



Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
200800270-19

Saksbeh:  
Elin Løvseth, 23 47 56 52

Arkivkode:  
512.1

**BEGRENSET HØRING VEDRØRENDE ALTERNATIV 1 D - ATKOMST TIL AREAL  
UNDER VANNPEIL - OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL**

På grunn av tidsfristen i denne saken følger under bydelsdirektørens administrative uttalelse og anbefaling for bydelsutvalget :


Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken, av 27.01.2011 og 27.03.2012, hvor bydelsutvalget anbefaler Alt.2 Sjøvannsbasseng.

Som Plan- og bygningsetaten har bydelsutvalget derfor kun vurdert alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål under grunn (forsamlingslokale, treningssenter, kino), uavhengig av hvilket av de foreslåtte bruksformål som ønskes gjennomført.

Bydelsutvalget er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Med hilsen

  
Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

  
Kjersti Halvorsen  
avdelingsdirektør



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:  
Akersbakken 27

Postadresse:  
Postboks 6999 St. Olavs  
plass  
0130 Oslo

02 180  
23475270

Bankgiro: 1315.01.00199  
Org.nr: 971 179 686

Epost: [postmottak@bsh.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bsh.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.bsh.oslo.kommune.no](http://www.bsh.oslo.kommune.no)



## SAKSGANG

Planforslaget med to hovedalternativer var til offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011. Alternativene 1 og variant 1B fremmet et vannspeil med kjeller på 4 643 m<sup>2</sup> under terreng nord for Operagata med formål bibliotek og treningssenter. Alternativene 2 og variant 2B fremmet en reetablert fjordbukt med kjeller på 1 816 m<sup>2</sup> nord for Operagata fram til fjordbuktas østre kant med formål bibliotek og treningssenter. Plan- og bygningsetaten anbefalte forslagens alternativ 2 med fjordbukt. Det innkom 18 bemerkninger, inkludert innsigelse fra Riksantikvaren. Variantene, alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen inntil vannspeilet, og alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen inntil fjordbukt, var på begrenset høring fra 10.06.2011 til 15.06.2011. I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn et nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet i alternativ 1, jamfør forslag til merknader samt endringsforslag i reguleringsbestemmelser. Fordi nytt formål kino i bystyres behandling 14.12.2011 ble fremmet under hele vannspeilet og inntil felt A8 og Langkaia som vist på revidert alternativ 1D, måtte forslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn; grunnet et nytt arealbruksformål som ikke hadde vært presentert i tidligere ettersyn. Fordi ny atkomstløsning for bruksformål under terreng, verken i plankartet eller i bestemmelsene var ivaretatt, må planforslagets alternativ 1D nå legges ut til begrenset høring.

Etter begrenset høring vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 11.06.2012.

### **Bestilling fra byrådsavdeling for byutvikling:**

Følgende bestilling kommer fram i byrådsavdeling for byutviklings brev av 20.04.2012:

*"I brev av 06.01.2012 fra byrådsavdelingen til Plan- og bygningsetaten fremgår blant annet følgende: "I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet i alternativ 1, jamfør vedlagde forslag til merknader samt endringsforslag (endringene i bestemmelsene vist i rød farge).*

*Nytt arealformål innebærer at planforslagets alternativ 1 må legges ut til offentlig ettersyn på ny. Krav i reguleringsbestemmelsenes § 5.2 om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8, er ikke fysisk gjennomførbart da det er i strid med program- og prosjekteringspremissene for nytt Deichmanske bibliotek. Det må derfor innreguleres atkomst med nedkjøring/ramper fra Operaallmenningen. Også ny atkomstløsning medfører at planforslagets alternativ 1 må legges ut til nytt offentlig ettersyn."*

*Byrådsavdelingen finner grunn til å gjøre oppmerksom på at alternativ 1 (forslagsstiller Bjørvika infrastruktur AS), ved oversendelse til politisk behandling 26.04.2011, inneholdt forsamlingslokale samt treningssenter som mulige bruksformål for areal under vannspeilet. Uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) som tenkes gjennomført under vannspeilet, er det derfor nødvendig med reguleringsmessig sikring av tilfredsstillende atkomst til det aktuelle arealet.*

*På denne bakgrunn bes Plan- og bygningsetaten, i samarbeid med forslagsstiller Bjørvika Infrastruktur AS, om å beskrive og illustrere konsekvenser av atkomstløsninger som ivaretar behovet for varelevering, nedkjøring, atkomst for publikum, rømningsveier med videre. Forslagsstiller må spesielt vurdere behovet for bilatomst fra Operagata til arealet under vannspeilet. Plan- og bygningsetaten må foreta en byplanfaglig vurdering av forslag til atkomstløsninger. Plankart og bestemmelser med endringer innarbeidet som ivaretar atkomstbehovet, sendes berørte parter for uttalelse. Ovennevnte beskrivelser, illustrasjoner og vurderinger må inngå i materialet som sendes høringspartene.*

*Ovennevnte varsling av endringer i planalternativ 1 må gjennomføres uten ugrunnet opphold. Endringsforslaget, med Plan- og bygningsetatens vurdering av innkomne bemerkninger samt anbefaling innarbeidet, må være byrådsavdelingen i hende innen mandag 11. juni 2012."*

**Vedrørende finansiering av gjennomføring av forslag:**

Plan- og bygningsetaten som planfaglig instans tar kun stilling til byplanfaglig vurdering av forslaget, og anbefaler det som etter etatens vurdering er best for området. Bjørvika Infrastruktur AS påpeker at etablering av arealene under terreng ikke er en del av opparbeidelse av Operaallmenningens søndre del. Videre mener Bjørvika Infrastruktur AS at foreslått etablering av evt. vanngardin/vannvegg i forbindelse med vannspeil og hovedatkomst for lokalene under vannspeil skal bekostes av forsamlingslokale/treningscenter/kino-prosjektet, og inngår dermed ikke i kostnader for gjennomføring av Operaallmenningens søndre del.

**Endringer etter offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012**

Endringene fremkommer av vedlagt dokumentasjon, utarbeidet av forslagsstiller Bjørvika Infrastruktur AS i samarbeid med LundHagem Arkitekter AS og Atelier Oslo AS, som redegjør for og illustrerer atkomstløsninger (publikumsinnganger, personalinnganger, nødkjøring, varelevering, rømning med videre) for arealene under grunn. Atkomstløsningene er vist på plankart og ivaretatt i forslag til reguleringsbestemmelser.

I tråd med etatens kommentarer til bemerkninger i forbindelse med offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012, samt i tråd med overnevnte redegjørelse og illustrasjonsmateriale, foreslår etaten noen endringer i reguleringskart og reguleringsbestemmelsene:

- Adkomstløsninger for areal under terreng.
- I felt A25a er anløpsmuligheter for båter endret fra taxi/charterbåter og lignende, til fritidsbåter.
- Fortau er lagt inn som underformål på nordsiden av Operagata.
- Sykkelfelt er lagt inn i vestre del av Operagata, nærmest krysset med Langkaigata (j.fr. tidligere bemerkninger)
- Breder gangfelt i Operagata.
- Marginal justering av grense mellom felt A25b (gangareal) og felt A30a (gangareal) slik at den flukter med kaikant lenger sør, dvs. grensen mellom felt A25a (gangareal) og felt E0a (friluftsområde i sjø og vassdrag).

De påførte endringene i reguleringsbestemmelsene er vist i fet skrift i kursiv og rødfarge, mens fjerning av krav er vist med gjennomstreking og i rødfarge, og er som følger:

**§ 2 Arealformål**

Nivå 2 - på grunn / vannoverflate reguleres til:

*- Fortau*

3.2 d) Søknad om rammetillatelse skal dokumentere eller inneholde materiale som viser og redegjør for

- *Innganger for gående og inngang for bilfri varelevering med trapper/heis til bebyggelsen under terreng, samt romningsveier.*

**§ 4 Utforming****4.1 Overordnet**

*h) Alle trapper/trappekonstruksjoner som omtales i reguleringsbestemmelsene, skal være åpne og utendørs. Dette innebærer at det ikke tillates konstruksjoner over terreng, utenom nødvendig rekkverk/håndloper.*

(Påfølgende punkter inn under § 4.1 er forskjøvet i rekkefølge fordi det ble lagt inn et nytt punkt h.)

