

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:  
BISPEVIKA SYD, BJØRVIKA  
GNR/BNR 234/11, 234/33 mfl.

## § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato. *Kartnummer og dato vil bli utfyllt av Plan- og bygningsetaten.*

## § 2 Arealformål og hensynssoner

Område nivå 1 reguleres til:

- Område for bebyggelse og anlegg
  - o Energianlegg (under felt B6b, B8a, B8b, B9)
  - o Parkeringsanlegg (under Rostockgata, tverrgate nord, felt B29)

Område nivå 2 reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg
- Bolig / forretning / kontor/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (herunder barnehage) / bevertning / energianlegg B6b1, B6b2,  
B6b3, B8a, B8b, B9
- Områder for Samferdselsanlegg og Teknisk infrastruktur
  - o Kjøreveg
  - o Fortau
  - o Torg
  - o Gangareal (havnepromenade)
  - o Sykkelfelt
  - o Gatetun
  - o Parkeringsplasser
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - o Friluftsområde i sjø og vassdrag E2, E3
- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - o Friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal E1, E4, E5, E6
  - o Friluftsområde (grøntstruktur) kombinert med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Hensynssoner:
  - o Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn) H730

## §3 Fellesbestemmelser

### 3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad for tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (datert 24.03.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003)
- Byromsprogram for Stasjonsallmenningen (datert desember 2005)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Eventuelle avvik fra dokumentene skal begrunnes.

Ved søknad om rammetillatelse vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre retningslinjer og mål i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur må det redegjøres for detaljutforming av gate-/ plassrommet. Situasjonsplan skal vedlegges. Situasjonsplanen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomst, overflater og materialvalg, samt eventuell sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr, kunst.

### **3.2 Søknadspliktige tiltak**

Tiltak knyttet til gater og byrom, både offentlige og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder bymøbler, belysning, vegetasjon, materialbruk og utforming av fortau, gatetun, torg, parkarealer, broer, transformatorstasjoner med tilhørende anlegg og tilknyttede temporære og varige anlegg for uteservering, badeanlegg/ brygger og paviljonger, er søknadspliktige tiltak.

### **§ 3.3 Plassering av bebyggelsen**

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene.
- Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense. Unntak nedenfor? Kan dette klargjøres ved å samle de to strekpunktene til ett punkt?
- Avfallssiloer tillates etablert utenfor byggegrenser.
- Bygningsvolumer kan tillates under terreng i områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Underbyggingen med tekniske løsninger skal godkjennes av Bymiljøetaten divisjon samferdsel.
- All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (Oslo null) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal ved rammesøknad dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 2,9 ved varsel om dette.

### **3.4 Utnyttelse**

Utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m<sup>2</sup> BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.

Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Det skal ikke regnes teoretiske plan for utvendige overdekkede arealer.

### **3.5 Utforming**

- Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
- Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade verken mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, torg/ allmenninger, gatetun og gårdsrom.

### **3.6 Boligkvalitet og leilighets sammensetning**

- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer i størst mulig grad skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.
- Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst.
- Dersom det skal etableres ensidige leiligheter mot gater med støy og luftforurensning over de til enhver tid gjeldende grenseverdier, må det dokumenteres avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende miljøkvaliteter.
- Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som gir gode lysforhold, som for eksempel større vinduer, økt takhøyde etc.
- For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold.

- I byggefeltene B8 a og b kan kravene til leilighetsdybde fravikes med opptil 25%, dersom rimelige lysforhold sikres.
- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:
  - o Felt B6b og B9 skal ha maks. 30 % leiligheter på 40-50 m<sup>2</sup> BRA, minimum 40 % leiligheter på 50 - 80 m<sup>2</sup> BRA og minimum 30 % leiligheter på 80 m<sup>2</sup> BRA og større.
  - o Felt B8a og B8b skal ha maks. 70 % leiligheter på 40-50 m<sup>2</sup> BRA, minimum 20 % leiligheter på 50 - 80 m<sup>2</sup> BRA og minimum 10 % leiligheter på 80 m<sup>2</sup> BRA og større.
  - o Det tillates ikke leiligheter under 40 m<sup>2</sup> BRA.
- Alle leiligheter skal ha uteareal egnet for lek og opphold, som skal utgjøre 20 % av boligens bruksareal. Til uteareal kan regnes balkonger, areal på base, terrasser og fellesareal på bakken eller takterrasser. I feltene B6b1, B6b2, B6b3 og B9 kan også vannareal innenfor byggefeltet regnes som uteareal.
- Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. Mars.
- Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal. Privat uteareal kan erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f.eks. takterrasser.
- Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate.

