



Bydelsutvalget

Dato: 05.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2012/1294-

Marianne Netland, 23431109

512.1

BISPEKILEN SYD, BJØRVIKA. FORHÅNDSUTTALELSE VED OPPSTART AV DETALJREGULERING

Bydelsadministrasjonen mottok 01.10.2012 ”Innhenting av forhåndsuttalelser – forslag til detaljregulering Bispevika Syd, Bjørvika”. Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra forslagsstiller (Civita AS). Planforslaget er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> med saksnummer 201201119.

Bispekilen Syd er en del av gjeldende Bjørvikaregulering (S-4099). Området avgrenses av Bispekilen i nord, Kong Håkon 5s gate i øst, Kongsbakken i syd og fjorden i vest. Området er foreslått benyttet til blant annet kombinerte formål (bolig, forretning, forsamlingslokale, barnehage, kontor, energianlegg, fjernvarmeanlegg), med tilhørende samferdselsanlegg, grønnstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag. Det angis en hensynssone for båndlegging av kulturminner (middelaldergrunn).

Oslo S Utvikling skal utvikle feltene B8a, B8b og B9, mens HAV Eiendom skal utvikle B6b. I planområdet inngår også en havnepromenade under Bjørvika Infrastrukturs ansvarsområde.

Feltene B8a, B8b og B9 er utviklet av a-lab og MAD arkitekter i samarbeid. For felt B6b ligger en bearbeidet versjon av Tegnestuen Vandkunstens forslag for B6a og B6b.

Saksopplysninger

Området skal detaljreguleres med sikte på å realisere utbyggingspotensialet som ble fastsatt i S-4099 for Bjørvika-Bispevika-Lohavn. S-4099 stiller krav om detaljreguleringer for utbyggingsfeltene. Etter avtale fra Plan- og bygningsetaten fremmes det separate reguleringsplaner for delområdene Bispevika, en for nordre del (nord for Bispekilen) og en for søndre del. Planprosessene for de to planene er tenkt å skje nærmest parallelt, slik at de to planene kan vurderes i sammenheng. Detaljreguleringsforslag for den mellomliggende Bispekilen har ligget ute til offentlig ettersyn og er oversendt Rådhuset for politisk behandling.

Foreliggende planskisse gjelder for Bispevika Syd. Planinitiativet ble behandlet av PBE i mai 2012, og planskissen ble sendt inn til PBE i september 2012. Denne skal revideres etter forhåndsuttalelsene fra berørte offentlige instanser, og endelig planforslag skal innsendes våren 2013, med planlagt vedtak om offentlig ettersyn i løpet av juni samme år.



Avvik fra overordnet plan

Forslaget er i hovedsak innenfor gjeldende reguleringsrammer, men har følgende avvik:

- En del av havnepromenaden ligger utenfor feltgrensen i gjeldende regulering og strekker seg ut i regulert sjøareal. Plassering av havnepromenaden er tilsvarende som i planområdet for Bispevika Nord.
- Det foreslås ensidig vendte leiligheter mot Kong Håkon 5s gate, samt bygningskropper som overskrider de 12 meter som er satt som begrensning i S-4099.

Tidligere vedtak

Bydelsadministrasjonen har uttalt seg til planinitiativet den 18.06.2012, hvor det ble henvist til BU-vedtaket av 05.05.2012. BU-sak 38/2011 "Bispekilen – Bjørvika – planforslag til offentlig ettersyn – detaljregulering", samt bydelens uttalelse til planinitiativ for området datert 18.06.2008. Saken ble forelagt BU-leder, som ikke hadde kommentarer til saken.

Forslagsstiller

Oslo S Utvikling og HAV Eiendom AS, med Civita As og a-lab som konsulent.