Område nivå 1 (under grunn)

**§ 5 Bebyggelse og anlegg****5.1 Bebyggelse og anlegg**

*Tiltak tillates ikke som synlige konstruksjoner på plassen unntatt åpne, utendørs trapper, heis og teknisk tilluft til regulerte formål under grunn. Det tillates ikke tekniske installasjoner over terreng*

*unntatt teknisk tilluft i sone 11 innenfor felt A25b som vist på plankart. Planområdet skal ha både bil- og gangatkomst kun fra underetasjen i felt A8.*

## 5.2 Parkering

~~Bil- og sykkelparkering tilknyttet formål bibliotek er ivarettatt i reguleringsplanen for Deieman-området. Det tillates ikke bil- og sykkelparkering for bibliotek under terreng i planområdet.~~

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

### *a) Det tillates ikke bilparkering innenfor planområdet*

~~Bilparkeringsnorm angir maksimalt antall parkeringsplasser:~~

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

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

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

~~- Offentlig og privat tjenesteyting (treningscenter, kino) skal ha maksimum 1 parkeringsplass per 1000 m<sup>2</sup>.~~

### *b) Det skal etableres sykkelparkering i henhold til planens reguleringsformål etter følgende norm:*

~~Sykkelparkeringsnorm angir minimum antall parkeringsplasser:~~

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

~~- Forsamlingslokale skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 10 seter.~~

~~- Idrettsanlegg skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 10 tilskuer.~~

~~- Offentlig og privat tjenesteyting (treningscenter, kino) skal ha minimum 4 sykkelparkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup>.~~

Område nivå 2 (på grunnen)

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal

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

§ 8 Bestemmelsesgrenser

Områdebestemmelser

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

sykkelparkeringsplasser. Disse kommer i tillegg til forannevnte norm i § 5. Størrelsen på sonen skal være minimum 60 m<sup>2</sup>. Sykkelparkering skal spres til flere mindre delsoner slik at sykkelparkering ikke danner en lang vegg mot Langkaigata. Mellom delsonene skal det etableres sitteplasser.

- Sone 2 – uteopphold: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres uteoppholdsareal innenfor et areal på minimum 120 m<sup>2</sup>.
- Sone 3 – uteservering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres uteservering innenfor et areal på minimum 200 m<sup>2</sup>.
- Sone 4 – sykkelparkering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres 40 sykkelparkeringsplasser. Disse kommer i tillegg til forannevnte norm i § 5. Størrelsen på sonen skal være minimum 75 m<sup>2</sup>.
- Sone 6 – vannspeil: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres vannspeil med utstrekning som vist på plankart. Det skal benyttes samme belegg under vannspeil som i allmenningen for øvrig. Areal skal tilrettelegges for ulike arrangementer ved at vannet tappes ut. Vannspeilets dybde skal være minimum 20 cm. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved inngjerding. Vannkvalitet må være tilfredsstillende for småbarnslek. Det må redegjøres for vannanlegget ved søknad om rammetillatelse. *Dersom det etableres trapper i forbindelse med vannspeil innenfor sone 8, skal vannspeilet utformes som vanggardin langs trappekonstruksjonens ostvegg. Trappekonstruksjonens ostvegg skal oppfattes som vanggardin hvor vann fra vannspeilet renner ned langs trappekonstruksjonens ostvegg.\**
- Sone 7 – heis til formål under grunn.
- Sone 8 – trappekonstruksjon ned til formål under grunn som lokalenes hovedinngangsløsning. Sone 8 overlapper vestlig del av sone 6.

- *Sone 9 og 10 – rømningsstrapper i forbindelse med arealer under grunn*
- *Sone 11 – teknisk tilluft.*

(\*Det gjøres oppmerksom på at Bjørvika Infrastruktur AS er uenig vedrørende følgende formulering under sone 6: ”Dersom det etableres trapper i forbindelse med vannspeil innenfor sone 8, skal vannspeilet utformes som vanngardin langs trappekonstruksjonens østvegg. Trappekonstruksjonens østvegg skal oppfattes som vanngardin hvor vann fra vannspeilet renner ned langs trappekonstruksjonens østvegg.”)

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING**

I dette saksfremlegget vurderer plan- og bygningsetaten kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslåtte bruksformål som tenkes gjennomført.

Plan- og bygningsetaten holder fast ved sine tidligere anbefalinger om å støtte etablering av fjordbukt i Operaallmenningens søndre del. Men dersom alternativ 1D med vannspeil med bruksformål forsamlingslokale, treningssenter og kino vedtas, har etaten følgende vurdering vedrørende de viste atkomstløsninger:

Etaten tar til etterretning Kulturbyggene i Bjørvika's føring om at den øvrige planlagte bebyggelsen under grunn ikke er tilknyttet det nye biblioteket på felt A8 – verken fysisk eller formålsteknisk. En viktig førende premiss i endringsforslaget er at krav om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 er i strid med program- og prosjekteringspremissene for planlagt nytt Deichmanske hovedbibliotek. Etaten har revidert et forslag til reguleringsbestemmelser slik at krav om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 frafalles.

Etaten legger til grunn at kravene til parkering for drift, forflytningshemmede og sykler for formål bibliotek er sikret gjennom reguleringskart og –bestemmelser i reguleringsplanen for Deichman-området. Av denne grunn er reguleringsbestemmelsene revidert slik at det ikke tillates bil- og sykkelparkering innenfor planområdet i forbindelse med funksjon bibliotek.

Etaten mener at de viste inngangs- og rømningsløsningene, samt bilfri varelevering via trapper og heis er illustrert på en måte som anses å medføre mindre betydningsfulle barrierer i området. Hovedinngangstrapp er plassert inntil og langs vannspeilets vestside. Dette ivaretar den visuelle kontakten i øst-vest retning mellom Tollbodene og biblioteket i felt A8. Imidlertid skaper disse trappene en fysisk barriere i planområdet i denne samme retningen. Det vil ikke kunne være mulig å krysse vannspeilet fra øst på grunn av nedsenket hovedinngangsløsning til arealene under vannspeil. Etaten mener at det er viktig at vannspeilet i forbindelse med evt. trapper inntil og langs vannspeilets vestside utformes slik at vannspeil avsluttes mot øst og mot hovedinngang til formål under bakken som en vanngardin. Dette vil bidra til at nedsenket bygningsparti ikke vil oppleves som ”sjakt” eller ”åpen tunnel”. Vanngardin vil muliggjøre at vannspeil får en tredimensjonal, skulpturell avslutning mot vest. Kvalitetsmessig anses dette å være ønskelig og vil kunne gjenspeile områdets monumentale og viktige kulturinstitusjoner, samt områdets historiske spor. Hensikten med planen er å tilrettelegge for et levende, urbant og rekreativt parkaktig byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og det planlagte Deichmanske biblioteket i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika. For øvrig overlapper sone 8 (trappekonstruksjon ned til formål under grunn som lokalenes hovedinngangsløsning) den vestlige delen av sone 6 (vannspeil). Dette sikrer etablering av byrommet med vannspeil som flukter med kaikant sør for Operagata dersom allmenningen etableres uten arealene under grunn.

Heis som en alternativ hovedinngang er plassert i forbindelse med vegetasjon mellom vannspeil og Langkaigata i felt A25b. Plassering av heis anses som uproblematisk i forhold til siktakse H190 fra

Østbanehallen og mot Hovedøya. Etaten mener at det er viktig å beholde kontakten generelt mellom fjorden, kaiområdet og byen i dette byrommet.

Rømningstrappene plassert i felt A30a skaper ikke heller betydningsfulle visuelle barrierer i området. Imidlertid skaper disse trappene noen utfordringer i forhold til plassens bevegelsesmønster i nord-sør retning. I syd ved Operagata vil passasjebredden halveres, og i nordenden av planområdet ved Dronning Eufemias gate vil ca en tredjedel av passasjebredden beslagslegges av rømningstrapper. Dette kan være noe negativt, men på den andre siden kan det tenkes at dette danner et naturlig bevegelsesmønster mellom vannspeilet og rømningstrappene gjennom planområdet. Arealene vest for rømningstrapper kan lettere defineres som oppholdssoner for ulike aktiviteter (fri opphold, uteservering, osv.). Imidlertid bemerker etaten at det er en utfordring å ivareta sikkerhet i forbindelse med trapper når lokalene under plassen er stengt.

Etaten mener at det ikke er ønskelig med bilparkering i planområdet, verken under terreng eller på terreng, unntatt en parkeringslomme som vist på kart på nordsiden av Operagata og som skal ivareta varelevering for regulerte funksjoner under terreng samt atkomst for brann- og redningsbiler. Formål parkeringsplass på nordsiden av Operagata betyr biloppstillingsplass som skal benyttes for varelevering for regulerte funksjoner under terreng. På grunn av karttekniske grunner reguleres dette til parkeringsplass. Varelevering forutsettes å skje via kombinert publikums- og vareheis som vist på plankart innenfor sone 7. Atkomst til heisen er fra både nord og syd. Etaten mener at dersom det skulle etableres en nedkjøringsrampe ned til arealene under terreng, måtte dette plasseres enten langs Operagata eller langs vannspeilets vestende. Videre antas det at arealbehovet for en nedkjøringsrampe å være minst 3 x 40 meter i tillegg til mer komplisert avvikling i Operagata. Etaten mener at etablering av nedkjøringsrampe innenfor planområdet vil virke ødeleggende for dette sentrale og viktig byrommet, og at dette dermed ikke er akseptabelt, verken fra planmyndighetenes side eller fra Bjørvika Infrastruktur AS's og deres konsulents side. På denne bakgrunn har etaten verken regulert nedkjøringsrampe eller bilparkering innenfor planområdet.