### 3.7 Forretningsformål

- Forretningsarealer tillates bare anlagt i 1. og 2. etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.
- Forretning i 1. etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning, og ha minimum en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal.
- Mot Havnepromenaden innerst i Bispevika (felt B6b, B29, B9) skal 1. etasje ha forretninger, bevertning og kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrelaterte funksjoner
- Forretning skal ha maksimal størrelse på 600 m<sup>2</sup> BRA

### 3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200), som viser opparbeidelse av de ubebygde delene av angjeldende felt, inkludert uteoppholdsareal på base og terrasser.

Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, parkering for forflytningshemmede på terreng, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Planen skal også illustrere og redegjøre for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer, herunder allmenninger og havnepromenade.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging vil dokumentasjon av etablerte midlertidige løsninger være tilstrekkelig for å få midlertidig brukstillatelse.

Ved rammesøknad for det første av feltene B6b og B9 skal det som en del av søknaden foreligge samlet utomhusplan for disse feltene med tilstøtende offentlige arealer som havnepromenade, allmenninger og fortausarealer.

### 3.9 Parkering

- Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
  - o Boliger: maks 0,6 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - o Forretninger: maks. 2 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA
  - o Kontorer: maks 1,6 plasser på 1000 m<sup>2</sup> BRA
  - o Bevertning: maks 3 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA
 Min 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede.
- Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til norm ikke overskrides innenfor planområdet.

- Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer. Dette forutsetter at volumer under vei kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur.
- Sykkelparkering for bebyggelsen skal fortrinnsvis ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:
  - o Boliger: min. 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> boenhet
  - o Forretninger: min. 6 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup>
  - o Kontorer: min. 7 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup>
  - o Bevertning: min 2 plasser pr. 10 seter

Der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak.

### **3.10 Varelevering**

Det tillates varelevering fra gangarealer (havnepromenade) og torg (allmenning).

### **3.11 Avkjørsel**

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. I forbindelse med søknad om rammetillatelse kan antall avkjørsler reduseres og det tillates justeringer av avkjørselens konkrete plassering innenfor det enkelte felt.

### **3.12 Miljøhensyn**

I forbindelse med utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven tilknyttet håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser, rutiner for håndtering av forurensede masser. I forbindelse med utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

#### 3.12.1 Generelt

Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning. De til enhver tid gjeldende miljø- og energikrav i TEK gjelder som minimumskrav.

#### 3.12.2 Støy

Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

#### 3.12.3 Vannkvalitet

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

#### 3.12.4 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Vann- og avløpsetaten skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgings-program (OMOP) og til enhver tid gjeldende TEK.

#### 3.12.5 Varme-energi, kjøle-energi og produksjonsanlegg for dette

Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegget eller annen oppvarming basert på alternative energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensel som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke.

Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert i feltene B6b1, B6b2, B6b3, B8a, B8b eller B9.

#### 3.12.6 Avfall og massehåndtering

Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, kfr. S-4099.

På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes for grunnforurensning etter Klif-veileder for undersøkelse av jordforurensning (TA2261 og TA2262).

### 3.12.7 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Utenfor middelalderbyen (se grense for Hensynssone H730 på reguleringskartet) skal undersøkelsesplikten ihht kulturminnelovens § 9 oppfylles i forbindelse med anleggsperioden. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn.

Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres. Med inngrep regnes også pæling. Planen skal peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Planen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Området innenfor middelalderbyen er båndlagt etter lov om kulturminner. Bevaringsformålet gjelder automatisk fredete kulturminner knyttet til middelalderbyen Oslo, som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. §8, 4. ledd gitt. Vilkår om granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader dekkes av tiltakshaver.

### 3.12.8 Anleggsperioden

- Atkomster til utbyggingsområder som er etablert eller er under etablering skal opprettholdes under utbygging av nye områder.
- Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.
- Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under arbeidet skal håndteres.
- Ved fare for overskridelse av anleggsstøy skal det på forhånd søkes dispensasjon fra gjeldende støyforskrifter.
- Lydnivået innendørs for strukturoverført støy fra sprengning skal ikke overskride 50 dBA (maksimalnivå) i oppholdsrom i boliger nattetid (22-07). Grensen gjelder når det er få hendelser pr. natt. For pigging på nattetid skal grensen være 45 dBA (maksimalnivå) innendørs på soverom.

## **§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg**

Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

## **§5 Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg**

### **5.1 Felt B6b1, B6b2, B6b3**

#### 5.1.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige BRA = 10,500 m<sup>2</sup> BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg innenfor BG2 og BG3 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

#### 5.1.2 Høyder og utforming

- Tillatt mønehøyde er markert på plankart.
- Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning som anvist på plankart.
- 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter mot Havnepromenaden, Bispekilen og Lohavngata.
- Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke som muliggjør busker og trær på deler av utearealet.

