



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

BUK-sak 23/2013

Dato: 27.06.2013

Deres ref: 201201119

Vår ref (saksnr): 2012/1294

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

Uttalelse til kunngjøring av offentlig ettersyn - Bispevika Syd - Felt B8a, B8b og B9, Bjørvika

Bydelsadministrasjonen mottok 21.06.2013 planforslag til offentlig ettersyn med høringsperiode fra 24.06. – 19.08.2013. Saken er tilgjengelig på PBEs saksinnsyn med saknummer 201201119. Detaljreguleringsplan for Bispevika Nord er lagt ut samtidig med detaljreguleringsplan for Bispevika Syd.

Saksopplysninger

Forslagsstiller: Oslo S Utvikling AS og Hav Eiendom AS

Konsulenter: Civitas AS og a-lab AS.

Arealstørrelse planområdet:

Planområdet totalt: 40,2 daa m2

Bebyggelse og anlegg – 21,2 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – 11, 3 daa

Grønnstruktur 0.1 daa

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 7.6 daa

Antatt antall boenheter: 753 stk.

Saken gjelder Bispevika Syd, et bolig- og næringsområde langs Kong Haakons 5.s gate, hvor i tillegg til forslagsstillers forslag til reguleringsplan, også er utarbeidet et alternativ forslag fra PBE. Saken har vært til uttalelse hos bydelen i november 2012.

Bispevika foreslås regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg, offentlig trafikkområde (vei/gate, parkering, fortau, gatetun, torg, gangbru, annet fotgjengerareal, gangvei), kollektivfelt, sykkelfelt og friområde (vann/sjø).

Fjorden reguleres til offentlig friluftsområde med krav om etablering av nedtrappet anlegg/pirer til rekreasjon som en del av Havnepromenaden. Maksimal samlet utnyttelse er 72 900 m² BRA.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

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

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

Maksimale høyder reguleres til kote 20/22/23/24 mot fjorden, og til kote 22 og 30 fra Rostockgata til Kong Håkon 5.s gate mot Middelalderparken.

Bydelens tidligere uttalelser

Bydelen hadde saken til behandling i 15.11.2012 i BU-sak 160/2012, vedlagt.

Planforslaget

I tråd med gjeldende regulering foreslås et flerfunksjonelt byområde med høy andel boliger, barnehage, sammen med kontor, forretning og servering. Under bakken foreslås det parkerings- og energianlegg. Planområdet grenser til den trafikkerte og miljøbelastede Kong Håkon 5.s gate i øst, Rostockgata deler planområdet i to. Forslagsstillers intensjon er at Bispevika Syd og Nord skal ha én felles og helt særegen identitet i Bispevika.

I hovedsak er reguleringsforslaget for området omforent, men forslagsstillere og Plan- og bygningsetaten er ikke enige om leilighetsfordeling, 1. etasjehøyde mot tilliggende by- og gaterom, friområder eller bredden på fri ferdselssone på fortau. Dette medfører at det foreligger to alternativer til offentlig ettersyn.

Forskjellen mellom forslagsstillernes alternativ 1 og Plan- og bygningsetatens alternativ 2:

- Forslagsstillerne har en annen tolkning av reguleringsplanens leilighetsfordeling enn PBE. Dette gir seg utslag i at forslagsstiller "oversetter" fordelingen dit hen at antall rom erstattes med m²-størrelse. Det vil si at i felt B6b1, B6b2, og B6b3, samt i B9 etableres det maksimum 30 % leiligheter på 40-50 m² Bra, minimum 40 % leiligheter med 50-80 m² BRA og minimum 30 % leiligheter over 80 m² BRA. I felt B8a og B8b etableres det maksimum 70 % leiligheter på 40-50 m² BRA, minimum 20 % leiligheter på 50-80 m² BRA og minimum 10 % leiligheter på 80 m² BRA og større. PBEs alternativ følger i stedet gjeldende leilighetsfordeling vedtatt i bystyret i 2007, hvor det er sagt at det kan etableres maksimum 20% leiligheter med 40-50 m² BA, minimum 30 % leilighet med 50-80 m² BRA og min 50 % leilighet med over 80 m² BRA.
- Forslagstiller fremmer at 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter mot Havnepromenaden, Bispekilen, Kongsbakken, Kong Håkon 5.s gate, Rostockgata, navnløs gate samt tilliggende torg, mens Plan- og bygningsetaten fremmer tilsvarende netto etasjehøyde.
- Forslagstiller fremmer ikke friområder innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten sikrer etablering av to friområder mot fjorden.
- Forslagstiller fremmer en fri ferdselssone på minimum bredde 2.0 meter på fortau, mens PBE sikrer en bredde på 2.5 meter.

Forretningsformål

Formålet foreslås tillatt i 1. og 2. etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal. Forretning i 1. etasje plasseres mot gate og/eller allmenning med minimum en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal. Mot Havnepromenaden i felt B6b og B9 skal 1. etasje ha forretninger, beverning og kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner. Forslagsstillerne foreslår at krav i gjeldende regulering om maksimal prosentandel av 1. etasjes bruksareal erstattet med maksimal antall m² BRA forretning, som vil gi maksimum 750 m² BRA forretning i felt B6b1, B6b2, og B6b3, mens det i felt B8a vil gi maksimum 1200 m², og i felt B8b 1000 m², for felt B9 750 m². Disse tallene er en økning i forhold til gjeldende regulering. Hver forretningsenhet foreslås å ha en maksimal størrelse på 400 m².