Vedrørende besøkende til og arbeidsplasser i publikumsrettede funksjoner legger etaten til grunn at planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Oslo S som Oslos største knutepunkt, og er dermed mer enn tilfredsstillende dekket av kollektivtilbud. Videre spesifiseres det følgende miljømål i Overordnede miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP): *"Størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen, skal foregå til fots og med sykkel. Minst 80 prosent av alle motoriserte reiser over døgnet til, fra og innen bydelen, skal foregå med kollektive transportmidler. Biltrafikken skal utgjøre mindre enn 10 prosent av alle reisene til, fra og innen bydelen. Næringsdrivende i området stimuleres til å velge varetransport med miljøvennlig kjøretøy, og rasjonalisering av varetransport gjennom samordning av transporttjenester."*

For øvrig foreslår Plan- og bygningsetaten en endring vedrørende atkomst til taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia på bakgrunn av bemerkninger fra Oslo Havn KF i forbindelse med forrige offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012. Formulering om at *"det tillates tilrettelagt for anløpssted for taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia"* er tatt bort i reguleringsbestemmelsenes § 6 på grunnlag av at gjeldende Bjørvikaregulering ikke åpner for dette. Ilandstigning kun gjelder for fritidsbåter. Drifts- og vedlikeholdsansvar av kommunalt gangareal i felt A25 og Havnepromenaden i planområdet skal overtas av Bymiljøetaten Divisjon Samferdsel.

Det er ikke vist høyde på konstruksjon for teknisk tilluft. Etaten ønsker tilbakemelding på plassering og spesielt høyde på dette. Det vises til illustrasjon, tverrsnitt 1:200. Foreløpig er det kun vist plassering av teknisk tilluft på plankart innenfor sone 11.

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at mer detaljert utforming av ovennevnte tiltak på gateplan må ivaretas i forbindelse med byggesak.





**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA  
ALTERNATIV 1D MED VANNSPEIL**  
Gnr. 250, 207, bnr.11, 399

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200713172-1D og datert 15.04.2011 og revidert 16.05.2012.

**§ 2 Arealformål**

Nivå 1 - under grunn reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Nivå 2 - på grunn / vannoverflate reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg

- Fortau

- Gangareal

A25a, A25b, A30a, A31a

- Sykkelfelt

- Annen veggrunn - grøntareal

- Parkeringsplasser

Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Grønnstruktur / Gangareal

A25c, A25d

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

E0a

Hensynssone:

Andre sikringssoner - historisk siktakse

H190

**§ 3 Søknadspliktige tiltak, retningslinjer og dokumentasjonskrav**

**3.1 Søknadspliktige tiltak**

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

**3.2 Dokumentasjonskrav**

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

- o Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
  - o Designhåndbok (datert 24.03.2003)
  - o Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
  - o Byromsprogram Operaallmenningen (datert september 2007)
  - o Temahefter for Bjørvika (datert 2007, kunst datert 2009): Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger, Kunst.
- Dokumentene er ikke juridisk bindende (ref S-4099, §§ 4.3, 4.4, 4,5)

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

Søknad om rammetillatelse skal dokumentere eller inneholde:

- a) Hvordan Designhåndbok med tilhørende temahefter, Overordnet

miljøoppfølgingsprogram (jfr. § 10.1) og Kulturoppfølgingsprogram og Byromsprogram for Operaallmenningen er ivaretatt.

b) Det må redegjøres for detaljutforming av plassrommet og situasjonsplan skal forelegges ved søknad om rammetillatelse. Situasjonsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst, sykkelparkering og annen parkering, samt Havnepromenaden.

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

d) Materiale som viser og redegjør for:

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

### 3.3 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

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

## § 4 Utforming

### 4.1 Overordnet

a) Arealene skal være offentlige.

b) Operaallmenningens søndre del skal fremstå som en sekvens av plassrom fra Europarådets plass via Jernbanetorget og Operaallmenningens nordre del med Christian Frederiks plass frem til Kirstens Flagstads plass.

c) Operaallmenningen skal opparbeides med parkstandard som gir området representativ karakter i forhold til Operaen, planlagt Deichmanske bibliotek og Østbanehallen som sentrale monumentalbygg.

- d) Den del av Havnepromenaden som inngår i planområdet skal innordne seg i en helhetlig utforming av Havnepromenadens sammenhengende trasé langs fjorden. Havnepromenadens belegg skal benyttes.
- e) Planområdet skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med Operaallmenningens nordre del og den del av Dronning Eufemias gate som krysser allmenningen. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg. Det skal etableres opphøyde fotgjengerkryssinger i betong i overnevnte gater. Fargen i betong skal være tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg.
- f) Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet.
- g) Det skal etableres et vannspeil som vist på plankart.
- h) Alle trapper/trappekonstruksjoner som omtales i reguleringsbestemmelsene, skal være åpne og utendørs. Dette innebærer at det ikke tillates konstruksjoner over terreng, utenom nødvendig rekkverk/håndloper.*
- i) Planområdet skal utformes slik at det kan legges til rette for ulike kulturarrangementer samt for arrangementer tilknyttet Deichmanske bibliotek i felt A8. Fotgjengerbevegelse skal være enkel og oversiktlig og det skal tilrettelegges oppholdsarealer i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i den tilliggende bebyggelsen i felt A8.
- j) Historisk siktakse fra Flytogterminalen til fjorden og Hovedøya som vist på plankart skal ivaretas.
- k) Det skal settes av nødvendige arealer til anlegg for kommunale infrastruktur som fjernvarme, vann, avløp, overvannshåndtering, evt. pumpestasjoner og øvrig ledningsnett. I henhold til Hovedplan for teknisk infrastruktur i Bjørvika.

#### 4.2 Terrenghøyder

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

#### 4.3 Overflater og materialvalg

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

#### 4.4 Beplantning

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

#### 4.5 Belysning

Følgende belysningsprinsipper skal benyttes:

Allmenn belysning: gatebelysning slik at man kan ferdes trygt og sikkert

Romlig belysning: lyssetting som definerer og fremhever plassrommet og er fleksibelt i forhold til aktiviteter på plassen. Plassen må belyses tilstrekkelig i forhold til bruken.

Effektbelysning: belysning av tregrupper, flater, kanter eller bygninger

- a) Operaens belysning er hierarkisk overordnet all annen belysning. Havnepromenaden og allmenningens belysning må underordnes Operaens belysning i styrke. Havnepromenadens sammenhengende trasé går foran allmenningen.
- b) Belysningen skal gi Operaallmenningens søndre del en stedegen identitet. Den skal definere og fremheve allmenningens kanter.
- c) Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste

3 – 5 meter av havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten.

d) Lysforurensning og tilfeldige speilinger fra vannflaten i den supplerende belysning må hindres slik at monumentalbygningene gis anledning til å speile seg i vannet.

e) Viktige elementer på og i vannet kan belyses og speilinger i vannet kan benyttes bevisst. Den frie utsyn over fjorden skal opprettholdes slik at øyene kan skimtes om natten.

f) På plassen mellom felt A8 (Deichmanske biblioteket) og vannspeilet skal det settes opp belysningsmaster med spotarmaturer.

#### 4.6 Byromsmøbler og utstyr

Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp.

Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av plassens formale grep. Disse skal være plassert nær tilliggende bygninger, ved vann og grøntarealer. Plantekar skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

#### 4.7 Kunst

Det skal etableres kunst innenfor planområdet som del av det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Kunst skal etableres i Operaallmenningens søndre del, og innenfor de delene av Dronning Eufemias gate og Havnepromenaden som inngår i Operaallmenningen.

### Område nivå 1 (under grunn)

#### § 5 Bebyggelse og anlegg

##### 5.1 Bebyggelse og anlegg

*Tiltak tillates ikke som synlige konstruksjoner på plassen unntatt trapper, heis og teknisk tilluft til formål under bakken.* Det tillates ikke tekniske installasjoner over terreng, *unntatt teknisk tilluft i sone 11 innenfor felt A25b som vist på plankart.*

##### 5.2 Parkering

a) *Det tillates ikke bilparkering innenfor planområdet*

b) *Krav om sykkelparkering innenfor planområdet:*

- Forsamlingslokale skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 10 seter.

- Idrettsanlegg skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 10 tilskuer.

- Offentlig og privat tjenesteyting (treningscenter, kino) skal ha minimum 4 sykkelparkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup>.

### Område nivå 2 (på grunnen)

#### § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal

A25a, A25b, A30a, A31a

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

Det skal etableres sittemuligheter langs vannkanten.

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

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

Det skal settes opp belysningsmaster med spotarmaturer.

Innenfor A25a skal det tilrettelegges både for sittemuligheter og ilandstigning fra *fritids*båter. Den opprinnelige kaikanten med steinmur skal bevares/rekonstrueres.