#### 5.1.3 Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist på plankart.
- Der byggegrense ikke er vist, ligger denne i formålsgrense.

- Punkt for plassering av avfallssiloer tillates utenfor byggegrenser.

#### 5.1.4 Bruk og atkomst

- Minimum 80 % av bruksarealet skal være bolig.
- Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Havnepromenaden, men boligene kan ha atkomst fra 1. etasje.
- Mot Havnepromenaden tillates ikke kontor i 1. etasje, men kontorene kan ha atkomst fra 1. etasje.
- Parkering, kjøreatkomst og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B6b1, eventuelt under tverrgate nord og Rostockgata.
- Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede besøkende til feltet skal innpasses i Rostockgata.
- Utomhusarealet skal opparbeides som offentlig tilgjengelig fellesareal.

#### 5.1.5 Bestemmelsesgrenser

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG2, BG3) i tiliggende torgarealer og fortau, med bredde på 2,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget. Balkonger, karnapper og baldakiner kan utkrages med ytterligere 0,4 meter utenfor bestemmelsesgrensen. Utkraget bebyggelse inklusive balkonger skal maksimalt fylle 50 % av tillatt utkraget fasadeareal for de respektive sammenhengende fasader. Langs Bispekilen skal det dokumenteres at utkraging av fasadeelementer ikke hindrer fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse.

### **§ 5.2 Felt B8a**

#### 5.2.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige BRA = 24.000 m<sup>2</sup> BRA, inkludert utkraging over tiliggende fortau/torg innenfor BG4, BG5, BG6 og BG7 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

#### 5.2.2 Høyder og utforming

- Tillatte byggehøyder er angitt med koteangivelse på plankart .
- Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til felles takterrasse for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygge 4,5 m over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra formålsgrense.
- Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og krever ingen inntrekning fra formålsgrense. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon.
- Gårdsrom skal opparbeides med grønne flater som tillater opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke som muliggjør busker og trær på deler av utearealet.
- Det skal etableres en åpen passasje over 2 etasjer i minimum 4 meter bredde mellom gårdsrom og Rostockgata.
- Det skal etableres grønne tak i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker og trær og annen vegetasjon. Deler av grøntareal på tak skal tillate opphold.
- Bebyggelsen skal grupperes og utformes slik at man oppnår variasjon i lange fasadeløp.
- Fasadene skal ha utforming og materialbruk som sikrer et helhetlig og variert uttrykk opplevd fra Middelalderparken.

#### 5.2.3 Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist på plankart.
- Der byggegrense ikke er vist, ligger denne i formålsgrense.
- Punkt for plassering av avfallssiloer tillates utenfor byggegrenser.

#### 5.2.4 Bruk og atkomst

- Minimum 80% av bruksarealet skal være bolig.
- Det tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Kong Håkon 5.s gate. Atkomst til denne funksjonen tillates.
- Parkering, kjøreatkomst og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng
- Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede besøkende til felt B8a skal innpasses i Rostockgata og/ eller tverrgate nord mellom felt B8a og B8b.
- Innenfor felt B8a tillates også parkeringsanlegg, lager, varemottak og rom for tekniske anlegg, drift og avfallshåndtering for felt B8b og B9 anlagt under terreng.

### 5.2.5 Bestemmelsesgrenser

- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG6, i tilliggende gangveg og fortau, med dybde på inntil 2,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget fra og med 3.etasje og høyere. Balkonger, karnapper og baldakiner kan utkrages med ytterligere 0,4 meter innenfor bestemmelsesgrensen.
- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser BG4, BG5 og BG7, i tilliggende gangveg og fortau, med dybde på inntil 3,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget fra og med 3.etasje og høyere. Balkonger, karnapper og baldakiner kan utkrages med ytterligere 0,4 meter innenfor bestemmelsesgrensen. Utkragede bygningselementer med 3,0 m dybde tillates å være maksimalt 2,0 m brede. Langs Bispekilen (BG5) skal det dokumenteres at utkraging av fasadelementer ikke hindrer fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse.
- Utkraget bebyggelse inklusive balkonger skal maksimalt fylle 50 % av tillatt utkraget fasadeareal for de respektive sammenhengende fasader.

