



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

BUK-sak 22/2013

Dato: 25.06.2013

Deres ref: 201100876

Vår ref (saksnr): 2011/929

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

Bydelens uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Bispevika Nord, Bjørvika

Bydelsadministrasjonen mottok 26.06.2013 kunngjøring av offentlig ettersyn detaljreguleringsplan for Bispevika Nord ble lagt ut til offentlig ettersyn 14.06.2013 med frist for uttalelse 19.08.2013. Detaljreguleringsplan for Bispevika Nord er lagt ut samtidig med detaljreguleringsplan for Bispevika Syd. Saken kan ses på saksinnsyn hos PBE med saksnummer 201100876.

Saksopplysninger

Forslagsstiller: Oslo S Utvikling AS og Hav Eiendom AS.

Konsulent: Civitas AS og a-lab AS.

Arealstørrelse planområdet:

Planområdet totalt: 30.5 daa

Antatt antall boligenheter: 651 stk

Området foreslås regulert til bolig, forretning, forsamlingslokale, offentlig/privat tjenesteyting, kontor, energianlegg, fjernvarmeanlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, friluftsområde, ferdsel i sjø, gangareal med bestemmelsesgrenser samt hensynssone for båndlegging av kulturminner/middelaldergrunn. Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bærekraftig byutvikling i tråd med gjeldende Bjørvikaregulering og Fjordbyplanen. Planforslaget fremmes i to alternativer og Plan- og bygningsetaten anbefaler PBE's alternativ 2.

Bydelens tidligere uttalelser

Bydelen har ikke sendt inn forhåndsuttalelse for Bispevika Nord. Bydelsadministrasjonen kommenterte saken i juli 2010 hvor det ble vist til bydelsutvalgets vedtak i sak 38/2011, og Bydelens byplanforslag "Bjørvika for mennesker". Det ble bemerket at det bør legges til rette for beplantning på fasadene for å gi liv og for å dempe vindforholdene i Bispekilen, og det ble anført at det var ønskelig med en etasjereduksjon i felt B2 og B3 for å gi god boligkvalitet og gode utearealer.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Planforslaget

Planområdet ligger mellom Stasjonsallmenningen i vest, mot fjorden, havnepromenaden og Bispekilen i syd, i øst ligger Middelalderparken med vannspeil. Operakvarteret ligger nord for planområdet. Planområdet grenser mot Dronning Eufemias gate i nord og mot Kong Håkon 5s gate i øst. Rostockgata, Wismargata og Operagata deler planområdet inn i fire kvartaler som tilsvarer feltene B2, B3, B6a og B1. Intensjonen er at Bispevika Nord og Bispevika Syd til sammen skal danne én felles særegen identitet innerst i Bispevika.

Boligandel

Gjeldende regulering setter et krav om at minimum 70 % av bruksarealet for feltene B2, B3, og B7 skal være bolig, og kravet er minimum 80 % for felt B6a. Grunnet krav om solinnfall og støy er dette justert slik at det er en høyere andel boliger i feltene B2 og B3 enn minimumskravet (89 %). For felt B6a er det økt med 6 % og for felt B7 er det justert ned med 31 % til 39 %. Til sammen gir dette en boligprosent på 68 %, som medfører en reduksjon i boligarealet på ca 4.500 m² innenfor Bispevika Nord reguleringen. Men samlet for Nord og Syd forholder boligandelen seg til gjeldende regulering.

Bakgrunnen for at to forslag legges ut til offentlig ettersyn

Forslagsstiller følger ikke gjeldende regulering som forutsetter gjennomgående arkader i to etasjer i feltene B2, B3 og B7 mot Dronning Eufemias gate for å sikre romlige publikumsarealer på gatenivå. PBE har krevd at de regulerte passasjene mot Dronning Eufemias gate skal ha en høyde på tre etasjer for å oppnå gode byromsforbindelser til passasjer og gateløp nord for Dronning Eufemias gate. Etaten støtter heller ikke utkraging av gavler over trafikkformål langs Operagata i felt B2 og B3.

Som konsekvens av dette legges planforslaget for Bispevika Nord ut til offentlig ettersyn med to alternativer. Plan og bygningsetaten fremmer gjeldende leilighetsfordeling i eget alternativ 2 i tråd med bystyrevedtak av 26.09.2007 med senere endringer. Vedtatt norm for prosentfordeling av leilighetsstørrelser for bydelen sier at det skal etableres minimum 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50-80 m² BRA og minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

Utover nevnte problemstillinger (leilighetsfordeling, arkader, høyde på portrom og utkragede gavler utover trafikkformålet) er forslagene omforent.