Innenfor A25b markeres opprinnelig kaikant i belegg. *Det tillates etablering av tilluft i sone 11 innenfor felt A25b som vist på plankart.*

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

## § 7 Grønnstruktur kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A25c / A25d

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

## § 8 Bestemmelsesgrenser

Områdebestemmelser

- Sone 1 og 5 – sykkelparkering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres 50 sykkelparkeringsplasser. Disse kommer i tillegg til forannevnte norm i § 5. Størrelsen på sonen skal være minimum 60 m<sup>2</sup>. Sykkelparkering skal spres til flere mindre delsoner slik at sykkelparkering ikke danner en lang vegg mot Langkaigata. Mellom delsonene skal det etableres sitteplasser.
- Sone 2 – uteopphold: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres uteoppholdsareal innenfor et areal på minimum 120 m<sup>2</sup>.
- Sone 3 – uteservering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres uteservering innenfor et areal på minimum 200 m<sup>2</sup>.
- Sone 4 – sykkelparkering: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres 40 sykkelparkeringsplasser. Disse kommer i tillegg til forannevnte norm i § 5. Størrelsen på sonen skal være minimum 75 m<sup>2</sup>.
- Sone 6 – vannspeil: Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres vannspeil med utstrekning som vist på plankart. Det skal benyttes samme belegg under vannspeil som i allmenningen for øvrig. Arealet skal tilrettelegges for ulike arrangementer ved at vannet tappes ut. Vannspeilets dybde skal være minimum 20 cm. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved inngjerding. Vannkvalitet må være tilfredsstillende for småbarnslek. Det må redegjøres for vannanlegget ved søknad om rammetillatelse.  
*Dersom det etableres trapper i forbindelse med vannspeil innenfor sone 8, skal vannspeilet utformes som vanngardin langs trappekonstruksjonens østvegg. Trappekonstruksjonens østvegg skal oppfattes som vanngardin hvor vann fra vannspeilet renner ned langs trappekonstruksjonens østvegg.*
- Sone 7 – heis til formål under grunn.
- Sone 8 – trappekonstruksjon ned til formål under grunn som lokalenes hovedinngangslosning. Sone 8 overlapper vestlig del av sone 6.
- Sone 9 og 10 – romningstrapper i forbindelse med arealer under grunn
- Sone 11 – teknisk tilluft.

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

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

## § 10 Miljø

10.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

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

- Relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som søknad om rammetillatelse innebærer, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.

- Hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres tiltak i planområdet.

10.2 Overvannshåndtering

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

### 10.3 Energi

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

#### **§ 11 Anleggsperioden**

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

#### **§ 12 Rekkefølgebestemmelser**

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

---slutt på bestemmelsene---

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.05.2012 av:*

*Sanna Maria Harma - Saksbehandler*

*Frank Arvid Hofsoy - for enhetsleder Kjell Kristian Jacobsen*



DEICHMANAKSEN - UTREDNING OM MULIGHETEN FOR AREALER UNDER VANNspeil - 14.05.2012

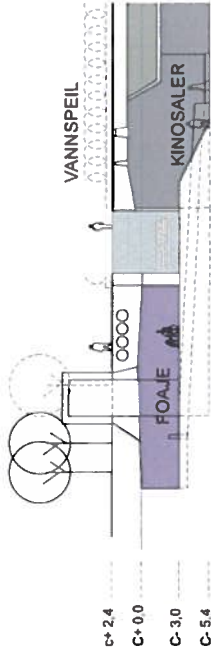
LUNDHAGEMARKITEKTER / ATELIER OSLO

## OPERAALMENNINGENS SØNDRE DEL - BRUK AV AREALER UNDER VANNspeil

### Generelt

Dersom det bygges vannspeil istedenfor sjøvannsbasseng i Operaallmenningens Søndre del, er det en mulighet å bygge inn til ca 4000m<sup>2</sup> under bakken og vannspeilet. Dette er en kort redegjørelse og illustrasjon av visuelle konsekvenser ved en slik utbygning.

Illustrasjonsmaterialet er et tenkt kinoanlegg hvor arealbehovet ser ut til å samsvare godt med tilgjengelig areal. Andre funksjoner som treningssenter, konsertlokale med mer, kan også være aktuelt. Varelevering og adkomst vil i så fall måtte utformes tilsvarende som her illustrert kinoanlegg.



Snitt som viser forhold mellom adkomst foaje og inngang til salene

Anlegget strekker seg fra Deichmans kjeller i øst og til og med felt A25d i vest og mellom fortau Operagaten i syd og fortau Dronning Eufemiasgate i nord.

En adkomst vest for vannspeilet kan kombineres med eksponering av gammel kaimur og med et foajeområde på innsiden av denne.



Perspektiver som viser mulig inngangssituasjon langs den gamle kaimuren. Bildet til høyre viser muligheten for å lage en "vannvegg" med overvann fra vannspeilet. En slik vegg vil reflektere lyset ned foran inngangen og skape en interessant atmosfære. En slik vegg vil være en del av kino-prosjektet, og ikke en del av budsjetten for allmenning-prosjektet. Alternativet i perspektivet til venstre viser en vegg av feks betong.

### Biladkomst/ varelevering:

Det er gjort en overordnet vurdering av at varelevering til funksjoner under vannspeil skal være beiløst fra gateplan. En eventuell nedkjøringsrampe for bil vil utgjøre et for stort og uønsket inngrep i plassrommet. Arealbehovet for en nedkjøringsrampe vil være minst 3 x 40 meter i tillegg til mer komplisert trafikkavvikling i Operagata.

I foreliggende forslag er varelevering vist med parkeringslomme for lastebil ved nordre, vestgående kjørefelt nær inngang gateplan. Slik kan varedistributør forflytte varer til inngangsparti, via heis, ned til arealer under bakken. For utforming og plassering er det benyttet normaler fra "Gate- og veiutforming for Oslo kommune". (Et annet alternativ vil være å tillate kjøring via gangareal og la distributøren stoppe og laste av inn til heisen.)

### Kinoanleggets behov:

Dimensjonerende kjøretøy for kino er varebil, liten lastebil. Varene til kino/kiosk leveres på europalær. Frekvens for varelevering : 2-3 ganger pr. uke. Tidspunkt for varelevering : Fleksibelt, Tidspunkt kan avtales spesifikt ifht områdets vedtekter, slik at konflikter ifht andre trafikanter (biltrafikk og følgjere) i størst mulig grad unngås.

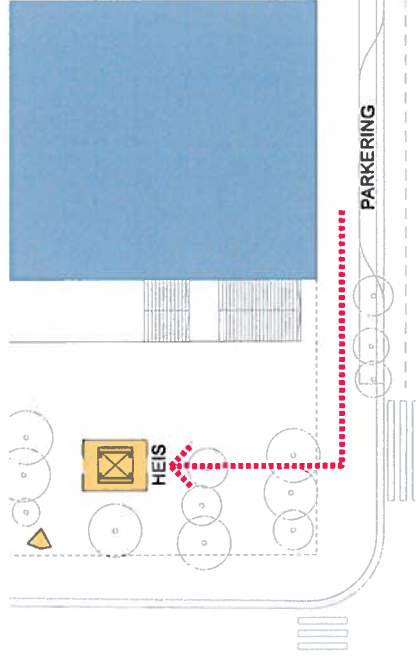


Diagram som viser varelevering fra parkeringslomme for lastebil langs Operagata og videre med heis ned til kinoanlegget.

### Avfallshåndtering:

Oppbevaringsrom forutsettes under bakken. Ved avhenting benyttes heis eller det benyttes integrerte beholdere under bakkeplanet som kan kobles til, løftes og tømmes med renovasjonsbil. Uansett løsning så kan det komme et krav fra renovator om å tillate kjøring via følgjerefelt og inn til et gitt hente punkt.

### Dimensjonerende kjøretøy : Renovasjonsbil

Frekvens for avfallshenting : 1-2 ganger pr. måned.

Tidspunkt for avfallshenting : Fleksibelt, Tidspunkt kan avtales spesifikt ifht områdets vedtekter, slik at konflikter ifht andre trafikanter (biltrafikk og følgjere) i størst mulig grad unngås.



### Rømning:

Det er illustrert muligheter for rømning i det disponible arealets ytterkanter, som åpne utendørs trapper uten overbygg. Illustrasjonene for kinoanlegget har tatt utgangspunkt i et behov på 1cm rømningbredde pr sete, eller ca 1.400 cm total rømningbredde, samt mulighet for minst to rømningseier fra alle oppholdsrom.