## **5.3 Felt B8b**

### 5.3.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige BRA = 23 000 m<sup>2</sup> BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg innenfor BG4, BG5, BG6 og BG7 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

### 5.3.2 Høyder og utforming

- Tillatte byggehøyder er angitt med koteangivelse på plankart .
- Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til felles takterrasse for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygge 4,5 m over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra formålsgrense.
- Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og krever ingen inntrekning fra formålsgrense. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon.
- Det skal etableres en åpen passasje over 2 etasjer i minimum 4 meter bredde mellom gårdsrom og Rostockgata.
- Gårdsrom skal opparbeides med grønne flater som tillater opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke som muliggjør busker og trær på deler av utearealet.
- Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmenheten utenfor barnehagens åpningstider.
- Det skal etableres innslag av grønne tak i form av sedummatter og/eller gress samt eventuelt annen vegetasjon.
- Bebyggelsen skal grupperes og utformes slik at man oppnår variasjon i lange fasadeløp.
- Fasadene skal ha utforming og materialbruk som sikrer et helhetlig og variert uttrykk opplevd fra Middelalderparken.

### 5.3.3 Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist på plankart.
- Der byggegrense ikke er vist, ligger denne i formålsgrense.
- Punkt for plassering av avfallssiloer tillates utenfor byggegrenser.

### 5.3.4 Bruk og atkomst

- Minimum 80% av bruksarealet skal være bolig.
- Det tillates etablert barnehage med tilhørende uteoppholdsareal innenfor feltet.
- Det tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Kong Håkon 5.s gate. Atkomst til denne funksjonen tillates.
- Parkering, kjøreatkomst og rom for tekniske anlegg og drift for B8a tillates etablert under terreng i felt B8a og B8b samt under tverrgate nord og Rostockgata.
- Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede besøkende til felt B8b skal innpasses i Rostockgata og/ eller tverrgate nord mellom felt B8a og B8b.

### 5.3.5 Bestemmelsesgrenser

- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser BG8 og BG10, i tilliggende fortau, med dybde på inntil 2,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget fra og med 3.etasje og høyere. Balkonger, karnapper og baldakiner kan utkrages med ytterligere 0,4 meter innenfor bestemmelsesgrensen.

- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser BG9 og BG11, i tilliggende fortau og grønnstruktur, med dybde på inntil 3,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget fra og med 3.etasje og høyere. Utkragede bygningselementer med 3,0 m dybde tillates å være maksimalt 2,0 m brede.
- Utkraget bebyggelse inklusive balkonger skal maksimalt fylle 50 % av tillatt utkraget fasadeareal for de respektive sammenhengende fasader. Langs Kongsbakken skal det dokumenteres at utkraging av fasadeelementer ikke hindrer fjordutsikt fra Middelalderparken.

## **5.4 Felt B9**

### 5.4.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 15\ 100\ m^2$ .

### 5.4.2 Høyder og utforming

- Tillatte byggehøyder er angitt med koteangivelse på plankart.
- Takoppbygg kan bare tillates for heis og trapp til felles takterrasse for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygges 4,5 m over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra byggegrense.
- Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og krever ingen inntrekning fra formålsgrense. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon.
- 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter mot Havnepromenaden.
- Utomhusarealet i felt B9 skal opparbeides som offentlig tilgjengelig fellesareal.
- Bebyggelsen skal ha innslag av grønne tak i form av sedummatter og/eller gress.

### 5.4.3 Bruk og atkomst

- Minimum 80 % av bruksarealet skal være bolig.
- Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Havnepromenaden. Atkomst til denne funksjonen tillates.
- Mot Havnepromenaden tillates ikke kontor i 1. etasje, men atkomst til kontorer tillates i 1. etasje.
- Parkering og kjøreatkomst for B9 tillates etablert under terreng og kan etableres som et felles anlegg med B8b og/ eller B8a.
- Rom for tekniske anlegg og drift for B9 tillates etablert under terreng.
- Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede besøkende til felt B9 skal innpasses i Rostockgata.
- Varelevering og avfallshåndtering tillates fra Havnepromenaden

### 5.4.4 Bestemmelsesgrenser

- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser (BG12, BG13, BG14, BG15, BG16, BG17, BG18, BG19 og BG20) i tilliggende park- og torgarealer samt fortau, med bredde på 2,0 meter, tillates bebyggelsen utkraget fra og med 3.etasje og høyere. Balkonger, karnapper og baldakiner kan utkrages med ytterligere 0,4 meter utenfor bestemmelsesgrensen.
- Utkraget bebyggelse inklusive balkonger skal maksimalt fylle 50 % av tillatt utkraget fasadeareal for de respektive sammenhengende fasader. Langs Kongsbakken skal det dokumenteres at utkraging av fasadeelementer ikke hindrer fjordutsikt fra Middelalderparken.