Felt B2 og B3

Feltet er lagt i karré åpnet mot syd for å gi soltilgang inn i gårdsrommet. Utbygger har foreslått to portromspassasjer i to etasjer, et i hvert felt. Det planlegges balkonger utover byggegrensene inn mot gårdsrommet. Gårdsrommet opparbeides med utearealer som tillater opphold og lek.

Felt B6a1 og B6a2

Fasadematerialet skal være likt med felt B6b i Bispevika syd. Utomhusarealet foreslås opparbeidet som offentlig tilgjengelig fellesareal. Over vannarealet foreslås utkraging fra og med 2. etasje. Utkragingene er foreslått å kunne fylt inntil 50 % av fasadens areal. Langs Bispekilen må det dokumenteres at den ikke hindrer friskt innenfor siktaksen. Krav til gjeldende regulering om minimum 10 % vannareal innenfor felt B6a oppfylles ved at det foreslås et indre vannbasseng.

Felt B7

B7 skal ha den mest fremtredende bygningsmassen i volum i Bispevika Nord. Bebyggelsen er formet slik at den sikre gode næringsarealer og uterom i tillegg til skjærme mot trafikkstøy og forurensing, sikre siktsektor gjennom Bispekilen og å sikre variasjon og vertikalitet i fasadene mot Middelalderparken.

Boligene legges mot vest og syd, og nærings og kontorformål som en støyskjerm mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5's gate. Det er foreslått en portal i 3 etasjer som fondmotiv for enden av Operagata som gir tilgjengelighet og åpenhet inn i kvartalets gårdsrom. I tillegg er det lagt inn en spalte i hele bebyggelsens høyde som åpning på skrå ut mot Rostockgata og Bispekilen mot sydvest, denne skal sikre utsyn til fjordrommet samt at gårdsrom og leiligheter får god soltilgang.

I bebyggelsens 1. etasje etableres publikumsfunksjoner som forretninger og serveringssteder.

Bispekilen og Havnepromenade

Arealene langs Bispekilen og langs Havnepromenaden skal være offentlige. Havnepromenaden foreslås delvis anlagt på pælet betongplate med tilknytning til bebyggelsen, på minimum kote 2.5. Det foreslås uteservering langs promenaden forutsatt at en sammenhengende fri ferdselssone uten installasjoner med minimum bredde på 6 meter sikres. Varelevering vil tillates, med begrenset til gitte tider. Mot havnepromenaden tillates ikke bolig i 1. etasje. Det foreslås inntil 119 m² med flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende. Mot sjøen foreslås kortere stopp for fritidsbåter og fortøyning av disse så fremt det ikke vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. Sjøarealene er offentlige.

I tråd med retningsgivende Byromsprogrammet og temahefter for området, planlegges overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunstnerisk utsmykning og grønnstruktur med høy standard og materialkvalitet.

Stedsutvikling

PBE har bemerket at det kan være formålstjenlig med en noe større fleksibilitet knyttet til etablering av forretning og næring på 1. etasje plan i forhold til hva som lå i de opprinnelige bestemmelsene i Bjørvikaplanen. Plan- og bygningsetaten vil imidlertid sørge for at eventuelle justeringer av størrelser og lokalisering av næring (kontor) ikke skal komme i konflikt med boligandel. PBE slutter seg og viser til Bydelsutvalgets anbefaling i Bispevika Syd om å innta bestemmelse som sikrer at 1. etasje er forbeholdt utadrettet publikumsvirksomhet hvor det ikke tillates lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomheten ut mot gater eller offentlige uterom.

Boligkvalitet

Planforslaget følger gjeldende regulering hvor leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, i hovedsak skal være gjennomgående. PBE kan ikke akseptere at enkelte leiligheter har en orientering mot nord eller nordøst, selv om det kompenseres med direkte utgang til vann, og viser til at det er spesielt uheldig da dette gjelder leiligheter som ligger i 1. etasje.

Sosial infrastruktur

Det er barnehage under bygging i Operakvarteret og på Sørengautstikkeren, foruten den første barnehagen i Bjørvikaområdet som nylig åpnet. I tillegg tilrettelegges det for barnehage i Bispevika Syd i felt B8b. Nærmeste skole er Gamlebyen skole.