Eieropplysninger

Gbnr 234/35, 39, 93, 95: HAV eiendom AS

Gbnr 234/64: Oslo Havn KF

Gbnr 234/33, 34, 60, 96, 97, 99: Norges Statsbaner AS

Gbnr 234/11: Eiendoms og byfornyelsesetaten

Gbnr 250/53, 54: Statens Vegvesen

Arealstørrelse planområde

Området er i plankissen opplyst til å være 43 daa.

Arealstørrelse for hvert formål

Byggeområdene:

Felt B6b maks 10.500 m² BRA

Felt B8a maks 24.500 m² BRA

Felt B6a maks 23.000 m² BRA

Felt B9 maks 15.100 m² BRA

Det er anslått at det vil innpasses ca 740 boenheter i planområdet, og ut fra et gjennomsnitt for Oslo vil dette bety ca 1260 beboere (ca 1.7 pr. leilighet).

Dagens situasjon

Planområdet består i dag av områder som i lang tid har vært benyttet til motorvei og havnerelaterte industri- og transportformål.

Planskissen

Planskissen gjelder Bispevika Syd. Plan- og bygningsetaten har vurdert det dit hen at gjennomføringen av reguleringen av Bispevika med de omkringliggende områdene skal føres som tre ulike reguleringsaker.

Stedsutvikling og byliv

Bispevika er tenkt utviklet som en flerfunksjonell bydel med betydelig innslag av boliger, men også med arbeidsplasser. For at området skal tiltrekke seg mennesker er det avhengig av at det

finnes attraktive og varierte målpunkter innenfor eller i nærheten av planområdet. Dette har forslagsstiller tenkt løst ved at det skal etableres forretninger, kafeer og servicevirksomhet ut mot gatene og ut mot havnepromenaden.

Forslagsstiller har valgt å benytte seg av tre ulike typologier, karré, punkthus med saltak, og irregulære frittstående volumer med flate tak. Karréene er lagt lengst vekk fra sjøområdene, og fungerer som en buffer mot støy og trafikk i Kong Håkon 5s gate for de mindre og mer ”porøse” volumene som er tenkt å plasseres nærmere Bispevika. Kvartalsstrukturen er i tråd med overordnet reguleringsplan, og skal skape en tydelig vegg mot planlagte gateløp og allmenningene, og i følge forslagsstiller gi gode og store gårdsrom med gode solforhold med grunnlag for god boligkvalitet.

I figur 6.5 i planbeskrivelsen er det gitt en oversikt over hvordan de ulike virksomhetene er tenkt plassert. Fordelingen er i hovedsak at det skal innpasses kontorlokaler mot Kong Håkon 5s gate, med en liten andel bolig inn mot bakgårdene, samt at det skal innpasses barnehage, bevertning og forretningsvirksomhet på den delen av karrébebyggelsen som vender mot havnepromenaden. Funksjonsblandingen har størst variasjon i de oppbrutte volumene ved havnepromenaden hvor det er tenkt bevertning, kontorer og tjenesteyting, forretninger, boliger og kulturformål i ulik sammensetning i de forskjellige volumene.

Sosiale forhold

Området har per dags dato ingen sosial infrastruktur, men sentral beliggenhet til både Gamlebyen og Oslo sentrum med tilhørende servicetilbud. Det er igangsatt bygging av barnehage i Operakvarteret og på Sørenga. Nærmeste skole er Gamlebyen skole.

Det kan forventes inntil 95 barn i planområdet totalt. Bjørvikaplanen avsetter areal for ny skole i felt D2 ved Sørengautstikkeren. Det forventes ca 69 barn i barnehagealder, og det foreslås en 4-avdelings barnehage i planområdets B8b.

Verneinteresser

Deler av de berørte tomtene ligger innenfor det automatisk fredete kulturminneområdet Oslo Middelalderby, eller kan inneholde kulturminner fra middelalderen selv om de ligger utenfor kulturminneområdet. Selve bryggekonstruksjonene på Bispekaia har også kulturhistorisk verdi, men er ikke omfattet av kulturminneloven. Det arkeologiske potensialet for områdene i Bispevika varierer fra *ikke til stede* til *svært høyt*.

