

Bydelsutvalget Gamle Oslo
Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo
Besøksadresse: Platous gate 16
Telefon. 02180, Fax 23 43 10 01
E-post: bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no
Internett: www.bgo.oslo.kommune.no

PROTOKOLLUTSKRIFT FRA BYDELSUTVALGET 15.11.2012

**BU-sak 160/2012 BISPEKILEN SYD, BJØRVIKA. FORHÅNDSUTTALELSE VED
OPPSTART AV DETALJREGULERING**

Bydelsutvalgets vedtak:

- 1. Bydelsutvalget stiller seg positivt til en omdanning av et utflytende trafikk- og industriområde til boliger og allmenninger, men er negativt til planens overordnede grep og manglende byutviklingsperspektiv. Plangrepene legger opp til altfor lav grad av næringsområder og offentlige rom, og dette vil bidra til at for stor del av området vil fremstå som delvis privatisert og dødt.**
- 2. Planene har ensidig fokus på boliger, boforhold for nyinnflytting og bygningers form, og minimale betraktninger og tilrettelegging for en byutvikling som integrerer utbyggingen med eksisterende bebyggelse og videreføring av områdets historiske- og kulturelle arv.**
- 3. Bydelsutvalget vil peke på at planene legger opp til å forspille en unik sjanse til å integrere gamle Oslo og middelalderområdet i et utvidet byrom. Store og for høye kvartalshus mot øst vil fungere som en ny bymur og hindrer et samspill mellom park og vann og levende bymiljøakser som forener eksisterende miljø med nyutvikling. Bydelsutvalget mener at planene ikke ivaretar Bystyrets vedtak og prinsipper for Fjordbyplanen (Byrådssak 132 av 31,5,2007) som sier: «Det må skapes gode forbindelser mellom de bakenforliggende bydelene og den nye byen langs sjøfronten.. bygghøyder må tilpasses slik at det ikke skapes barrierevirkninger.**
- 4. Bydelsutvalget vil peke på at reguleringsområdene utgjør et kritisk område for en overordnet by- og landskapsrom som ivaretar en historisk middelalderarv. Kvartalshusene (kareene) utgjør en for sammenhengene barriere som må splittes opp, reduseres i høyden**

og få et annet bebyggelsesmønster.


5. Bydelsutvalget viser til at arealet for grøntområdet i Bispevika Sør planområde er forslått til 0.8 daa m² noe som utgjør ca 2 % av det totale planområdet. Grøntområdet bør utvides til minimum 5 %.
6. Reguleringsplanen viser sykkelparkering for beboere på «egen tomt», Bydelsutvalget etterlyser mere tilrettelegging for syklende og sykkelparkeringsplasser generelt
7. Fjordbyvedtaket stiller krav om at antall rimelige utleieboliger skal utgjøre minst 10 % og at dette skal legges inn i reguleringsplaner for å sikre at målsettingen blir nådd. Bydelsutvalget ber om at dette utdypes i planene.
8. Bydelsutvalget er av den oppfatning at detaljreguleringene for feltene i Bjørvika syd, nord og omkringliggende felt fremlegges for oppsplittet og isolert. Det er behov for et mer utdypende saksunderlag som fremstiller detaljplanene i en helhetlig sammenheng for å belyse bymessige konsekvenser.
9. Bydelsutvalget reagerer på at fremlagte planer virker veldig fastlagte og etterlyser flere parallelle oppdrag som belyser alternative arkitekturvalg og bymiljømessig planer.
10. Bydelsutvalget peker på at plassering av Kulturhistorisk museum langs Bispegata vanskelig kan realiseres hvis eksisterende planer for Follobanen blir vedtatt. Bydelsutvalget mener at alternative plasseringer og integrasjon av Kulturhistorisk museum i Bjørvika må vurderes, og at dette belyses i forhold til regulering av felter i Bispevika sør
11. Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelser til planforslag i området, og fremhever viktigheten av:
 - a) Tilrettelegging for mulig åpning mellom havnebasseng og vannspeil i Middelalderparken.
 - b) Legge til rette for trygge fotgjengerforbindelser mellom planområdet og bebyggelser i bak- og sidekanter
 - c) Treffe tiltak for å redusere biltrafikk tettheten i Håkon 5's gate – med prioritering av gående og syklende på bakkeplan
12. Bydelsutvalget ønsker grønne tak på alle bygg med en takhelling på mindre enn 30 grader. Dette vil bidra til bedre luftkvalitet, lavere energiforbruk til oppvarming og avkjøling, lengre levetid på takdekket og bedre kontroll med flomvann i forbindelse med ekstremvær. Grønne tak kan i tillegg brukes til rekreasjon for beboerne og bidrar til naturmangfold i byrommet.

Rekreasjonsbruken er spesielt viktig da flere av gatene i området får svært lite sollys kombinert med mye forurensing, og derfor ikke innbyr til bruk. Grønne tak skal ikke medregnes i grøntarealnormen, men komme i tillegg.

13. Det må tilrettelegges for offentlige tilbud langs havnepromenaden komplementært med serveringssteder. Slike fellesområder kan bl.a. legge til rette for åpen scene, grillmuligheter osv.
14. Bispekilen er den delen av Fjordbyutbyggingen som ligger nærmest de eldre delen av bydelen. Området har derfor et viktig potensiale til å være en brobygger mellom nabolagene i Bjørvika og Gamlebyen. Et samfunnshus vil bidra til at bånd knyttes mellom beboere fra forskjellig sosioøkonomisk bakgrunn i bydelen, bidra til et yrende foreningsliv, og også bidra til at det er liv gatelangs også etter kontortid.
15. BU mener at skillene mellom offentlig og privat i det grønne fellesarealet mellom punkthusene er uklart. Det er viktig at det skapes tydelige forbindelser mellom Havnepromenaden og Rostock Gate, og at fellesskapets interesser tillegges vekt for å skape innbydende byrom for allmennheten.
16. BU mener at det bør legges til rette for en langt mer offensiv sykkelpolitikk i området. Nærhet til sentrum og kollektivknutepunktet Jernbanetorget, topografi og klima tilsier at dette er et av områdene i byen som er best egnet til helårs- og nesten-helårs sykling.
17. Antall parkeringsplasser bør derfor legges på et minimumsnivå (jfr den trafikale planen og reguleringsnormene i området) heller enn et maksimumsnivå. Dette bør også sees i forbindelse med det foregående punktet om tilrettelegging for sykler.
18. 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.
19. Bydelsutvalget ber om at det må lages 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.
20. 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.

- 21. Bydelsutvalget støtter forslagsstillers argumentasjon med å ikke tillate serveringsbåter langs havnepromenaden.**
- 22. Bydelsutvalget støtter forslagsstiller løsning mht havnepromenadens bredde ut i regulert sjøareal, men nedtrappingen mot sjøen må ikke regnes inn i minimumsbredden.**


Randi Næghus
avdelingsdirektør