juni.

Det legges ellers til grunn at angitt fleksibilitet i angivelse av kotehøyder opprettholdes inntil 0,5 m.

#### 13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

I dagens situasjon er planområdet uten grønnstruktur. I vedlagt ROS-analyse ved innsendelse av planforslag er temaer, som er vurdert å innebære risiko og sårbarhet, kort beskrevet/ oppsummert med tilhørende beskrivelse for tiltak. Bl.a. er forurensningsfaren vurdert. For alle tiltak i planområdet skal det for relevante miljøforhold sikres god miljøkvalitet og lav miljøbelastning i henhold til gjeldende bærekraftsprogram og byggeforskrifter. Det må redegjøres i ROS-analysen vedlagt rammesøknad for gyteplass for torsk innerst i Oslofjorden.

#### 14. Riksantikvaren

Synlig vannareal er redusert totalt med 295 m<sup>2</sup> i alternativ 2, tatt i betraktning justering av vannarealets østre linjeføring og etablering av trebryggene i forhold til gjeldene regulering. For areal under broer og brygger har etaten beregnet 70% som tapt vannareal, dette fordi arealene delvis fortsatt vil være synlige og delvis fordi bryggene anlegges nettopp for å øke kvaliteten i området, kunne lede folk nærmere vannet og dermed øke bruken og opplevelsen av disse arealene. Videre er konstruksjonene av midlertidig art, og kan fjernes. PBE ønsker som utgangspunkt at vannregnskapet skal opprettholdes, men vil påpeke at opparbeidelsen av trebrygger mot vannet med gode kvalitative utearealer, vil øke den mulige bruken og opplevelsen av fjorden. Dette må derfor ses som klart kompensatoriske tiltak i forhold til vannregnskapet. PBE vil nevne at i den vedtatte bebyggelsesplanen for Akerselva er det allerede innarbeidet bryggeanlegg for at folk skal kunne komme seg ned til vannet, og en del av det viste tapet av vannareal ved Akerselva er derfor allerede akseptert av antikvariske myndigheter. Med fremtidig byutvikling og en mindre reduksjon av vannareal, blir det desto viktigere å sikre opparbeidelsen av arealene inntil vannet, med gode oppholdskvaliteter. Dette sikres best i PBEs alt. 2. Alt.1

Vedrørende RAs innsigelse til trebeplantning langs Langkaia vises det til PBEs vurdering.

#### 15. Statsbyg

PBE er, som Statsbygg, opptatt av at Operaallmenningen vil medvirke til å gi Operabygget verdige omgivelser som er minst mulig visuelt forstyrrende. Etaten vurderer at Operabyggets linjeføring er strukturere for utformingen av Operaallmenningens søndre del og bidra til at overgangen fra Operaallmenningens søndre del til Operaen forplass oppleves som naturlig og rolig i sin uttrykk. Dette sikres på kart. Det tas som en selvfølge, samt sikres i bestemmelsene, at funksjonelle forhold som tilgjengelighet til Operabygget ivaretas på en god måte i anleggsperiodene.

#### 16. Oslo S Utvikling AS (OSU)

Det noteres at OSU stiller seg bak forslaget til forslagsstiller BI om å opparbeide vannspeil i felt E0. Vedrørende synliggjøring av den historiske kankanten i forbindelse med vannspeil vises det til kommentarer gitt til HAV Eiendom AS i punkt 12.

#### 17. Oslo Elveforum

Etaten fremmer reguleringsbestemmelse om at den historiske kankanten foran Tollbodene skal bevares/rekonstrueres og synliggjøres. Bro over fjordbukta i Operagata vil bli utformet tilnærmet horisontal og det er lite sannsynlig at friseilingshøyde vil tillate at taxibåter vil kunne seile inn i fjordbukten nord for Operagata. På grunn av den knappe friseilingshøyden vil kun små båter kunne komme inn i bukta

#### 18. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV)

Vedrørende kunst viser etaten til kommentarer gitt til HAV Eiendom AS i punkt 12.

Etaten bemerker at det er gitt rammetillatelse datert 13.10.2009 for byggesak E18 fase 2 (deler av Dronning Eufemias gate, Kong Håkon 5.s gate og Langkaigata) hvor det er lagt til rette for de valgte kollektivløsningene for området. Allmenningens krysninger i Dronning Eufemias gate og Operagate skal utformes slik at de har en klar sammenheng med plassrommet.

Det er ikke realistisk å senke allmenningens gateplan for eksempel med 1m slik KUV foreslår. Et slik grep vil medføre i et brudd mellom Operaallmenningens nordre og søndre del, samt vanskeliggjøre overgangen mellom allmenningen og tiliggende eksisterende og planlagt bebyggelse, samt gateløp. PBE mener at fjordbukten kommer til å bli oppfattet som romslig. Etablering av trebrygger med trapper og ramper i øst og nord skaper kontakt med vannet og vil dermed også eliminere den rene vertikale høydeforskjellen mellom vannoverflaten og allmenningens bygulv. Av hensyn til bevaring og synliggjøring av historiske spor langs kankanten i vest er det neppe realistisk at det skal foreslås en avtrappet løsning her.

Vedrørende renhold av vannet i, se kommentar gitt til VAV i punkt 9.

Vedrørende alternativ 1 vurderer etaten at det er lite aktuelt at vannspeilet senkes 0,5m lavere enn resterende bygulv. Et slik grep anses å motarbeide de eventuelle mulighetene som et sammenhengende bygulv i tilnærmet lik høyde gir i en situasjon når vannet er tappet ut. For øvrig vises det til kommentarer gitt til HAV Eiendom AS i punkt 12.

Belysningsplan for Oslo sentrum (datert 03.07.2009) skal ikke legges til grunn i sin helhet, men relevante og spesifiserte hierarkiske føringer tas med i bestemmelsene.