Det er ellers ingen bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet.

Støy, vind, og luftkvalitet

Dagens luftkvalitet er ikke tilfredsstillende mht NOx eller PM10. Området er utsatt for støy over anbefalte grenseverdier for boliger og uteopphold.

Forurenset grunn og havbunn og vannkvalitet

Tidligere undersøkelser og gjennomført gravearbeid tilsier at området har forurenset grunn og havbunn. Ved Bjørvikautstikkeren i nærheten til planområdet, er det områder som er sterkt forurenset av PAH, olje og bensen. Det er ikke gjort undersøkelser av landområdene under E18, men det antas at disse også er forurenset.

Vannkvaliteten er varierende. Midgardsormprosjektet er, sammen med opprydning av de forurensete bunnsedimentene, forventet å gi bedret vannkvalitet.

Sol og skygge

Planområdet ligger åpent og eksponert mot sør og vest og har gode solforhold. Det er utarbeidet sol og skyggediagrammer for vår og høstjevndøgn kl 09:00, 12:00 og 18:00 og kl 21:00.

Trafikkforhold

Overordnet veisystem i Bjørvika består av den underjordiske hovedveiforbindelsen med atkomst via krysset på Sørenga og ved Havnelageret. Fra denne hovedveglenken knyttes forbindelsene til byen og Bjørvika via Kong Håkon 5.s gate over Sørenga og en ny gate langs Langkaia ved Havnelageret. Trafikken går så videre i byen via Dronning Eufemias gate og over sporområdene via Nylandsveien. Nordenga bru gir tilgang til Schweigaarsgaten. De to forbindelsene samlet er ventet å ha noe redusert kapasitet enn Nylandsveien før Bispelokket ble revet. Betjeningspunktene ved kryssene på Havnelageret og Sørenga medfører at mye av trafikken i retning sentrum og indre by må kjøre gjennom Bjørvikaområdet, og dette innebærer relativt store trafikkmengder i de gatene nevnt ovenfor.

Veiløsningene i planforslaget er i hovedsak i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det er foreslått endringer i henhold til Statens Vegvesens oppdaterte plan for Bjørvika: Rostockgata er knyttet til Kong Håkon 5s gate ved en tverrvei mellom felt B8a og B8b. Videre sydover er gaten forbeholdt kollektivtransport.

Området vil ha god kollektivdekning og relativt korte avstander til holdeplasser. Det planlegges holdeplass i Rostockgata innenfor planområdet, og ellers kommer det holdeplass for buss og trikk i Dronning Eufemiasgate foran felt B1 nordvest for planområdet.

Prinsippene for gang- og sykkeltrafikk er lagt i S-4099. Det er sykkelfelt i Operagata, søndre del av Rostockgata og i Dronning Eufemias gate. I tillegg vil ordinære fortau langs alle gater samt Havnepromenaden gi en svært god tilgjengelighet for myke trafikanter i alle deler av planområdet. Operagata og søndre del av Rostockgata inngår som en del av det planlagte hovedsykkelveinettet i Oslo.

Bestemmelsene stiller krav til parkering for bil og sykkel i henhold til normene for S-4099. Bilparkering skjer i kjeller under bebyggelsen. Min. 50 % av sykkelplassene skal være overbygde/under tak, der normen gir mer enn 20 plasser i byggesaken.

Universell utforming

Det er gitt egne reguleringsbestemmelser om kvalitet på belegget på allmenningene for å sikre at områdene er universelt tilgjengelige.