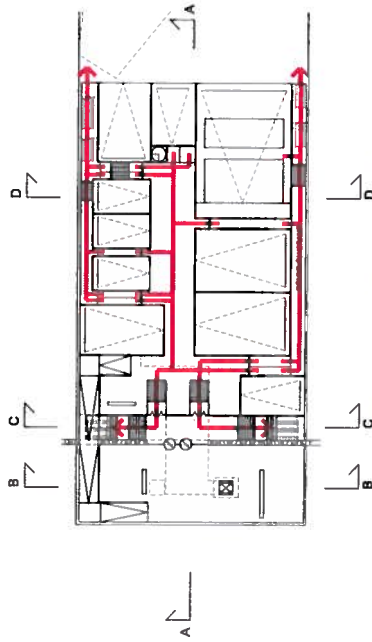
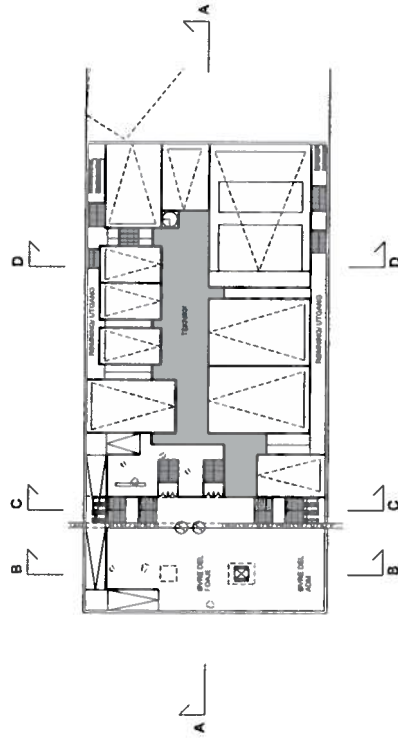


Diagram som viser rømning fra selene. To utganger vil lede ut til den store adkomstrappen og to utganger vil komme opp på plassen foran biblioteket.

### Tekniske anlegg:

Det vil være behov for luftinntak og luftavkast over eller i forbindelse med plassarealet. Omfang og nøyaktig plassering vil være avhengig av funksjon og størrelse på bygningsanlegg

I illustrasjonsmaterialet for kino er det tegnet inn mulig luftinntak i eget bygningsvolum ved heis og avkast kan tenkes i forbindelse med rømningstrapper. Det er en forutsetning at trase for fjernvarmeanlegg i nord-syd retning, vest for adkomstrappen til kino, opprettholdes.



Plan teknisk etasje.

### Heisanlegg:

Uforming av heisen vil være en viktig og avgjørende vertikal transportfunksjon i kinoanlegget. All varetransport vil skje her. Det er illustrert en kombinert publikums- og vareheis med tilstrekkelig størrelse. Denne står inne i et større glassvolum. Adkomst til heisen er fra både nord og syd.

### Grøntstruktur i felt A25d:

Illustrasjonsmaterialet viser i diagrammatisk form intensjonene med uformell beplantningsstruktur som åpner seg i øst-vest retning, men samtidig ikke stenger for ferdsel i nord-syd retning.

Heisbygg/mingangsbygg og teknisk oppbygg sammen med leskur for busser tenkes sammenstilt med denne vegetasjonen.

### Vannspeil:

Vannspeilet er tenkt som et tynt vanndekk. Vedlagte eksempel fra et vannspeil i Bourdoux i Frankrike viser en mulig uforming. Det kan være vannsprut og vanddamp integrert som utsmykking. Det er et viktig funksjonelt poeng at vannspeilet enkelt kan tappes ned for å skape et utvidet plassrom i forbindelse med utendørsarrangementer til biblioteket.

