



BU-SAK 54/2012
BUK-SAK 17/2012

Bydelsutvalget
Her

Dato: 18.04.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2012/482-

Berit Tønder Utvik, 23431123

512.1

FELT A 14, BJØRVIKA - REVIDERT PLANFORSLAG - BEGRENSET HØRING

Bakgrunn:

Bydel Gamle Oslo har mottatt planforslag fra Plan- og bygningsetaten (PBE) til begrenset høring for felt A 14 i Bjørvika. Planforslaget lå ute til offentlig høring i perioden 07.07 til 07.10.2009 i forbindelse med utarbeidelse av områdeprogram for Oslo S for å sikre koordinering av kollektivtrafikk og stedstilpasset byutvikling i et komplekst område.

På bakgrunn av områdeprogram Oslo S ønsker PBE å endre planforslaget med hensyn til planområdets utstrekning og bebyggelsens høyde. Det vil si at reguleringsområdet tilbakeføres til gjeldende reguleringsutstrekning, omtrent halv utstrekning i forhold til forslaget fra 2009. Bydelsutvalget behandlet planforslaget som BU-sak 115/2009.

Saksframstilling:

Planområdet er felt A14 i Bjørvika med tilliggende område, deler av gnr 207/ bnr 417 (eies av NSB) og del av gnr 201/76 (eies av Jernbaneverket). Forslagsstiller Watrium Eiendomsutvikling AS, har inngått avtale om kjøp av eiendommene. Planforslaget er utarbeidet av Niels Torp AS for Watrium Eiendomsutvikling AS.

Felt A14 er lokalisert mellom Oslo Atrium i vest, Nylandsveien og Barcode-bebyggelsen i øst, Trelastgata og NSBs sporområde i nord og fremtidige Dronning Eufemias gate i sør. På sørsiden av Dronning Eufemias gate er det foreslått å plassere nytt hovedbygg for Deichmanske bibliotek. Akerselva kommer nordfra i kulvert under sporområdet rett under og øst for Nylandsveien. I henhold til Bjørvika-planen skal Akerselva opp i dagen fra sporområdene og renne ut i Oslo-fjorden.

Reguleringsområdet er på 0,98 daa og foreslås regulert til; Bebyggelse og anlegg - forretning/undervisning/institusjon (kultur)/ kontor/ hotell bevertning.

Det reviderte forslaget til regulering av felt A14 forholder seg til gjeldende formålsgrense. Forslagstiller ønsker at byggegrense, byggelinjer samt byggehøyde endres slik at det gis mulighet til et smalere og høyere bygg enn det dagens regulering gir anledning til. Gjeldende regulering legger opp til en mindre bebyggelse mer "paviljongaktig".

- 75 -



Forslagsstiller legger opp til at bygningen skal ”mekle” mellom Oslo Atriums vertikale fasademotiv på vestsiden og Barcodes smale vertikale og høye gavler mot Dronning Eufemias gate på østsiden. Det ønskes et bygg med smal front, ca 10 m, mot fremtidige Dronning Eufemias gate som legges lengst mot øst på tomten. Mellomrommet mellom Oslo Atrium og den nye bygningen vil blant annet kunne brukes som gjennomgang for allmennheten og til uteservering i sommerhalvåret.

Hensikten med omreguleringen er i følge forslagsstiller å tilpasse reguleringen til de nye forholdene med Barcode, som iflg. forslagsstiller tilsier en mer langstrakt bygningskropp med avstand, sikt og luft mellom Oslo Atrium og A14. I tillegg ønskes en smalere og mer vertikal fasade mot Nylandsveien i tråd med Barcode og Oslo Atriums formspråk. Dette tilsier også iflg. forslagsstiller en høyere utnyttelse og høyere gesims enn tidligere forhold tilsa. Mellomrommet mellom nybygget og Oslo atrium er foreslått brukt bl.a til gjennomgang for allmennheten og til uteservering om sommeren.

Endringen:

Reguleringsforslagets utstrekning reduseres til 0,98 dda som før forslag til omregulering i 2009. Forslaget legger opp til ett lengre bygg som legges lengst mot øst på tomten med maks høyde til kote 27,00 m + teknisk rom ca 3 m, reguleringsforslaget i 2009 foreslo kote 29,8 m. (Til sammenligning har Oslo Atrium maks høyde på kote 39,9 m og bebyggelsen møt øst (Barcode) maks høyde kote 67). Avstanden mellom byggene skal være min. 7 m. Langs Dronning Eufemias gate vil bygget få en arkade med dybde på maks 6 m. og et fasadeuttrukket tilpasset Oslo Atrium. Langs Dronning Eufemias gate skal det innpasses publikumsrettede funksjoner.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsutvalget har behandlet regulering av felt A 14 i flere runder. Siste behandling ble gjort i BU-sak 115/ 2009. Endringen i foreliggende plan er i hovedsak at reguleringsområdet er tilbake til opprinnelig større på 0,98 dda på grunn av hensynet til områdeprogram for Oslo S. På bakgrunn av reduksjon av størrelse ønskes bygget flyttet lengst mot øst på tomten. Bygningen ønskes utformet som et smalere og lengre bygg som forener Oslo Atrium og Barcode bedre og at høyden reduseres til kote 27 i forhold til opprinnelig forslag i 2009 (kote 29,8).

Bydelsutvalget mente i BU-sak 115/2009 at bygget måtte legges slik at det ga mest mulig lys og luft til det som en gang kan bli et nytt byrom langs en åpen elv.


Bydelsdirektøren mener at forslagstillers ønske om en smalere, lengre og bedre tilpasset bygningskropp til omkringliggende bygninger enn det opprinnelig forslag er positivt, men ser at forslag til plassering, lengst i øst på reguleringsområdet, gir mindre plass for det kommende byrom ved Akerselva.


-76-

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

- 1) Bydelsutvalget mener at forslagstillers ønske om en smalere, lengre og bedre tilpasset bygningskropp til omkringliggende bygninger, enn det opprinnelig forslag, er positivt.
- 2) Bydelsutvalget mener at forslag til plassering, lengst i øst på reguleringsområdet, gir mindre plass for det kommende byrom ved Akerselva og dette må veie tungt i vurderingen av plassering av bygget.

Bydel Gamle Oslo


Lasse Østmark
bydelsdirektør


Randi Nagelhus
avdelingssjef

Vedlegg: Saksdokumenter

- 77 -



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

SCANNET

BYDEL GAMLE OSLO		
Saksnr.	12/482	
Dato	12 APR 2012	
Saksbeh.	ANRI	
Arkivnr.:	512.1	Dok.nr.: 1
Avskr.måte		Sign.:

Kopi:
HEBR

Krysshenvendelse 09/1261
512.1

Deres ref.