Trafikkforhold

Prinsippet om at indre by skal betjenes ved Havnelageret og på Sørenga medfører at trafikken må kjøre gjennom planområdet. Operagata er en lokal betjeningsgate som går gjennom planområdet. Rostockgata planlegges brutt for gjennomkjøring (ved regulering til kollektivgate), slik at Operagata og Rostockgata ikke blir en gjennomkjøringsmulighet i rushtiden. Det vil bli etablert forbud mot venstresving opp Wismargata fra Dronning Eufemias gate i østgående retning. Dette gir noe fremmedtrafikk gjennom planområdet. Operagata og søndre del av Rostockgata inngår i det planlagte hovedsykkelveinettet for Oslo. Sykkeltraséen er nå regulert i egne felt atskilt fra regulerte fortau i begge retninger i Operagata. Busstrafikk forutsettes i Rostockgata, trolig med en holdeplass lenger syd ved Loallmenningen. Gjeldende regulering for trikk i Rostockgata er skrinlagt.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren følger PBE i deres vurderinger og vil anbefale alternativet PBE har utarbeidet. Alternativ to sikrer en god variasjon i leilighetsstørrelser og sikrer gode forhold for fotgjengere. Det er også positivt at passasjene fra B2, B3 og B7b til gatenettet sikres i kartet.

Bydelsdirektøren er opptatt av at utragende elementer langs Dronning Eufemias gate og langs Kong Håkon 5.s gate gjøres med fokus på trygghet for brukerne av området, og bes om at det legges vekt på å gi gode lysforhold og en åpenhet i utformingen. Bydelsdirektøren viser til at en del bygg med utkragede arealer ut over fortauene virker mørke og utrivelige, og dersom fortausarealet er for smalt for den bruken det er tiltenkt (det skal gjerne være både uteservering, fotgjengertrafikk og sykkeltrafikk på en 3-4 meter bred stripe), kan slike områder virke mer som barrierer enn gode arealer fotgjengere ønsker å benytte.

Bydelsdirektøren er også opptatt av at en sikrer gode nok forhold for syklister, og er skeptisk til at den utarbeidede løsninger gir gode nok forhold for syklistene. Det er lagt gateparkering parallelt med sykkelfeltet, og bydelsdirektøren er opptatt av at et område hvor det er fokus på forretningsvirksomhet på gateplan, og hvor parkeringsplassene skal fungere som kortidsplasser, kan det medføre uoversiktlige forhold hvor bildører kan åpnes i sykkelfeltet, og mye ”parkeringstrafikk”. Gjerner vil dette også medføre at bilistene blir stående i sykkelfeltet i påvente av andre som skal ut av parkeringsplassen. I forslaget er det også lagt til rette for avkjørsler til parkeringskjellere på samme arealet, som bydelsdirektøren mener er enda et moment som kan gi farlige forhold for syklister.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener at PBEs alternativ (alternativ 2) er en bedre løsning. Det bør legges opp til en variasjon i befolkningssammensetningen og dette gjøres best ved å legge til rette for en variert leilighetsstørrelse i prosjektene. Med nærheten til Kongsbakkeallmenningen, som skal ha en programmering tiltenkt de yngste barna, er det også hensiktsmessig med flere leiligheter som har en størrelse som gjør dem attraktive for barnefamilier.
2. Bydelsutvalget er opptatt av gode forhold for syklister og fotgjengere i området, og er skeptisk til at valgte løsning hvor sykkelfeltet er lagt utenpå parkeringsarealene er tilfredsstillende. Rostockgata – Operagata skal være en del av hovedveissykkelnettet og parkering og varelevering fra parkeringslommer langs traséen kan være farlige hindre for syklende. I forslaget er det også lagt til rette for avkjørsler til parkeringskjellere på samme sted, som er et moment som kan gi ytterligere farlige forhold for syklister.
3. Det bes om at det i sørges for at utkragede elementer der disse skal tillates, gjøres med fokus på lysforholdene og gis en åpenhet i utformingen, da mørke områder kan gi utrygghetsfølelse.

Utkragingen må skje med en avstand til gateplanet som gjør at det ikke virker trangt. Dette gjelder i sær for Kong Håkon 5.s gate.

4. Det vises også til Bydelsutvalgets uttalelser til Bispevika syd, BU-sak 160/2012.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg 1. PBEs saksfremstilling:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn2/casedet.asp?direct=Y&mode=all&caseno=201100876>

2. Forslagsstillers planbeskrivelse: <http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir8/sub193%5Cvcfgebxxx.pdf>

3. Trafikkanalyse: <http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir2/sub198%5Cyrfkaxxx.pdf>

4. Plankart alt. 1 : <http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir9/sub79%5Cyxfibxxx.pdf>

5. Plankart alt. 2 : <http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir9/sub79%5Czxfibxxx.pdf>