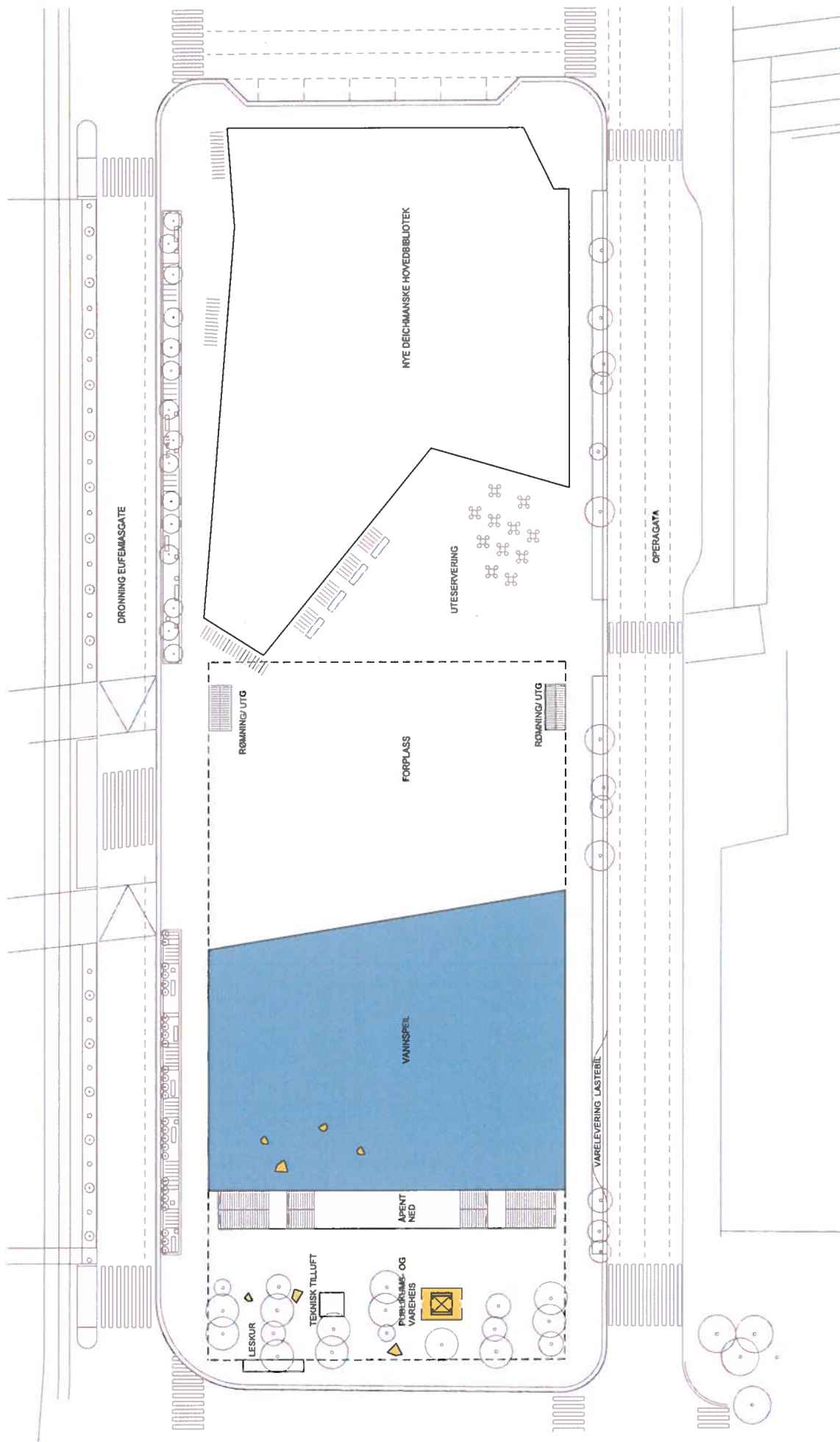


Vannspeilet foran nye Deichmanske hovedbibliotek

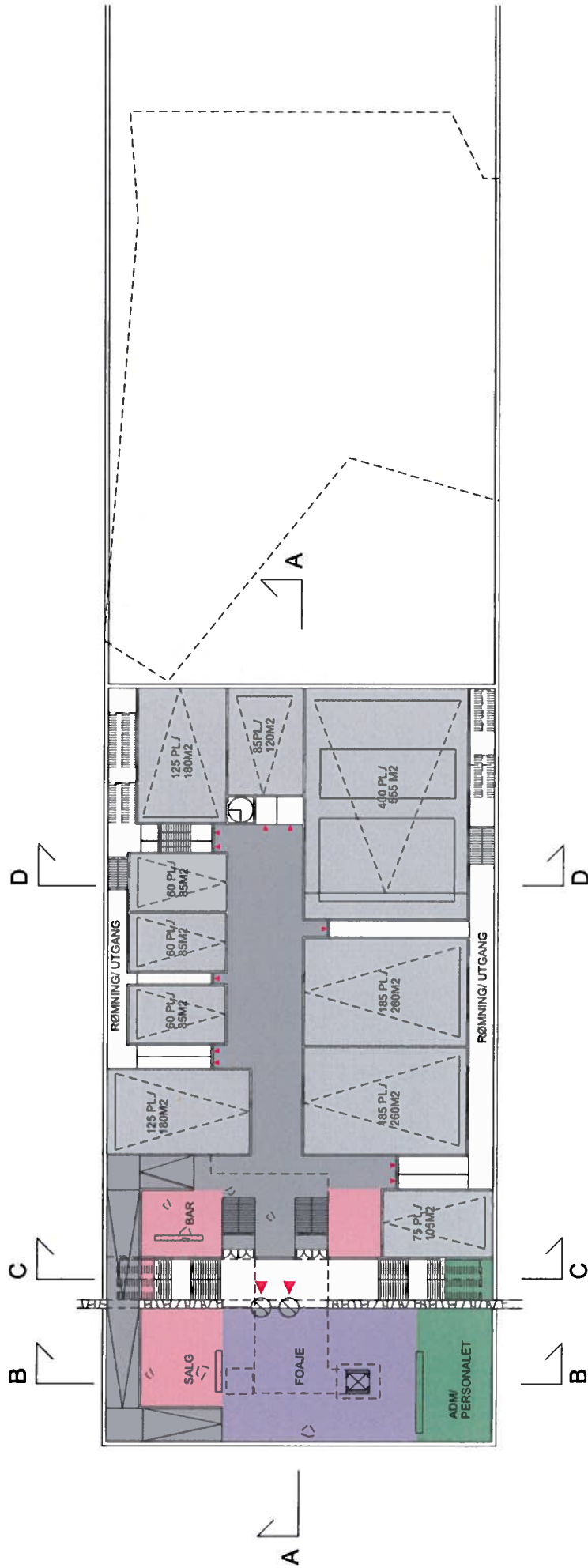


Vannspeil i Bourdoux, Frankrike. Vist uten og med vann.