Vår ref (saksnr): 200702971-81 Saksbeh: Norun Holst
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 12.04.2012

Arkivkode: 512.1

FELT A14, BJØRVIKA - REVIDERT PLANFORSLAG - BEGRENSET HØRING

Bakgrunn

Planforslag for felt A14 i Bjørvika lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.07.2009 til 07.10.2009. I forbindelse med et oppdrag fra byrådet om å utarbeide et områdeprogram for Oslo S, som skal være et verktøy som sikrer et koordinert grep i det komplekse området med økt kapasitet for kollektivtrafikken og en stedstilpasset byutvikling, har Plan- og bygningsetaten gitt signaler om ønskede endringer av planforslaget med hensyn til planområdets utstrekning og bebyggelsens høyder. Dette betyr at planområdet tilbakeføres til gjeldende regulerings utstrekning (det vil si omtrent halve utstrekningen av planforslag til off. ettersyn i 2009) og at foreslått ny byggehøyde reduseres til kote 27, som tilsvarer 6 etasjer. Byggehøyde i opprinnelig planforslag til off. ettersyn i 2009 var kote 29,8.

For ytterligere beskrivelse av endringene, se forslagsstillers reviderte planbeskrivelse.

Det justerte forslaget sendes på høring til de som berøres direkte av endringene.

Plan- og bygningsetatens vurdering av endringene

Plan- og bygningsetaten mener det reviderte planforslaget vil hensynta videreutviklingen av Oslo S på en bedre måte enn det tidligere med forslag om utvidelse av byggeområdet helt opp mot fortauet og kollektivgaten som går parallelt med sporområdet. Reduksjon av bebyggelsens utstrekning vil bidra til bedre lokalklimatiske forhold.

Eventuelle bemerkninger til endringene

OBS! Høringen gjelder bare endringene og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 30.04.2012.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplan 2

- 78 -



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 1315 01 01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.04.2012 av:

Norun Holst - Saksbehandler

Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder

Likelydende brev sendt til:

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Jernbaneverket, Postboks 4350 Bedriftssenteret, 2308 HAMAR, postmottak@jbv.no

Statens vegvesen Region øst, Industrigata 17, 2619 LILLEHAMMER, firmapost-ost@vegvesen.no

Oslo Atrium Hjemmel AS, Tjuvholmen, Kanalen 5, 0258 OSLO

Bjørsvika kontorbygg I Hjemmel AS, Postboks 1396 Vika, 0114 OSLO

Vedlegg:

Forslagsstillers reviderte planbeskrivelse

Faktaark

Forslag til plankart

Forslag til reguleringsbestemmelser

Illustrasjon av endringen

— 79 —

Forslagsstillers planbeskrivelse**Felt A14 - Bjørvika****Planforslag til politisk behandling (etter begrenset høring)****Detaljregulering**

Utarbeidet av: Niels Torp as arkitekter mnal for Watrium Eiendomsutvikling AS
 Dato: 27.03.2012

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	4
5. MEDVIRKNING.....	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd (Opprinnelig planforslag med utvidelse av byggeområdet mot nord og maks byggehøyde 29.8m.).....	5
5.2 Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser.....	6
5.3 Bemerkninger ved offentlig ettersyn (Tidligere planforslag med utvidet byggeområdet og utvidet bebyggelse mot nord).....	7
7. PLANFORSLAG.....	11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	13
9. ILLUSTRASJONER.....	14

2. BAKGRUNN

Forslagstiller Watrium Eiendomsutvikling AS skal utvikle området A14 i reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika- Lohavn. Det er krav om bebyggelsesplan i gjeldende regulering. Det utarbeides derfor detaljregulering. (Som erstatter bebyggelsesplaner der de er krevd.) Niels Torp AS Arkitekter MNAL er konsulent for planarbeidet.

Området består av deler av 2 gnr./bnr.;

Del av gnr.207/ bnr.417, som eies av NSB as og del av gnr.201/ bnr.76 som eies av Jernbaneverket.

Watrium Eiendomsutvikling AS har inngått avtale med NSB as og Jernbaneverket om kjøp av eiendommene.

Gjeldende regulering hjemler en "mindre paviljongbygning" tilsvarende den bygningen som står vest for hotell Opera.

Vårt forslag for A14 er å lage en "megler" mellom Oslo Atriums vertikale fasademotiv og "Barcodes" smale vertikale gavler mot den fremtidige Dronning Eufemias gate.

For å oppnå dette foreslo vi et bygg som var smalere, lengre, høyere og med økt utnyttelse enn det gjeldende regulering legger opp til. Dette lå ute til offentlig ettersyn 07.09 - 07.10.2009.

I brev fra pbe 09.juni 2010 ble vi informert om at byrådet hadde gitt etaten oppdrag om å utarbeide et områdeprogram for Oslo S, som et verktøy for utvikling av området, og at etaten derfor kommer med føringer for det videre planarbeidet for dette feltet (A14);

Føringene er at de anbefaler oss å opprettholde byggeområdets utstrekning slik det er i gjeldende regulering, og ikke utvide det nordover som vi hadde foreslått. Planforslag med illustrasjonsprosjekt er nå endret i tråd med det.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet er på 983 m²

Bjørvika felt A14 ligger mellom Oslo Atrium i vest, Nylandsveien og Barcode-bebyggelsen i øst, NSBs sporområde i nord og fremtidige Dronning Eufemias gate i sør. På sørsiden av Dronning Eufemias gate er det foreslått å plassere nytt hovedbygg for Deichmanske bibliotek, studentboliger og kontorer.

I dag brukes området som atkomst/uteareal for Oslo Atrium. Eksisterende rampe nord for feltet benyttes til innkjøring til parkeringsområdet på bakkeplan under Oslo Atrium. Denne er bygget men er ikke regulert.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Landskap

Planområdet ligger i nordre del av Bjørvika.

Akerselva kommer nordfra i kulvert under sporområdet rett under Nylandsveien. I henhold til Bjørvikaplanen skal den åpnes opp i dagen den siste etappen ut i fjorden. Det skal skje rett øst for dette området, under nedrampingen av Nylandsveien. Arealet under siste del av rampen, der rampen har lav takhøyde, skal enten være vannspeil eller at elva åpnes opp. Derfra skal vannet renne i dagen øst for Nylandsveien i en nyetablert kanal. Kulverten fortsetter et stykke til under Nylandsveien for å sikre god kapasitet ved flom. Kanal og kulvert slås sammen der dagens kulvert renner ut i kanal i dag. Derfra går kanalen ut i fjorden. Dronning Eufemias gate skal gå i bro over kanalen. Arealet rundt elva blir vrimeleareal for allmennheten.