Andre forhold:

Etablering av serveringsbåter

Forslagsstiller stiller seg skeptisk til den overordnede planens adgang til å etablere serveringsbåter langs havnepromenaden, og har foreslått å sløyfe dette i denne detaljreguleringen. Grunnlaget for dette er at forslagsstiller mener det i seg selv gir minimalt med interaksjon med vannet samtidig som det delvis er til hinder for kontakt med vannet for de som oppholder seg på promenaden.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren er skeptisk til at det bør tillates avvik fra kravet om tosidige leiligheter i Kong Håkon 5 s gate. I S-4099 § 5.6 er det sagt i reguleringsbestemmelsene at det ikke tillates

ensidige leiligheter mot nord eller nord-øst eller mot gater med støy og luftforurensing over gjeldende grenseverdier. I forslag til reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd (§ 3.6) er dette myket opp. Ifølge forslagsstiller er problemstillingen med støy og luftforurensing tenkt løst foreløpig ved at det introduseres et gjennomsliktig, støydempende fasadesjikt som skaper en støyreduert sone mellom støykilden og klimafasaden. Dette vil gi boligen tilfredsstillende forhold innendørs, og balkongen skal kunne brukes til fremføring av frisk luft fra bakgårdssiden. Bydelsdirektøren mener at ensidige leiligheter ut mot Kong Håkon 5s gate bør unngås, pga problemene med støy, støv og luftforurensing og poengterer at de samme leilighetene også vil virke mørke da den foreløpige løsningen på støy og luftproblematikken er å kle inn balkongene mot Kong Håkon 5s gate. Det bes om at det i stedet satses på større leiligheter, eller andre løsninger som gjør lufting ut mot bakgård mulig, og som sikrer tilfredsstillende lys i leilighetene. Bydelsdirektøren ser at boenhetenes relativt beskjedne størrelser er fastsatt i reguleringsplan S-4099 for Bjørvika, men presiserer at bydelen har en underdekning av større leiligheter som sikrer at bydelens innbyggere kan gjøre boligkarrieren innen bydelen. Bydelsdirektøren ber om at intensjonen som ble nedfelt i reguleringsbestemmelsene for S-4099 når det gjelder å ikke tillate ensidige leiligheter mot gater med støy og forurensing over gjeldende grenseverdier, opprettholdes i reguleringsbestemmelsene for Bispekilen Syd.

Når det gjelder havnepromenadens bredde er Bydelsdirektøren av den oppfatning at bredden på promenaden på 20 meter må sikres, og vil ikke ha motforestillinger mot den løsningen forslagsstiller har lagt opp til. Bydelsdirektøren vil heller ikke motsette seg at det ikke tillates serveringsbåter langs havnepromenaden.

Bydelsdirektøren ber om at det ikke tillates utkraging ut over Kong Håkon 5s gate, da gaten kan bli oppfattet som mørk og utrivelig, jf sol- og skyggediagrammene som viser betydelig skyggevirksomhet mot Kong Håkon 5s gate vår og høstjevndøgn kl 1800.

Det er viktig at Kong Håkon 5s gate, som blir Bispekilen Syd sin bakvegg, er sikret nærings- og forretningsarealer som kan skape liv på gateplanet. Forslagsstillerens forslag om å ta ut begrensningen av næringsarealet til 10 % et positivt tiltak for å styrke Kong Håkon 5s gate som bygate. Kong Håkon 5s gate kan fort bli et annenrangs alternativ for etablering av virksomheter på gateplan dersom arealene ikke anses lukrative nok å drive i. Støyen fra Kong Håkon 5s gate vil være høy, særskilt siden støyen fra veianlegget vil reflekteres i de tette bygningskroppene, og inviterer derfor ikke gående og syklende til å benytte seg av den. Bydelsdirektøren mener dermed at en kan få en gate med et tydelig baksidepreg mot Middelalderparken, og som kan bli uten liv utenom normal arbeidstid dersom det utelukkende er kontorvirksomhet der. På en annen side er det positivt at planskissens forslag til plassering av ulike typer virksomheter ikke er fulgt opp med en strengere regulering av arealformål på gateplan, slik at andre funksjoner enn kontorarbeidsplasser fremdeles tillates. Bydelsdirektøren foreslår at det legges inn reguleringsbestemmelser som sikrer at fasadene i 1. etasje ut mot Kong Håkon 5s gate ikke benyttes til lagring og lagerformål for bedriftene som etableres der for å sikre levende fasader mot Middelalderparken.