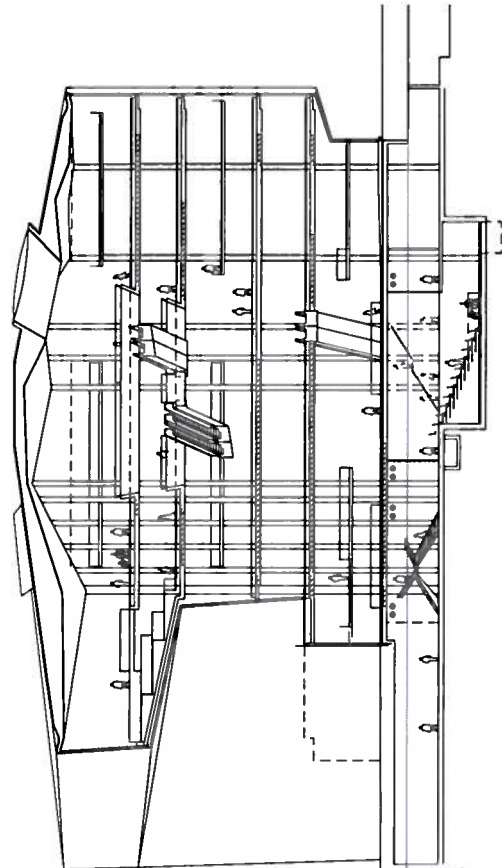




**SITUASJONSPLAN 1:500**

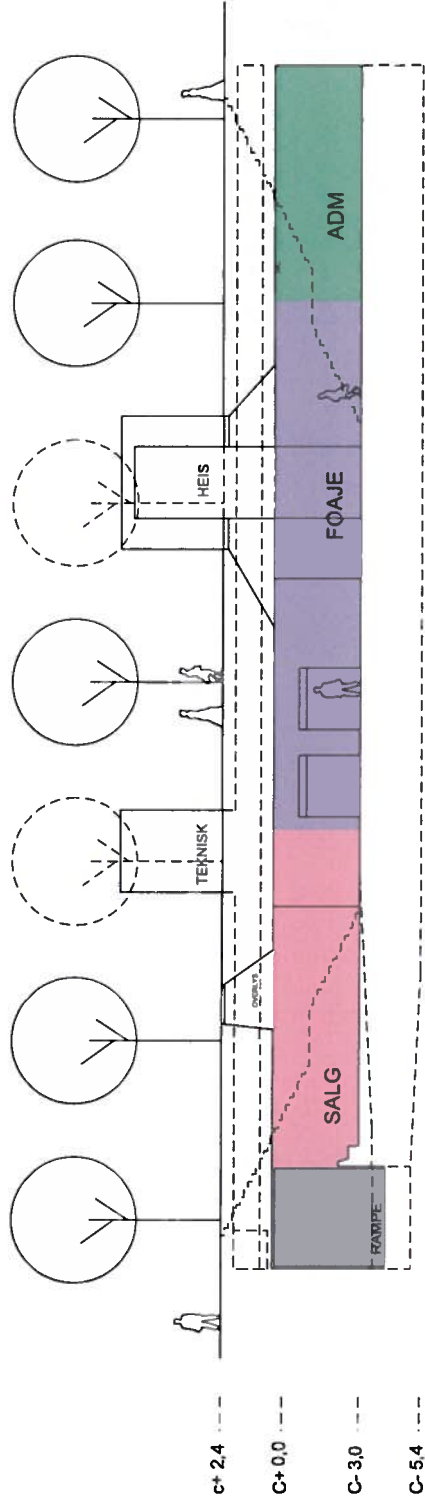


PLAN KINOANLEGG C-3.0 /5.4

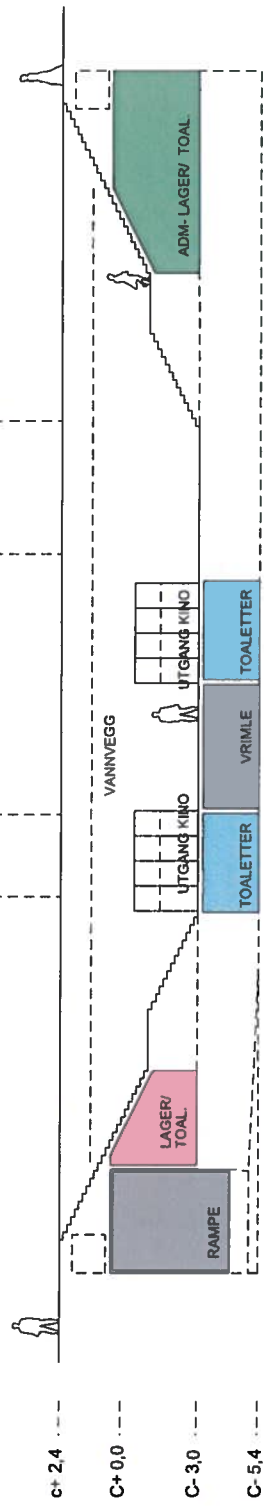


LENGDESNIITT A-A DEICHMAN MED FORPLASS

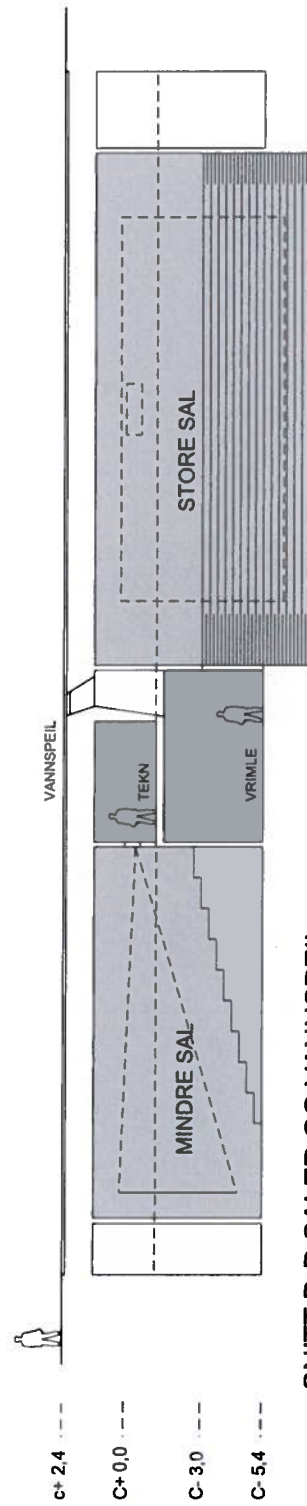
PLAN OG SNITT 1:500



SNITT B-B KINOFOAJE



SNITT C-C KINOADKOMST



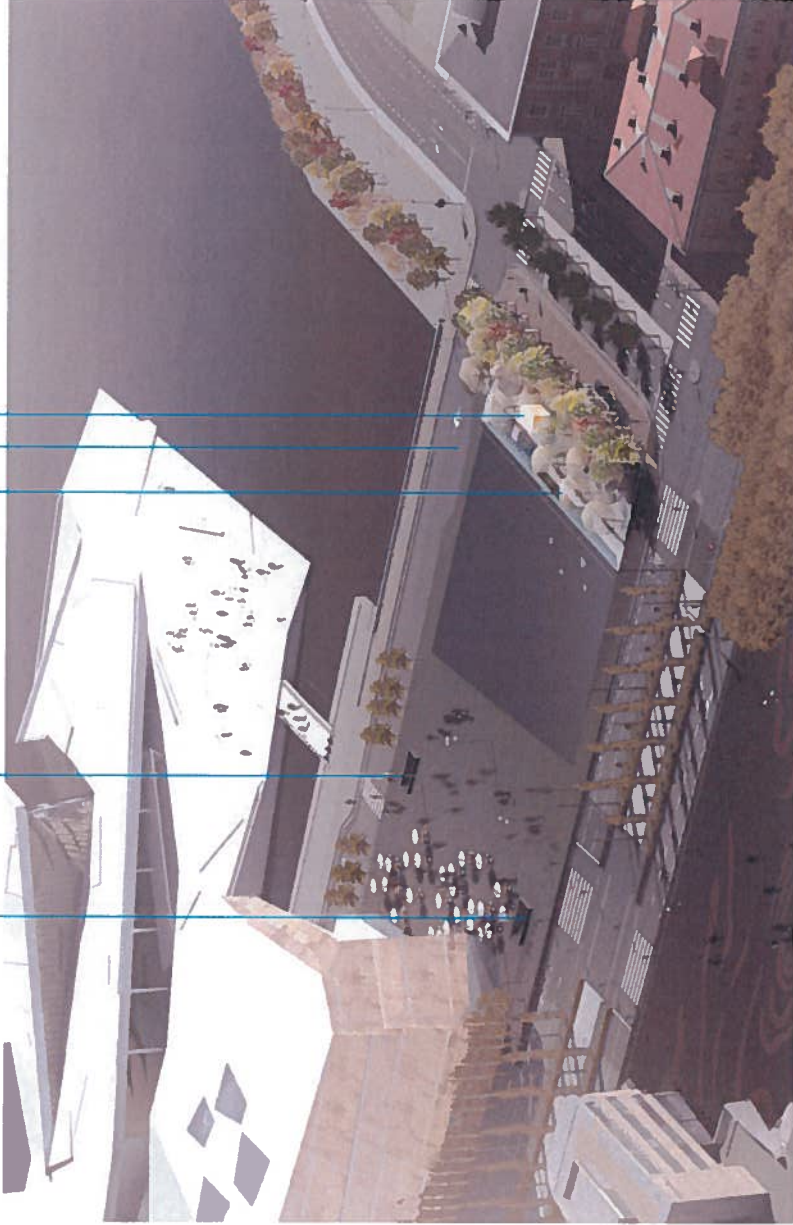
SNITT D-D SALER OG VANNspeil

TVERRSNITT 1:200

RØMNINGSTRAPP

ADKOMST  
VARELEVERING

HEIS



OVERSIKT

LUND HAGEM ARKITEKTER **AtelierOslo**

FLURPÅNVEI 13, 0201 OSLO • TEL: 22 33 31 30 • [www.lundhagem.no](http://www.lundhagem.no)  
FLURPÅNVEI 13, 0201 OSLO • TEL: 22 33 31 31 • [www.atelieroslo.no](http://www.atelieroslo.no)

DEICHMANAKSEN: UTREDNING OM MULIGHETEN FOR AREALER UNDER VANNSPÆIL

14.05.2012



**TRAPP NED TIL FOAJE**

DEICHMANAKSEN: UTREDNING OM MULIGHETEN FOR AREALER UNDER VANNspeil

14.05.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER **AtelierOslo**

LUNDPÅSTADEN 15 0250 OSLO • TEL: 22 33 31 50 • www.lundhagem.no  
LUNDPÅSTADEN 15 0250 OSLO • TEL: 22 33 31 51 • www.atelieroslo.no



**UTSYN FRA CHRISTIAN FREDRIKS Plass - SYNSAKSE MOT HOVEDØYA**

DEICHMANAKSEN: UTREDNING OM MULIGHETEN FOR AREALER UNDER VANNspeil

14.05.2012

**LUND HAGEM ARKITEKTER** **AtelierOslo**

FALSTADVEIEN 3, 0250 OSLO · TLF: 22 83 11 50 · WWW.ARKITEKTERNE.NO · M 30 01 41 · WWW.ATELIEROSLO.NO







Arkivsak: 200800270  
Arkivkode: 512.1  
Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Miljø- og byutviklingskomiteen	21.03.12	8/12
Bydelsutvalget	27.03.12	18/12

## **OPERAALMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA. PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - TILLEGGSHØRING ALT 1D - FORSLAG TIL DETALJREGULERING**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget anbefaler bare alternativ 1D i forhold til formål kino, og fastholder for øvrig tidligere vedtak i saken Alt.2 Sjøvannsbasseng.

Bydelsutvalget kan imidlertid se at en vannspeilløsning også vil kunne være et positivt element for området. Alt 1D med formål kino i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet vil også kunne være positivt for området. Et kinosenter vil kunne trekke folk mot området gjennom hele året og på kveldstid og skape synergi med biblioteket og de andre kulturinstitusjonene i Bjørvika.

2. Bydelsutvalget registrerer at det er ulike synspunkter på løsningen på behovet for sykkelparkeringsplasser i området. Bydelsutvalget har tidligere anbefalt bruk av underjordisk sykkelparkering i sentrum og de nye byutviklingsområdene i sentrum. I forslaget reguleringsbestemmelser § 5.2 Parkering fremgår at bil- og sykkelparkering tilknyttet funksjoner skal anlegges under terreng. Bydelsutvalget mener kommunen må vurdere det samlede behovet for sykkelparkeringsplasser for delområder i Bjørvika, og koordinere etableringen på og under terreng slik at en får best mulige løsninger både i forhold til sikkerhet, tilgjengelighet og estetikk. Underjordiske løsninger, områder med dårlige solforhold samt støybelastede områder bør velges til sykkelparkering fremfor de mer attraktive områder for opphold.

**Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 27.03.12 og har fattet følgende vedtak**

**Votering:**  
Enstemmig vedtatt

**Vedtak:**



1. *Bydelsutvalget anbefaler bare alternativ 1D i forhold til formål kino, og fastholder for øvrig tidligere vedtak i saken Alt.2 Sjøvannsbasseng.*

*Bydelsutvalget kan imidlertid se at en vannspeilløsning også vil kunne være et positivt element for området. Alt 1D med formål kino i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet vil også kunne være positivt for området. Et kinosenter vil kunne trekke folk mot området gjennom hele året og på kveldstid og skape synergi med biblioteket og de andre kulturinstitusjonene i Bjørvika.*

2. *Bydelsutvalget registrerer at det er ulike synspunkter på løsningen på behovet for sykkelparkeringsplasser i området. Bydelsutvalget har tidligere anbefalt bruk av underjordisk sykkelparkering i sentrum og de nye byutviklingsområdene i sentrum. I forslagetets reguleringsbestemmelser § 5.2 Parkering fremgår at bil- og sykkelparkering tilknyttet funksjoner skal anlegges under terreng.*

*Bydelsutvalget mener kommunen må vurdere det samlede behovet for sykkelparkeringsplasser for delområder i Bjørvika, og koordinere etableringen på og under terreng slik at en får best mulige løsninger i forhold til sikkerhet, tilgjengelighet og estetikk. Underjordiske løsninger, områder med dårlige solforhold samt støybelastede områder bør velges til sykkelparkering fremfor de mer attraktive områder for opphold.*

RETT UTSKRIFT: 28.03.2012





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 16.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200713172-127 Saksbeh: Sanna Maria Harma  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

**VARSLINGSBREV**  
**BEGRENSET HØRING VEDR. ALTERNATIV 1D, ATKOMST TIL AREAL**  
**UNDER VANNspeil SAMT MINDRE JUSTERINGER,**  
**OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA.**

---

Planforslag for søndre del av Operaallmenningen har vært ute på offentlig ettersyn 27.12.2010-07.02.2011 og begrenset høring 10.06.2011-15.06.2011. Planforslaget ble oversendt til politisk behandling 11.06.2012. Alternativ 1D ble lagt ut på nytt offentlig ettersyn 06.02.-19.03.2012.

På bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling på vegne av Bystyret, er det utarbeidet forslag på reguleringskart og reguleringsbestemmelser for adkomstløsninger for areal under terreng. I tillegg er det gjort mindre justeringer i andre deler av planforslaget.

Følgende endringer inngår i denne høringen:

- Adkomstløsninger for areal under terreng.
- I felt A25a er anløpsmuligheter for båter endret fra taxi/charterbåter og lignende, til fritidsbåter.
- Fortau er lagt inn som underformål på nordsiden av Operagata.
- Sykkelfelt er lagt inn i vestre del av Operagata, nærmest krysset med Langkaigata (j. fr. tidligere bemerkninger)
- Bredere gangfelt i Operagata.
- Marginal justering av grense mellom felt A25b (gangareal) og felt A30a (gangareal) slik at den flukter med kaikant lenger sør, dvs. grensen mellom felt A25a (gangareal) og felt E0a (friluftsområde i sjø og vassdrag).

Herved sendes ovennevnte beskrivelser, illustrasjoner og vurderinger, samt tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og faktaark med endringer innarbeidet, som ivaretar atkomstbehovet, til berørte parter for uttalelse.