Vi regner med at grunnen består av bl.a leire og at det er langt til fjell. Peling må påregnes.

Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser på området.

Miljøfaglige forhold

I forbindelse med reguleringsplan for Bjørvika, Bispevika og Lohavn er det utarbeidet et overordnet miljøoppfølgingsprogram OMOP. Det er der stilt krav om videre detaljering ned på bebyggelsesplan-nivå. Det samme kravet er gjort gjeldende nå for denne detaljerte reguleringsplanen. Det er dermed utarbeidet et

eget miljøoppfølgingsprogram MOP for feltet (A14). Begge programmene skal gjelde videre til rammesøknad og ferdigstillelse.

Beregning av støy viser at utendørs døgnekvivalent støynivå utenfor fasade mot Dronning Eufemias gate er 68 – 69 dBA (24 h ekvivalentnivå) og 64dBA for Sporgata. Vi regner med støynivå tilsvarende som for Dronning Eufemias gate langs Nylandsveien.

Utredningene rundt luftkvalitet viser mulige overskridelser av de nasjonale mål både for støvpartikler og NO₂ i Dronning Eufemias gate og Trelastgata på sydlig og nordlig side av A14.

Trafikkforhold

Den regulerte Dronning Eufemias gate vil bli etablert når dagens rundkjøring på gateplan 2 er fjernet. Mot øst vil dermed Nylandsveien rampes ned til "bakkeplan" og danne kryss med Dronning Eufemias gate. Mot nord ligger Trelastgata som er for avviksbusser (buss for tog). Denne leder også vestover til nedkjøring til varelevering under Oslo S.

Parkeringshuset under Oslo Atrium og Hotell Opera har i dag en inn/utkjøring mot fremtidig Dr. Eufemias gate mellom Oslo Atrium og Hotell Opera. Det er i tillegg regulert en avlastningsrampe i nordøst ned til parkeringskjelleren fra Trelastgata under Nylandsveien, som ikke er bygget.

Stedsutvikling og sosial infrastruktur

Tomten er innenfor transformasjonsområdet Bjørvika, som sammen med Bispevika og Lohavn endres fra trafikkområde til en ny stor bydel i Oslo. Denne tomten er rett nord for område som planlegges for Deichmanske hovedbibliotek. Vinnerprosjektet der har en diagonal gjennom bebyggelsen som ender ut omtrent der denne tomten ligger.

Området ligger sentralt med god forbindelse til kollektivtrafikk. Oslo Sentralbanestasjon ligger rett ved og det er kort vei til buss og trikk.

Det er flere restauranter, butikker og kulturtilbud i nærheten, og flere vil det bli etter hvert som gjeldende regulering for Bjørvika bygges ut. Boliger skal det også komme.

Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområdet til Hafslund (Tidligere Viken) Fjernvarme.

Juridiske forhold

Området består av del av Gnr.207/Bnr.417, som eies av NSB as og del av Gnr.207/Bnr.76 som eies av Jernbaneverket. Bygeområdet vil bli fradelt som egen tomt.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008

Stort sett videreføring av strategiene i 2004-planen, men med økt fokus på miljø- og bærekraftaspekter, sikring av areal til sosial infrastruktur/ idrett/ friarealer/ møteplasser. Energieffektiv bygningsmasse. For å møte forventet vekst i transportetterspørselen frem mot 2025, har Oslo og Akershus vedtatt en ny finansieringsplan, Oslopakke 3. Oslopakke 3 inneholder en enda sterkere satsing på kollektivtransporten enn Oslopakke 1 og 2. Med Oslopakke 3 vil Oslo og Akershus kunne videreutvikle et moderne hovedveinett som sikrer god fremkommelighet for næringslivets transporter, skjermes nærmiljøer for luftforurensning og støy og utvikler kollektivtransporten.

Gjeldende overordnede planer

Fjordbyplanen

Intensjonen er at viktige områder langs sjøsiden av Oslo skal endres fra trafikkområde/havneområde til byområde.

Planforslaget er i tråd med intensjonene i denne.

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering er S-4099, 15.06.2004, Reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn.

Området er regulert til:

Felt A14:

- Byggeområde for Forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegge formål, garasjeanlegg.

T-BRA 2 700 m²

Maks høyde c+16.

Forretningsareal skal tilsvare maksimum 20 % av 1. etasjes bruksareal.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd (Opprinnelig planforslag med utvidelse av byggeområdet mot nord og maks byggehøyde 29.8m.)

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Samferdselsetaten	06.02.2008
2. Vann- og avløpsetaten	11.02.2008
3. Hafslund Nett AS	06.02.2008

Sammendrag av samrådsinnspillene

1. Samferdselsetaten informerer at Bjørvika Infrastruktur arbeider med utforming av et vannspeil i forbindelse med Akerselvaallmenningen. Det er viktig at dette vannelementet tas med i de videre planene for prosjektet.

De sier at i den videre prosessen må atkomstløsning til prosjektet vises. Samferdselsetaten ønsker å involveres i denne planleggingen.

2. Vann- og avløpsetaten informerer at det ligger en offentlig vannledning og en offentlig spillvannspumpeledning på nordsiden av området. Disse ledningene er det i prinsippet ikke planlagt å skulle tilkoble private ledninger fordi de ligger svært utilgjengelig. Det ligger i tillegg private vann- og avløpsledninger på sydsiden av feltet, som tilhører naboeiendommen.

Utbygging av felt 14 har først vært skissert gjennomført i fase 3, i reguleringsplanen for Bjørvika, og VAV har derfor forutsatt at bygget på den tiden ville kunne tilknyttes et nytt hovedledningsanlegg i Nyland Alle (Dr.Eufemiasgate). Dersom det er planlagt å etablere tiltaket tidligere vil det være et problem å få til vann- og avløpstilknytninger, og tiltakshaver må derfor avklare disse forholdene spesielt før det gis tillatelse til bygging. (Kart er vedlagt)

For øvrig forutsetter de at reguleringsbestemmelsene for Bjørvika vil gjelde, dvs at overvann skal håndteres lokalt, og at det må finnes private løsninger for dette.

3. Hafslund Nett AS informerer om at de har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet (kart vedlagt). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må ta hensyn til det i det videre arbeidet.

De uttaler generelt at det ikke må iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området.