Barn og unges representant i bydelen er forelagt planskissen og vil komme med en egen uttalelse.

Bydelsoverlegen er forelagt planskissen og har ingen kommentarer utover å henvise til det Bydelsdirektøren har uttalt seg vedrørende støy og luftproblematikk.

Bydelsdirektørens kommentarer:

1. Bydelsdirektøren stiller seg positiv til planens overordnede grep, hvor Bispekilen Syd skal omdannes fra utflytende trafikk- og industriarealer til et levende byområde med en egen identitet. Grepet med å benytte seg av flere bygningstypologier gir gode bo- og levevilkår for beboerne og muligheten til å skape gode byrom.
2. Bydelsdirektøren ber om at det inntas en bestemmelse i reguleringsbestemmelsene som sikrer at 1. etasjene er forbeholdt "levende og inviterende funksjoner", og ikke at det ikke tillates lagring og lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomheten ut mot gate i Kong Håkon 5s gate.
3. Bydelsdirektøren ber om at det sees på alternative løsninger til små, ensidige leiligheter mot Kong Håkon 5s gate og at planskissen følger opp reguleringsbestemmelsene i S-4099 § 5.6 vedrørende punkt om å ikke tillate ensidige leiligheter mot gater med støy og luftforurensing over gjeldende grenseverdier
4. Bydelsdirektøren er enig i at det er godt grep å ta ut begrensningen på 10 % andel forretning i første etasje plan slik de er gitt i S-4099, for å få til større fleksibilitet mht etablering av virksomheter innen planområdet.
5. Bydelsdirektøren støtter forslagsstillers argumentasjon med å ikke tillate serveringsbåter langs havnepromenaden.
6. Bydelsdirektøren støtter forslagsstiller løsning mht havnepromenadens bredde ut i regulert sjøareal.

Bydelsdirektøren innstiller bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

7. Bydelsutvalget stiller seg positiv til planens overordnede grep, hvor Bispekilen Syd skal omdannes fra utflytende trafikk- og industriarealer til et levende byområde med en egen identitet. Grepet med å benytte seg av flere bygningstypologier gir gode bo- og levevilkår for beboerne og muligheten til å skape gode byrom.
8. Bydelsutvalget ber om at det inntas en bestemmelse i reguleringsbestemmelsene som sikrer at 1. etasjene er forbeholdt "levende og inviterende funksjoner", og ikke at det ikke tillates lagring og lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomheten ut mot gate i Kong Håkon 5s gate.
9. Bydelsutvalget ber om at det sees på alternative løsninger til små, ensidige leiligheter mot Kong Håkon 5s gate og at planskissen følger opp reguleringsbestemmelsene i S-4099 § 5.6 vedrørende punkt om å ikke tillate ensidige leiligheter mot gater med støy og luftforurensing over gjeldende grenseverdier.
10. Bydelsutvalget er enig i at det er godt grep å ta ut begrensningen på 10 % andel forretning i første etasje plan slik de er gitt i S-4099, for å få til større fleksibilitet mht etablering av virksomheter innen planområdet.
11. Bydelsutvalget støtter forslagsstillers argumentasjon med å ikke tillate serveringsbåter langs havnepromenaden.
12. Bydelsutvalget støtter forslagsstiller løsning mht havnepromenadens bredde ut i regulert sjøareal.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingssjef

Vedlegg:

Trykte vedlegg:

Innhenting av forhåndsuttalelser

Kartskisse over Bispevika Syd

Forslags til reguleringsbestemmelser Bispevika Syd

Forslagsstillers planbeskrivelse

Bispevika - Trafikkanalyse

Utrykte vedlegg: Illustrasjoner 2 stk.