Bokvalitet

Leiligheter med unntak av hjørneleiligheter foreslås i hovedsak å være gjennomgående. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter og gode solforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter foreslås det at det må dokumenteres tiltak som gir gode lysforhold. Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Havnepromenaden og Kongsbakken, eller i 1.-2 etasje mot Kong Håkon 5.s gate. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og øst eller mot gater med støy og luftforurensing over gjeldende grenseverdier.

Alle leilighetene skal ha uteareal egnet for lek og opphold, som skal utgjøre 20 % av boligens bruksareal. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/ gårdsromnivå og takterasser med mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkong/terrasser.

Felt B6b

Fasadematerialet skal være likt som B6a-feltene i Bispevika Nord. Utomhusarealer foreslås opparbeidet som offentlig tilgjengelig fellesareal. Det tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje og høyere med en dybde inntil 1.0 meter. Over vannarealet foreslås utkraging fra og med 1. etasje, og foreslås tillatt å fylle inntil 50 % av fasadens areal. Langs Bispekilen må det dokumenteres at ikke siktaksene forstyrres av utkraginger. Kravet om 10 % vannareal innenfor feltet er oppfylt, og det foreslås inntil 23.6 % vannareal innenfor byggefeltet. Innenfor vannarealet foreslås det bestemmelsesgrense for hvert punkt for terrasser og flytende hager på 87 m².

Felt B9

Det er ikke foreslått materialbruk for dette feltet. Utomhusarealer foreslås opparbeidet som offentlig tilgjengelig fellesareal. Det tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje og høyere med dybde inntil 1.0 meter. Over vannarealet tillates utkraging fra og med 2. etasje og som i felt B6b foreslås utkraginger tillatt å fylle inntil 50 % av fasadens areal. Krav i gjeldende regulering om 5 % vannareal og som en poll som direkte utvidelse av fjorden er ivaretatt.

Karrébebyggelse i felt B8a og B8b

Det foreslås karrébebyggelse i felt B8a og B8b vertikalinn delt i enheter med eget fasadeuttrykk. Mot alle tilliggende gate- og byrom inndeles fasaden i 4-6 enheter pr. kvartal. Det skal etableres balkonger, karnapper og baldakiner mot Kong Håkon 5.s gate. Kvartalet foreslås å ha en utforming og materialbruk som sikrer et helhetlig og variert uttrykk opplevd fra Middelalderparken. Forslagsstiller foreslår minimum to portromspassasjer i begge karrékvartalene mellom bakgård og Rostockgata, som skal korrespondere med siklinjer gjennom felt B6b og B9.

Det tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje og høyere, som tillates å fylle inntil 50 % av fasadens areal. Langs Bispekilen innenfor siktaksen tillates ikke utkraginger.

Det sikres en passasje mellom bakgård og Bispekilen i B8a. Det planlegges lokaler for kajakklubb eller andre aktiviteter som bidrar til å aktivisere Bispekilen under terreng og trukket inn under gangarealene i Bispekilen.

I felt B8b foreslås gårdsrom opparbeidet som offentlig tilgjengelig fellesareal. Det sikres barnehage innenfor feltet, hvor barnehagens uteareal vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor åpningstidene. Det foreslås passasjer mellom bakgård og Kongsbakken, og mellom navnløs gate og bakgård. Disse vil sikre allmen tilgjengelighet for fotgjengere gjennom feltet fra Kongsbakken til torg sørvest for felt B8a.

Bispekilen, Kongsbakken og Havnepromenade

I tråd med gjeldende regulering sikres det at arealene ved Bispekilen, Kongsbakken og langs Havnepromenaden er offentlige. Havnepromenaden anlegges langs sjøen i hele planområdets lengde, delvis anlagt på pælet betongplate med tilknytning til bebyggelsen. Det foreslås uteservering langs promenaden under forutsetning om en sammenhengende fri ferdselsone uten installasjoner på inntil 6 meter. Varelevering begrenses til gitte tider på døgnet. Mot Havnepromenaden tillates ikke kontor i 1. etasje. Det foreslås mindre badehus og eller sauna, på maksimalt en etasje og grunnflate på 40 m². Langs hele Bispevika Syd er det illustrert areal for nedtrapping som fast konstruksjon på 1240 m², mens flytende elementer i vann utgjør 180 m². Mot sjøen foreslås tillatt fortøyning av fritidsbåter, forutsatt at det ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. Sjøarealene foreslås å være offentlige.

Hensynssoner, restriksjonssoner knyttet til tunnelanlegget for e18 og under taubane. Det sikres hensynssone for historisk siktakse H190, og hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn) H730. Restriksjonssoner tilknyttet tunnelanlegget for E18 og under taubane er videreført fra gjeldende regulering.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren følger PBE i deres vurderinger og vil anbefale alternativet PBE har utarbeidet. Alternativ 2 sikrer to friområder, en god variasjon i leilighetsstørrelser og best forhold for fotgjengere av de to alternativene. Bydelsdirektøren er opptatt av at utkragede 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 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.

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 hovedveisykkelnett og parkering og varelevering fra parkeringslommer langs traséen kan være farlige hindre for syklende.

3. Det bes om at det i sørges for at utkragene 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 sør for Kong Håkon 5.s gate.
4. Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelser i saken, BU-sak 160/2012.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling:
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir9/sub80%5Cedgibxxx.PDF>
2. Forslagsstillers saksfremstilling
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir9/sub80%5Cxcgibxxx.pdf>
3. Plankart alternativ 1 (Forslagsstillers)
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir9/sub79%5Cyyfibxxx.pdf>
4. Plankart alternativ 2 (PBEs)
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir9/sub80%5Cwbgibxxx.pdf>
5. Trafikkanalyse
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=3937290>
6. Kopi av Bydelsutvalgets vedtak i sak 160/2012.