- 84 -

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspillene

Til pkt 1: Samferdselsetaten . Vi har forholdt oss til det pågående arbeidet med åpning av Akerselva rett ved vårt planområde og ser ingen konflikter med det.

Atkomst (varelevering) til området blir fra nord og der er det en eksisterende rampe som blir opprettholdt.

Til pkt 2: Vann- og avløpsetaten Det er foreløpig ikke klart når dette tiltaket vil bli satt i gang. Forholdene rundt VAV-ledninger vil bli løst i forbindelse med rammesøknaden.

Reguleringsplan for Bjørvika gjelder når det gjelder overvannshåndtering.

Til pkt 3: Hafslund Nett AS Informasjon fra Hafslund Nett AS tas til etterretning.

5.2 Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser

Oppstart planarbeid ble kunngjort 14.10.2008.

Innkomne kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser

1. Bydel Gamle Oslo	18.12.2008
2. Oslo kommune, Samferdselsetaten	05.11.2008
3. Oslo kommune, Brann- og redningsetaten	03.11.2008
4. Hafslund	17.10.2008
5. Oslo elveforum	05.11.2008

Sammendrag av kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelsene

1. Bydel Gamle Oslo er opptatt av sikt og lysinnfall til Grønland og omkringliggende områder. De ber derfor om at det lages gode illustrasjoner i omreguleringsprosessen for å vise fjernvirkning av sol- og skyggeforhold. De vil utale seg mer utfyllende når det foreligger konkret materiale og illustrasjoner som gjør det mulig å sammenligne gjeldende regulering med ønsket endring.

Videre er de opptatt av at Akerselva åpnes i sin helhet, og at planen ikke er til hinder for dette.

2. Samferdselsetaten har ingen kommentarer.

3. Brann- og redningsetaten kommenterer at omreguleringen må ivareta brann- og redningsetatens muligheter for å utføre innsats i bygningen ved brann eller lignende. Spesielt viktig er forhold til atkomst samt tilgang på slukke vann. Adkomst for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer må ikke hindres/forverres. Generelt anbefaler de sterkt installering av sprinkleranlegg/egnede stasjonære slokkeanlegg.

4. Hafslund informerer om at tiltaket utløser krav til fjernvarmeanlegg.

5. Oslo elveforum mener nybygget på tomten vil bli liggende helt ut mot Akerselva og vil vende ryggen mot denne. De mener vestbredden av Akerselva blir verdiløst som byrom på hele partiet nord for Dronning Eufemias gate. De mener det ikke skal tillates bygging på felt A14 i det hele tatt.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelsene

Til pkt 1: Bydel Gamle Oslo ber om mer informasjon. Vi lager utdypende illustrasjoner som viser virkningen av foreslått reguleringsplan.

Tiltaket i reguleringsforslaget er en god del lavere enn de omkringliggende bygninger, og vil således ikke ha så stor betydning for sol- og skyggeforhold.

Tiltaket er ikke til hinder for at Akerselva åpnes i sin helhet.

Til pkt 3: Brann- og redningsetatens krav vil bli etterkommet

Til pkt 4: Hafslunds krav til fjernvarme vil bli fulgt.

Til pkt 5: Oslo elveforum ønsker at det ikke skal bebygges på området i det hele tatt. Dette kravet kan vi ikke etterkomme. Byggegrensen er lagt i samme avstand til Nylandsveien og Akerselva som i gjeldende regulering, forskjellen er at byggeområdet strekker seg litt lengre nordover mot jernbanens sporområde og bebyggelsen foreslås å bli noe høyere og med høyere utnyttelse. Vår vurdering er at det ikke er problematisk om Nylandsveien en gang i fremtiden senkes ned til gatenivå også der det er sporområde i dag. Da blir det fortsatt et ordinært gatekryss mellom Nylandsveien og Dr. Eufemias gate her, med bebyggelsen liggende langs gaten.

5.3 Bemerkninger ved offentlig ettersyn (Tidligere planforslag med utvidet byggeområdet og utvidet bebyggelse mot nord)

Innkommne bemerkninger følger som eget vedlegg.

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel Gamle Oslo	09.10.2009
2. Byantikvaren	13.10.2009
3. Renovasjonsetaten	05.10.2009
4. Samferdselsetaten	22.09.2009
5. Trafikketaten	07.10.2009
6. Politiet	22.10.2009
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	07.10.2009
8. Jernbaneverket	07.10.2009
9. Oslo elveforum	07.10.2009
10. Grønland beboerforening	10.09.2009
11. Rom Eiendom	08.10.2009

Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel Gamle Oslo

Bydelutvalgets (BU) vedtak i sammendrag:

BU mener at det er viktig å holde mulighetene åpne for at Akerselva en gang i fremtiden skal kunne åpnes opp og at det skal kunne lages et godt byrom i tilknytning til det. De mener derfor det er viktig å trekke nybygget så langt vest som mulig for å gi mest mulig plass, lys og luft til dette området.

BU går imot gangbro og baldakin mellom nybygg og Oslo Atrium.

De mener den økte skyggeleggingen av områdene øst for planområdet mot Akerselvallmenningen ikke kan aksepteres, da det skal være vrimlearealer for allmennheten. BU mener derfor de foreslåtte bygningshøydene må reduseres, slik at solforholdene øst for planområdet ikke forringes ytterligere pga nybygget.

BU viser til tidligere behandling og vedtak om høyder i forbindelse med den såkalte "barcode" utbyggingen.

På den bakgrunn er BU imot økt tillatt BRA og økning av maksimum gesimshøyde i felt A14.

BU registrerer at det foreligger en utbyggingsavtale som inkluderer en fordelingsnøkkel av infrastrukturkostnader mellom private og offentlige knyttet til krav om høy utnyttelsesgrad i området. BU beklager at en slik avtale brukes som premiss for regulerings- og utbyggingsplaner. Som representanter for og ivaretagere av bydelens og lokalbefolkningens syn, vil de legge til grunn det som er lokalbefolkningens behov knyttet til trivsel, kvalitet og godt nærmiljø.

BU påpeker at saken må vurderes både i forhold til "områdeprogram for Oslo S" og ifht realisering av feltene A8 og A9- inkludert Deichmanske bibliotek.

2. Byantikvaren

De mener at planforslaget ikke medfører konflikt med verneinteresser i området. De ser det som positivt at det dannes et åpent mellomrom i bebyggelsen mot Dronning Eufemias gate. De fraråder imidlertid at det etableres gangbro i dette mellomrommet da det vil svekke opplevelsen av åpenhet mellom bygningsvolumene.