## **§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **6.1 Bruk og utforming**

- Arealene skal brukes som angitt på plankartet og i bestemmelser. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene.
- Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg, fortau og gatetun. Det forutsettes at disse ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 6 meter på havnepromenaden og 2 meter på fortau.
- Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.
- På gangveg langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdet lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i nord (Bispekilen) og syd (Kongsbakken).



- Det skal anlegges nedtrapping til vannet tilrettelagt for opphold innenfor bestemmelsesgrense BG1.
- Innenfor bestemmelsesgrense BG1, tillates etablert mindre badehus og/eller sauna. Bygget skal ha maksimalt én etasje og ha en grunnflate på 40 m<sup>2</sup>.
- I felt o\_E1, som en direkte kobling til nedtrappingen i felt BG1, tillates anlagt pir, brygge, og andre flytende konstruksjoner for rekreasjon innenfor maksimalt 30% av feltets areal. Det øvrige del av feltet skal være vannareal.

#### 6.1.1 Felles for gangveg (Bispekilen og Havnepromenaden) og grønnstruktur (Kongsbakken)

- Arealene skal være offentlige.
- Bispekilen og Kongsbakken skal material- og høydemessig behandles som helhetlige og sammenhengende områder sammen med de deler av allmenningene som ligger utenfor planområdet.
- Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet.
- Bispekilen og Kongsbakken skal hver for seg gis stedefen identitet og skal behandles helhetlig med et samlende formalt grep løst gjennom et felles formspråk som inkluderer de deler av allmenningene som ligger utenfor planområdet.
- De deler av Havnepromenaden som inngår i allmenningene skal innordne seg i en helhetlig utforming av Havnepromenadens sammenhengende trasé langs fjorden.
- Allmenningenes belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må tilpasses for å unngå eventuelle setninger.

#### 6.1.2 Havnepromenaden

- Havnepromenaden skal ha bredde som vist på plankartet.
- Det tillates etablert uteservering langs havnepromenaden forutsatt at fri bredde som omtalt under er sikret.
- Et enhetlig belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangveg.
- Havnepromenaden skal opparbeides slik at det skapes fri passasje uten installasjoner, uteservering eller andre hindre i en bredde på 6 meter.
- På utsiden av kaikanten skal det anlegges oppholdssoner som trapper seg ned mot vannflaten innenfor bestemmelsesgrense BG1.

#### 6.1.3 Rostockgata

- Rostockgata skal være offentlig.
- Mot veien skal fortauet beplantes med trær.

#### **6.2 Bestemmelsesgrenser i områder for samferdselsanlegg**

- Innen bestemmelsesgrenser BG1 til og med BG 20 tillates utkraging av bebyggelsen over fortau, gangveg og torg.

#### **§ 7 Område i sjø - ferdsel kombinert med samferdselsanlegg - gangareal**

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor områder regulert for ferdsel i sjø (felt E1) tillates kortere stopp for fritidsbåter.

#### **§ 8 Restriksjonssoner**

##### **8.1 Byggerestriksjonssone knyttet til tunellanlegget for E18**

Grense for byggerestriksjoner over og nær tunellanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunellene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens Vegvesen Region Øst skal godkjenne fundamenteringsmetode.

Forslag til reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens Vegvesen region øst før tillatelse kan gis.

## **8.2 Restriksjoner under taubane**

Innenfor denne sonen kan det ikke gjøres tiltak som kommer i konflikt med traséen for kabel og gondol eller sikkerhetssonen rundt denne.

## **§ 9 Rekkefølgebestemmelser**

### **9.1 Sjøbunn**

Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkningstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

### **9.2 Bebyggelse og anlegg**

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

### **9.3 Kjøreveier, parker, torg og fortau**

Før det gis rammetillatelse til tiltak under offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge skriftlig ansvarserklæring i forhold til Bymiljøetatens interesser. Ansvarserklæringen skal være tinglyst.

Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.

Dersom byrommene (allmenningene) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene nedenfor den aktuelle etappen.

- Gater, allmenninger og andre arealer med infrastrukturformål skal være opparbeidet i henhold til detaljreguleringsplan før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdige feltet som gir disse byrommene tosidig bebyggelse..
- ”Bispekilen” med kanal skal være opparbeidet og ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for det siste byggefeltet som gir allmenningen tosidig bebyggelse.
- Før midlertidig bebyggelse gis for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6a og B9, skal havnepromenaden med nedtrapping og elementer i felt BG1 være ferdigstilt.
- Barnehage, enten innenfor planområdet eller i nærmiljøet (for eksempel Operakvarteret eller på Sørenga) må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr 600-800 boliger.