Byrådsavdeling for byutvikling har presisert at ovennevnte varsling av endringer i planalternativ 1D må gjennomføres uten grunnnet opphold. Endringsforslaget, med Plan- og bygningsetatens vurdering av innkomne bemerkninger samt anbefaling innarbeidet, må være byrådsavdelingen i hende innen mandag 11. juni 2012. Derfor må eventuelle bemerkninger (også innsigelser) i forbindelse med begrenset høring være oversendt Plan- og bygningsetaten innen søndag 3. juni 2012. Vennligst oppgi saksnummer.



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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 5 - Fjordbyen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.05.2012 av:*

*Sanna Maria Harma - Saksbehandler  
Frank Arvid Hofsoy - for enhetsleder Kjell Kristian Jacobsen*

Likelydende brev sendt til:

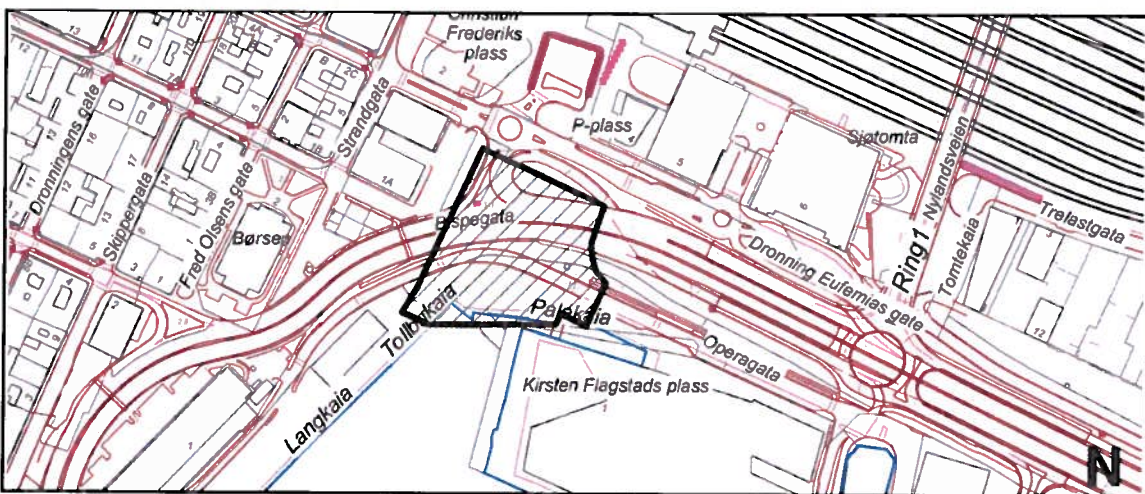
Bjørvika Infrastruktur AS, Paulsenkaia, 0150 OSLO, sverre.narvestad@civitas.no  
Ruter AS, Postboks 1030 Sentrum, 0104 OSLO, halvord.jutulstad@ruter.no  
Kulturetaten, Postboks 1453 Vika, 0116 OSLO, postmottak@kul.oslo.kommune.no  
Bydel St.Hanshaugen, Postboks 6999 St. Olavs plass, 0130 OSLO, postmottak@bsh.oslo.kommune.no  
Bymiljøetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no  
HAV eiendom AS, Paulsenkaia, 0150 OSLO, post@haveiendom.no  
ROM Eiendom AS, Kirkegata 15, 0048 OSLO, post@romeiendom.no  
Kulturbyggene i Bjørvika, Rådhuset, 0037 OSLO, postmottak@kib.oslo.kommune.no  
Oslo Havn KF, Postboks 230 Sentrum, 0103 OSLO, postmottak@hav.oslo.kommune.no  
Statens vegvesen Region øst, PB 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER, firmapost-ost@vegvesen.no  
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO, postmottak@fmoa.no  
Jernbaneverket Plan- og utvikling øst, Postboks 4350, 2308 HAMAR, postmottak@jbv.no  
Byrådsavdeling for byutvikling, v/ Rune Raknes, Rådhuset, 0037 OSLO,  
postmottak@byr.oslo.kommune.no  
Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO, postmottak@bre.oslo.kommune.no  
Vann- og avløpsetaten, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO, postmottak@vav.oslo.kommune.no  
Renovasjonsetaten, v/ Anita Stangeland, Postboks 4533 Nydalen, 0404 OSLO,  
anita.stangeland@ren.oslo.kommune.no>  
Thon Hotellbygg AS, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO, liv.berger@olavthon.no  
Palekaia AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO, eva.hagen@haveiendom.no  
Norges Statsbaner AS, 0048 OSLO, postekspedisjon@nsb.no  
Statsbygg, Postboks 8106 DEP, 0032 OSLO, postmottak@statsbygg.no  
Entra Eiendom AS, Postboks 52 Økern, 0508 OSLO, post@entraeiendom.no  
Hafslund Nett og Fjernvarme, 0247 OSLO, firmapost@hafslund.no  
Tollregion Oslo og Akershus, v/Bjørn Rose, Postboks 8122 Dep., 0032 OSLO, oslo@toll.no



## Operaallmenningens søndre del, Bjørvika, Planforslags alternativ 1D til begrenset høring, Detaljregulering

Det vises til siste offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012 for alternativet 1D med vannspeil og nytt bruksformål kino under bakken. I etterkant av dette har Byrådsavdeling for byutvikling kommentert følgende: "I materialet mottatt fra Plan- og bygningsetaten 27.03.2012 fremgår at det ved det offentlige ettersynet ikke var ivaretatt ny atkomstløsning, verken i plankartet eller i bestemmelsene." Byrådsavdelingen finner grunn til å gjøre oppmerksom på at alternativ 1 (forslagsstiller Bjørvika infrastruktur AS), ved oversendelse til politisk behandling 26.04.2011, inneholdt forsamlingslokale samt treningssenter som mulige bruksformål for areal under vannspeilet. Uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) som tenkes gjennomført under vannspeilet, er det derfor nødvendig med reguleringsmessig sikring av tilfredsstillende atkomst til det aktuelle arealet. På denne bakgrunn bes Plan- og bygningsetaten, i samarbeid med forslagsstiller Bjørvika Infrastruktur AS, om å beskrive og illustrere konsekvenser av atkomstløsninger som ivaretar behovet for varelevering, nødkjøring, atkomst for publikum, rømningsveier med videre. Forslagsstiller må spesielt vurdere behovet for bilatkomst fra Operagata til arealet under vannspeilet. Plan- og bygningsetaten må foreta en byplanfaglig vurdering av forslag til atkomstløsninger. Plankart og bestemmelser med endringer innarbeidet som ivaretar atkomstbehovet, sendes berørte parter for uttalelse. Ovennevnte beskrivelser, illustrasjoner og vurderinger må inngå i materialet som sendes høringspartene."

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til endringsforslaget vedrørende sikring av tilfredsstillende atkomst til arealene under vannspeilet uavhengig av de foreslåtte bruksformål under vannspeilet, samt mindre justeringer som nevnt i eget avsnitt med kulepunkter på side 9 (under endringer etter offentlig ettersyn), i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrevet. Foreslått bruksformål under vannspeilet er forsamlingslokale, treningssenter og kino. En viktig førende premiss i endringsforslaget er at krav om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 er i strid med program- og prosjekteringspremissene for nytt Deichmanske hovedbibliotek. Etaten bemerker at tema utover ovennevnte var til offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011, og er dermed ikke lagt ut til offentlig ettersyn på nytt.



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

Saksnummer: 200713172  
Dokumentnummer: 100  
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
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

## **INNHOLD**

### **Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Saksgang	side	3
Sammendrag	side	3
Bestilling fra byrådsavdeling for byutvikling	side	3
Endringer etter offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011	side	4
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart – Alternativ 1D med vannspeil	side	8
Planbestemmelser - Alternativ 1D med vannspeil	side	9

### **Utrykte vedlegg**

1. Bjørvika Infrastruktur AS sin redegjørelse med illustrasjoner i samarbeid med LundHagem Arkitekter AS og Atelier Oslo AS vedrørende atkomst til arealene under vannspeil.
2. Revidert faktaark for alternativ 1D i forhold til atkomst.
3. Plankart alternativ 1D med vannspeil med rev. dato 16.05.2012 i målestokk 1:1000.

### **Henvisning til relevante dokumenter**

4. Bemerkninger i forbindelse med offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012.
5. Bemerkninger i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
6. Samledokument - Utdrag av bemerkninger samt forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn fra 27.12. 2010 til 07.02.2011.
7. Vedr. forslagsstillers planbeskrivelse vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
8. Vedr. samrådsinnspill vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
9. Vedr. forhåndsuttalelser vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
10. Vedr. risiko- og sårbarhetsanalyse, vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.
11. Vedr. miljøoppfølgingsprogram (MOP) for Operaallmenningen vises det til tidligere dokument i forbindelse med offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.