De anbefaler at utbyggingen av området vurderes med hensyn til muligheten for å gjenåpne Akerselva i tråd med intensjonene i planene for Akerselvaallmenningen.

De anbefaler dessuten at endelig vurdering av utbyggingen vest for Nylandsveien må ses i sammenheng med pågående planarbeid for Oslo S området.

— 86 —

Når det gjelder arkeologi så gjør de oppmerksom på at det i det videre planarbeidet må avklares om forholdet til arkeologi, jf kulturminneloven §9, avklares som del av dette reguleringsforslaget eller om det skal følge bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn, S-4099.

3. Renovasjonsetaten

I og med at området reguleres til næringsformål kommer det ikke inn under den lovpålagte renovasjonen. Det er avfall fra boliger som kommer inn under den lovpålagte renovasjonen.

Uansett valg av renovasjonsløsning, ber de om at plassering av standplass(er) for tradisjonelle avfallsbeholdere, avfallsbrønner eller eventuelle sugepunkter for avfallssug søkes forhåndsgodkjent hos Renovasjonsetaten innen bygging igangsettes.

Renovasjonsetaten forutsetter at de får til uttalelse de øvrige områdene som skal bygges ut, etter hvert som de blir detaljregulert, slik at de får anledning til å komme med innspill til avfallshåndteringen i utbyggingsområdene.

4. Samferdselsetaten

De har ingen bemerkninger.

5. Trafikketaten

De ser at det ikke er planlagt å anlegge parkeringsplasser på eiendommen. Iht gjeldende p-norm settes det kun begrensning på maksimalt antall p-plasser for næringsbygg i sentrumsområdet, og det er således ikke et krav at p-plasser må opprettes. De ber imidlertid om at det tas hensyn til forflytningshemmede, og at muligheten for å oppføre et antall p-plasser i kort avstand fra inngangspartier for denne gruppen blir vurdert.

6. Politiet

De presiserer at det må tas høyde for regulering av lovlig parkering til nødvendig varelevering. Om det ikke er mulig med varelevering i underetasjen, må det gjøres fra gateplan. Om det gis tillatelse til forretning og restaurantdrift i bygningen, vil dette punktet være av stor betydning.

De uttaler at det må legges til rette for parkeringsplasser til bevegelseshemmede, samt lovlig innkjøringsmuligheter og parkering for andre type vareleveranser som flyttebiler, renovasjon med mer.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

De har ingen merknader .

8. Jernbaneverket

De har ingen merknader.

9. Oslo Elveforum

De mener at det ikke må bli bygget som foreslått på Felt A14. De gjentar det de skrev ved varsel om oppstart planarbeid. Det var i ressymè: ”. Oslo elveforum mener nybygget på tomten vil bli liggende helt ut mot Akerselva og vil vende ryggen mot denne. De mener vestbredden av Akerselva blir verdiløst som byrom på hele partiet nord for Dronning Eufemias gate. De mener det ikke skal tillates bygging på felt A14 i det hele tatt.”

Når de fortsatt går imot foreslått bebyggelse i A14, skyldes det at bygget i fremtiden vil måtte eksproprieres og rives til en svært høy kostnad for å kunne få til en god Akersellvmenning med tilstrekkelig bredde mellom Akerselva og bebyggelsen på vestsiden av elva.

I sine kommentarer til Oslo Elveforums forhåndsuttalelse understreker PBE viktigheten av å videreføre og komplettere "linjeføringen fra sør frem til NSBs sporområde i nord. Dette anses å bidra til etablering av klare siktlinjer, og innramming av området i sin helhet fra allmenningens nordside helt til fjorden ved A11 og B5"

OE mener at det foreslåtte bygget i A14 ikke ivaretar dette hensynet, ettersom vegglivet mot Nylandsveien/ Akerselva er plassert for langt mot øst. Linjeføringen fra sør (operaens østre vegg) frem til NSBs sporområde i nord blokkeres av det foreslåtte bygget i A14.

Innsnevring av Akerselvallmenningen

Etter deres syn er det uakseptabelt at Akerselvallmenningen nord for Dronning Eufemias gate ble redusert fra 79m til 59m i gjeldende reguleringsplan.

De mener det imidlertid er langt mer alvorlig at A14-bygget legges 10 meter for langt mot øst, enn at PWC-bygget ligger 10m for langt mot vest.

Dette skyldes at Akerselva etter å ha passert Vaterlandsparken svinger mot øst ved Galleri Oslo og Schweigaardsgate, og deretter mot vest ved Postterminalen, for så å renne nærmest rett ut i fjorden.

For "å bidra til etablering av klare siktlinjer" ikke bare fra Trelastgata og NSBs sporområde "helt til fjorden ved A11 og B5", slik PBE er opptatt av, men også fra partiet oppe ved Galleri Oslo og Sveigaardsgate, er det helt nødvendig med et bredt elverom vest for Akerselva mellom Dronning Eufemias gate og Trelastgata. Det er svært viktig at det ikke plasseres bygg i A14 som blokkerer for en slik linjeføring.

De tillater seg å peke på 3 alternativer i A14-saken; Alt 1: Ikke oppføre noe bygg i A14, Alt 2: Flytte lamellen lenger vest i A14 og Alt 3: Utvide Oslo Atrium inn i A14.

De konkluderer med at alle disse tre løsningsmodellene er langt bedre enn løsningen i planforslaget. Disse tre alternativene har også den klare fordel at bygningsmassen ikke behøver å vende ryggen til Akerselva, jf at forslagsstiller planlegger atkomst til det nye bygget fra passasjen mellom Oslo Atrium og planlagt bygg i A14.

De foretrekker alt. 1, men hvis det skal bygges i A14, må ingen del av bebyggelsen legges lenger øst for Oslo Atrium enn 20m ved Dronning Eufemias gate og 15m ved Trelastgata, jf forslag til ny byggegrense på vedlagte reguleringskart.

10. Grønland beboerforening

De opplyser at de har fått tilsendt planforslaget til uttalelse via Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo. Høringspapirene de har fått tilsendt gjengav tre av fem innsendte forhåndsuttalelser, bl.a. fra Bydel Gamle Oslo og Oslo Elveforum. De støtter begge disse uttalelsene.

De går inn for at det ikke skal bygges på tomten. De mener at en fremtidig åpning av Akerselva kombinert med en skikkelig allmenning langs elva vil bli et viktig miljømessig gode i denne delen av byen, og vil få stor verdi for rekreasjon og fritidsbruk, ikke bare for bydelen men for hele Oslos befolkning.

De minner om at de også ved tidligere anledninger har påpekt betydningen av å bevare friområder langs Akerselva.

11. ROM Eiendom

De stiller seg positiv til prosjektet. De mener at endringen i bygningskroppens proporsjoner gjør at byggets funksjon som arkitektonisk megler mellom Oslo Atrium og Barcode-rekken blir klarere.

De har en innvending knyttet til atkomst til parkeringshuset østfra;

Reguleringsendringen innebærer at bygningskroppen i felt A14 utvides i nordlig retning. Den kommer derved fra bakkeplan og opp til å overlape en viss del av gjeldende innregulert U-formet rampe mellom terreng og 1. underetasje i eksisterende tilgrensende parkeringshus. Den samme rampen er bygget mellom 1. og 2. underetasje.

Som følge av det store pågående arbeidet med utvikling av ny stasjon/ knutepunkt på Oslo S kan det forventes endring av trafikkbildet inn mot Oslo S. Dette kan få konsekvenser for atkomsten fra Dronning Eufemias gate til p-huset. Derfor finner de det lite ønskelig å fjerne den fleksibiliteten som ligger i muligheten til å komme inn i p-huset fra øst. Dette gjelder både med og uten en påtenkt utvidelse av p-huset under Chr. Frederiks plass.

De har i sin arbeidsprosess lagt vekt på at prosjektet skal holde seg innenfor gjeldende regulering vedrørende avkjørsler.

Å benytte den regulerte rette avlastningsrampen i nord-øst fra Trelastgata som atkomst til parkeringshuset kan by på utfordringer både når det gjelder forholdet mellom tilgjengelig horisontal lengde og nødvendig stigningshøyde samt forholdet mellom rampen og eksisterende kjøreatkomst til Trafikktorget under Oslo Atrium.

De mener det er påkrevd med en nærmere avklaring mellom de involverte partene, inkludert en mer detaljert studie av de muligheter for rampeløsninger som gis. Rom Eiendom er innstilt på at en omforent løsning vil finnes.



Inntil dette er avklart må de sette krav om at det ikke foretas noen reguleringsendring som innskrenker deres valgmuligheter og rettigheter når det gjelder atkomst til parkeringshuset. De viser også til de heftelser som er tinglyst vedrørende atkomststretten til gnr/bnr 507/2 over 207/417.

De konkluderer med at Rom Eiendom AS ikke kan akseptere en reguleringsendring som innskrenker deres rettigheter på tomta når det gjelder løsningsvalg for parkeringshuset. Den gjeldende regulerte U-rampen kan ikke fravikes over bakkeplan før eventuell annen løsning for atkomst østfra til parkeringshuset er fullt avklart.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

Til pkt 1 Bydel Gamle Oslo

Vi opprettholder byggegrensen mot Nylandsveien slik den er i gjeldende regulering. Grepet med å etablere et mellomrom mellom Oslo Atrium og vår bygning, som vi mener vil være et tilskudd til miljøet langs Dronning Eufemias gate, gjør at vi ønsker å plassere bygningen så langt mot øst som mulig.

Bro og baldakin fjernes slik at det blir helt åpent mellom bygningene.

Når det gjelder økt skyggelegging østover så vil det primært gå ut over Nylandsveien som her går i rampe opp.

Vi forholder oss til gjeldende regulering angående hva som gjelder for feltene rundt dette feltet.

Områdeprogram for Oslo S er lagt ut på høring 01.02.2010. Vår tomt er innenfor områdets avgrensning. Vår vurdering er at dette er på et overordnet strategisk nivå og at det ikke er ment at det ikke skal kunne bygges på denne tomten.

Til pkt 2 Byantikvaren

Se svar over vedr. forhold til andre felt.

Reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn S-4099 gjelder videre så arkeologi skal følge bestemmelsene der.

Til pkt 3 Renovasjonsetaten

Det vil bli søkt om forhåndsgodkjenning for plassering av standplass for avfallsbeholdere hos Renovasjonsetaten innen byggingen igangsettes.

Til pkt 5 Trafikketaten

Forslagsstiller vil gjerne etablere p-plass for forflytningshemmede. Dette kan innpasses i utomhusplanen hvis etaten tillater det. Det er imidlertid ikke vanlig for bebyggelse i sentrum at de har slike plasser helt inntil bebyggelsen.

Til pkt 6 Politiet

Dette bygget skal fungere som et bygg i byen der atkomster og varelevering skjer fra gaten. I og med at det ikke er krav om minimum antall p-plasser i gjeldende regulering legger vi ikke inn krav om det, og da heller ikke for bevegelsehemmede. Nærmeste HC-parkering er i parkeringsanlegget under Hotell Opera og Oslo Atrium. Varelevering vil skje via Oslo Atrium (ved tinglyst erklæring).

Til pkt 9 Oslo Elveforum

Vi mener Oslo Elveforum tar feil i sitt ønske om linjeføring i rett linje fra Operaen. De overser at det er et felt mellom (A9) som har en annen linjeføring, og det er det feltets linjeføring som føres videre i A14 og som vi forholder oss til.

Når det gjelder plassering av atkomst til det nye bygget så er vi positive til å plassere atkomst til funksjoner for allmennheten (kiosk, restaurant) fra Nylandsveisiden.

Til pkt 10 Grønland beboerforening

Vi mener at det vil være bra for området hvis Akerselva i fremtiden blir åpnet enda lengre nordover enn i gjeldende plan og det blir etablert en allmenning her. Uansett vil Nylandsveien gå her, enten på bakken eller i rampe. Bebyggelsen på vestsiden av veien vil ligge som bebyggelse langs veien og en allmenning må etableres på østsiden sammen med elveløpet. Vi mener derfor at en bebyggelse her uansett kan plasseres i den foreslåtte byggeplanen.

Til pkt 11 ROM Eiendom

Vi endrer planen tilbake til å opprettholde formålsgrensen slik den er i gjeldende regulering. Da imøtekommer vi også ROM Eiendoms ønske om at den fleksibiliteten som er i gjeldende plan opprettholdes.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planforslaget er i tråd med de overordnede intensjonene for området.

Det reviderte planforslaget forholder seg til gjeldende regulerings formålsgrense. Byggegrense og byggelinje endres samt byggehøyde, slik at det gis hjemmel til en smalere og høyere bygning enn dagens regulering legger opp til.

I gjeldende reguleringsplan var det lagt opp til en mindre bebyggelse, symmetrisk med bygningen vest for hotell Opera på vestsiden av Oslo Atrium.

Motivasjonen for endringen er å gi bygningen en tydeligere meklerrolle mellom Oslo Atriums vertikale fasademotiv på vestsiden og Barcodes smale vertikale og høye gavler mot Dronning Eufemias gate på østsiden. Den vil med sin smale front, ca 10 meter mot Dronning Eufemias gate, være et relativt lite bygningselement og bidra til å få ned målestokken i området. Mellomrommet mellom denne bygningen og Oslo Atrium vil bl.a bli brukt til uteservering i sommerhalvåret.

Maks gesimshøyde og utnyttelsesgrad foreslås økt. Høyden på bygget foreslås regulert til maks c+27.00 meter (gir en høyde på ca 23meter), som er godt under høyden til Oslo Atrium på maks høyde c+39.9 og bebyggelsen mot øst med regulert maks høyde c+67.

Bygget vil ligge med fasadeliv i formålsgrensen mot Dronning Eufemias gate i en lengde på minimum 7 meter (byggelinje) og mot Nylandsveien i hele sin lengde (byggegrense).

Bygget får en "terrasse"/arkade på 1. etg plan på maks 6 meter dybde for å fremstå åpent og inviterende med en tydelig henvendelse mot syd og hovedgaten. Fra 2. etg og oppover ligger fasaden i reguleringslinjen mot Dronning Eufemias gate. For å sikre en tydelig byggelinje mot Dronning Eufemiasgate er det i nært samarbeid med plan- og bygningsetaten blitt enighet om at det etableres en sokkel (terrasse) som går helt frem i byggelinjen før tilbaketrekingen av 1.etg.

Fasadeuttrykket er tenkt tilpasset Oslo Atrium, med sitt hjørnetårnmotiv. Det er tenkt benyttet travertin eller kalksteinsfasade og glass, som i Oslo Atrium, mens bygningkroppens smale gavli mot veien er tilpasset Barcode, dog i en mindre målestokk.

Mellom bygget og Oslo Atrium blir det et byrom, med innslag av grønt, med mulighet for gjennomgang for allmennheten. Om sommeren vil det etableres uteservering her.

Det legges ikke opp til egen parkering for planområdet siden det ikke er krav om minimum antall parkeringsplasser.

Sykkelparkering blir lagt i planområde.

Etter offentlig ettersyn, som en følge av høringsuttalelsene, er det fjernet mulighet for å etablere en gangbro mellom denne bygningen og Oslo Atrium.

7. PLANFORSLAG

Størrelsen på byggeområdet i gjeldende regulering opprettholdes. Det er 0.98daa.

Reguleringsformål

Det foreslås regulert til:

Bebyggelse og anlegg – forretning/ undervisning/ institusjon (kultur)/ kontor/ hotell/ bevertning

Grad av utnytting og høyder

Maks gesimshøyde C+27. (Høyde på bygningen ca. 23 meter (6 etasjer))

Maks BRA: 3.700 m².

Det legges opp til større høyde enn gjeldende regulering. Men bebyggelsen blir likevel en god del lavere enn omkringliggende bygninger (Oslo Atrium på maks høyde c+39.9 og bebyggelsen i øst med regulert maks høyde c+67).

Det tillates maks 12% av takflaten oppbygg på tak inntil 3 meter høyde over maks mønehøyde for nødvendige tekniske oppbygginger, heisoppbygg ol. Det tillates ikke ventilasjonsaggregat på tak. I forbindelse med at det tillates takterrasse foreslås det mulighet for å sette opp en pergola på taket i bestemmelsene.

Bebyggelsens plassering

Reguleringsplanen har regulert byggelinje mot Dronning Eufemias gate. Ellers er det regulert byggegrense. I bestemmelsene står det at minimum 9 meter av fasaden skal være i byggelinjen. Det vil bli et åpent areal mellom nybygget og Oslo Atrium som er regulert til å være minimum 7 meter. Mellomrommet vil fungere som atkomst til kontorbygget og bi-inngang til Oslo Atrium samt gjennomgang for allmennheten.

Natur- og ressursgrunnlaget

Det legges til rette for uteservering med orientering mot sørvest på tomten, mellom Oslo Atrium og nybygget. På den andre siden av Nylandsveien er det planlagt et parklandskap langs den åpne Akerselva.

Landskap

Tomten er forholdsvis flat med en liten stigning inn mot midten av Oslo Atrium. Her legges det opp til en gangpassasje mellom Oslo Atrium og nybygget.

Naturmangfold

Planområdet fungerer i dag som uteareal for Oslo Atrium og det er beplantet med plen. Det er ikke viltvoksende vegetasjon.

Kulturminner

Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

Det vil bli utarbeidet plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider i forbindelse med rammesøknaden.

Miljøfaglige forhold

Miljøoppfølgingsprogrammet for Bjørvika utbygging ligger til grunn.

I tråd med krav i overordnet miljøoppfølgingsprogram er det utarbeidet et miljøoppfølgingsprogram som følger denne reguleringsplanen.

I bestemmelsene (S-4099) er det stilt krav om at det ved rammesøknad skal foreligge dokumentasjon på hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram og lokalt miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt.

Trafikkforhold

Bjørvika vil bli godt tilrettelagt for syklister og fotgjengere.

Parkeringsbestemmelsene i S-4099 gjelder. Det er dermed ikke stilt krav om minimum antall parkeringsplasser. Dette fordi parkering kan foregå i offentlig parkeringshus, f.eks på naboeiendommen Oslo Atrium.

Atkomst for varelevering ol. vil bli ved tinglyst erklæring via Oslo Atrium.

Gangadkomst vil være fra fortauet. Det regnes med "drop off" fra taxi og lignende langs Dr. Eufemias gate inn til hovedinngangen for kontor på bygningens vestfasade.

Teknisk infrastruktur

Det er godt utbygd kollektivtrafikk i området. Oslo Sentralbanestasjon med tog, trikk og buss i nærheten.

Det er krav om fjernvarme.

Det stilles krav til kildesortering av avfall.

Estetikk og byggeskikk

Byggegrensen slik den nå er utformet gir en halvsirkelformet vegg mot Oslo Atrium. Det bidrar til å gi fasadene i begge bygningene gode siktlinjer. Bygningen får et lettere uttrykk ved å ha en forholdsvis smal gavl mot Dr. Eufemias gate.

Det åpne mellomrommet er på det smaleste minimum 7 meter (brannkrav må ivaretas). Nybyggets fasadelengde i formålsgrensen/byggelinje mot Dr.Eufemias gate er satt til minimum 7 meter i bestemmelsene. Dette medfører en variasjon mot gaten som kan berike miljøet. I mellomrommet er det bla foreslått uteservering i sommerhalvåret. Orienteringen mot sør er fin (se sol/skyggebilder). Dette er en tilpasning til "Barcode"s lamellstruktur på østsiden av Nylandsveien.

For å sikre at bygningen vender seg mot den offentlige gatestrukturen er det stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal være publikumrettede funksjoner på 1.et. plan mot Dr. Eufemiasgate. I tillegg er det stilt krav om at fasadene skal utformes med et åpent og utadvendt uttrykk.

Ved rammesøknad skal det dokumenteres hvordan retningslinjer for bygningsforming i Designhåndbok for Bjørvika er ivaretatt.

Den nye bebyggelsen er planlagt å tilpasse seg Oslo Atriums tårnmotiv (vertikalitet) i stein på hjørnet mot gatekrysset Dr. Eufemias gate/ Nylandsveien.

Stedsutvikling

Planområdet er en del av den nye byutviklingen av Bjørvika. Området ligger mellom Oslo Atrium og "Barcode" utbyggingen, og fungerer som en "megler" mellom disse.

Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav om at det skal etableres en offentlig gangpassasje mellom Oslo Atrium og nybygget.

Akerselva planlegges åpnet nesten helt til sporområdet til NSB, og vil da bli nabo til planområdet. Bebyggelse tilpasses den åpne Akerselva.

Universell utforming

Det stilles krav til universell utforming av bebyggelsen. Det skal være tilgang for alle til alle deler av planområdet.

ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse. Den konkluderer med at det ikke er identifisert risikoer i kategorien høy risiko.

Det er identifisert to risikoer som er analysert til å være i kategori middels risiko:

- Frigivelse av forurenset masse/ tungmetaller og oljeprodukter etc.
- Økt fare for påkjørsel av fotgjengere/ syklistene.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Reguleringen er en naturlig del av utbyggingen i Bjørvika og er i tråd med overordnede planer og mål. Planen er i tråd med intensjonen om høy utnyttelse ved trafikknutepunkt for å få best mulig utnyttelse av kollektivtransport og infrastruktur. Den er i tråd med Fjordbruksplanens intensjon om å benytte arealet langs fjorden til byutvikling istedenfor trafikk- og havneområde.

Miljøfaglige forhold

Ny bebyggelse vil ikke endre de miljømessige forholdene i området. Bebyggelsen er en god del lavere enn de omkringliggende bygningene, og vil derfor i liten grad påvirke klima.

En urban plass med betydelig innslag av grønt mellom ny bebyggelse og Oslo Atrium vil være positivt for luftkvalitet og fungere som fordrøyning av regnvann.

Trafikkforhold

Området er en liten del av Bjørvikautbyggingen og vil gi en minimal økning i biltrafikk i forhold til området i sin helhet.

Det er godt utbygd kollektivtrafikk i området og tilrettelagt for syklistene og fotgjengere.

Atkomst til området blir som i en ordinær bysituasjon, i hovedgaten (Dr.Eufemias gate). Varelevering ol. via Oslo Atrium.

Risiko- og sårbarhet

Miljøoppfølgingsprogrammet sikrer at de to risikoer i kategori middels risiko blir ivaretatt.

-92-

Sosial infrastruktur

Det reguleres inn forretning/bevertning i deler av 1. etasje.

Området rundt bygningen vil være tilgjengelige for alle. Muligheten for uteservering i sommerhalvåret vil bidra til byliv på bakkeplan langs hovedgaten.

Teknisk infrastruktur

Det er krav om fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen vil være en naturlig del av den totale utbyggingen av Bjørvika. Det anses som positivt at det etableres en "megler" mellom de eksisterende bygningene Oslo Atrium og Barcode, som styrker lamellstrukturen samtidig som den er såpass mye mindre enn nabobygningene at den bidrar til å få ned målestokken i området.

Barns interesser

Planforslaget åpner arealet mellom ny bebyggelse og Oslo Atrium for alle, også barn.

Universell utforming

Bebyggelse og uteareal vil bli tilrettelagt for tilgang for funksjonshemmede.

Adkomst til forretning / servering blir trinnfritt i forhold til fortau utenfor.

Inngang til kontorene er på illustrasjonsprosjektet vist på vestsiden av bygningen. Det er en slak rampe med stigning 1:20 som går opp til dette nivået fra fortauet ved Dr. Eufemias gate.

Det er heis i bygningen, og wc tilpasset bevegelseshemmede.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

Illustrasjonsprosjektet viser et kontorbygg i 6 etasjer pluss 2 underetasje delvis og helt under terreng, med bevertning/forretning i 1. etasje. Bygget er et lamellbygg i front med en halvsirkelformet "bakkropp" som tar opp vertikaliteten i Oslo Atrium og i "Barcode" utbyggingen.

-gk-

FAKTAARK 27.03.2012

Forslagsstiller: Watrium Eiendomsutvikling AS
v/ Hans Christian Løken
Stranden 3
0250 Oslo

Konsulent: Niels Torp AS Arkitekter MNAL
v/ Øyvind Neslein / Torhild Gausereide
P.b. 5387 Majorstuen
0304 Oslo
Tlf: 23366800
firmapost@nielstorp.no

Eieropplysninger

Gnr. 207 bnr.417 eies av NSB as
Gnr. 201 bnr. 76 eies av Jernbaneverket, NSB/Rom eier den del av 76 som ikke inngår i JBVs sporareal.

Forslagsstiller har inngått avtale om kjøp av eiendommene.

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 983 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg – forretning/ undervisning/ institusjon (kultur)/ kontor/ hotell/ bevertning 983m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse (illustrasjonsprosjektet)

Over terreng: BRA= 3700 m²

Under terreng: BRA= 1050 m²

Utnyttelse m. m. (forslag til reguleringsplan)

Bruksareal næring BRA= 3.700 m²

Parkering

Parkering skal være iht reguleringsbestemmelsene i S-4099. Der er det regulert maks antall men ikke minimum antall;

Plasser i parkeringsanlegg: maks 6 stk

Plasser for sykkelparkering: min 25 stk (norm for sentrum)

Parkering skal være som følger:

Parkering kan foregå i offentlig parkeringsanlegg på naboeiendommen.

Plasser for sykkelparkering: 25 stk på egen grunn, ved bebyggelsen.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Dagsavisen 14.10.08 og i Aftenposten 15.10.08.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 10.10.2008.

Offentlig ettersyn: 07.09.09 – 07.10.09.

- 96 -

