



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

**BU-sak 102/2013**  
**BUK-sak 25/2013**

Dato: 27.06.2013

Deres ref: 200807282

Vår ref (saksnr): 2013/911

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

**Bydelens uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering - Kongsbakken, Kongsbakkeallmenningen, Bjørvika**

Bydelsadministrasjonen har mottatt kunngjøring av offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Kongsbakken den 27.06.2013. Dokumentene i saken er tilgjengelig hos PBES saksinnsyn med saksnummer 200807282.

Saksopplysninger

Den gjeldende reguleringsplanen S-4099 stiller krav om bebyggelsesplan for alle byggeområder og allmenninger innenfor planområdet. Videre kreves det at allmenningene i størst mulig grad skal planlegges som helhetlige områder.

Kongsbakkeallmenningen foreslås regulert til et grønt parklandskap og rekreasjonsområde med tilgang til fjorden. Allmenningen foreslås utvidet ved at bebyggelsen trekkes tilbake i tilliggende byggefelt med 5 meter i nord i felt B8b, og i syd i felt D1a, D2 og D5 lands allmenningens hele lengde slik at det oppnås bedre utsyn fra Middelalderparken til Kvadraturen og Akershus festning. I tillegg kommer ubebygd areal over senketunnelen i felt B9 som videre utvider Kongsbakkeallmenningen. Det tilrettelegges for barnas lek/aktivitetssoner, vegetasjon med trær og busker, samt med store gressklede, kuperte arealer. Det tilrettelegges også for bading i sjøen. Fjorden reguleres til offentlig friluftsområde og ferdsel. Det etableres nedtrappete anlegg til rekreasjon som en del av Havnepromenaden. Romsling gang- og gateareal krysser planområdet med tilknytning til tilliggende byggefelt med boliger, bevertning, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, barnehage m.m som skal ytterligere sikre byliv. Planen har fire hensynssoner for sikring av middelaldergrunn, historisk siktakse gjennom Kongsbakken, senketunnelen under grunnen og anlegg under gondolbanen. Planområdet vil være offentlig areal. Oppholdsarealene i allmenningen utgjør totalt i overkant av 6400 m<sup>2</sup>. Det foreslås ingen bebyggelse innenfor planområdet.

Forslagsstiller: Bjørvika Infrastruktur  
Konsulent: SLA og Civitas AS.

Det ble gjennomført en arkitektkonkurranse for allmenningene og havnepromenaden i Bjørvika, og konseptet "Nyt Byliv" av danske SLA og Gehl architects vant konkurransen.



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](http://www.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bgo.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bgo.oslo.kommune.no)

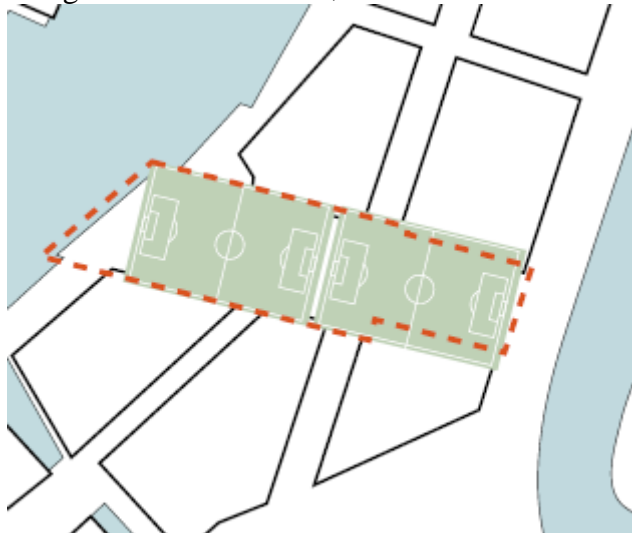
Gehl har utviklet byromsprogrammer for alle allmenningene samt havnepromenaden, og SLA har deretter videreutviklet og foredlet vinnerforslaget for hver enkelt allmenning. Byromsprogrammet for Kongsbakken følger vedlagt.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

#### Arealstørrelser – planområde

Planområdet totalt:	9591 m <sup>2</sup>
Areal for hvert formål	
Fortau	847 m <sup>2</sup>
Gangveg/gangareal	1054 m <sup>2</sup>
Kjøreveg	1003 m <sup>2</sup>
Parkeringsplasser	31 m <sup>2</sup>
Sykkelveg/sykkelfelt	101 m <sup>2</sup>
Kollektivtrasé	172 m <sup>2</sup>
Grønstruktur	5398 m <sup>2</sup>
Friområde i sjø og vassdrag	986 m <sup>2</sup>

Kongsbakken vil ha en størrelse tilnærmet lik to fotballbaner:



KONGSBAKKEN 1: 4.000 MED SKALAREFERENSE - FOTBALLBANER

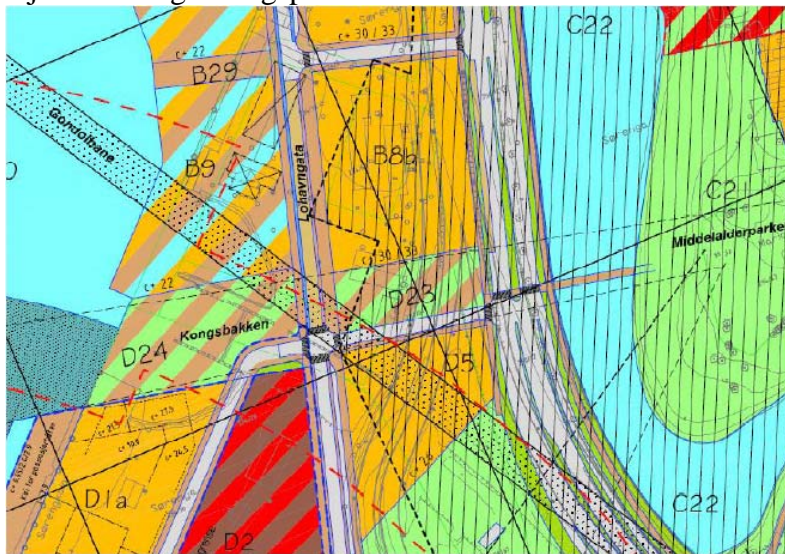
#### Overordnet rammeverk og reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan S-4099 (Bjørvikaplanen) setter følgende rammer:

- Byrommet og Havnepromenaden skal gis en helhetlig og høy standard når det gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykning, i henhold til retningslinjene i Designhåndboken. Tilliggende bebyggelse skal bidra til en klar, romlig avgrensning av byrommene.
- Bebyggelse, anlegg og tiltak skal tilpasses slik at det tas nødvendige hensyn til lokalklima, blant annet luft og vindforhold. Bebyggelsen skal samordnes med tilliggende felt D1a og D1b.
- Det skal anlegges 1 dekar lekeplass/park i Kongsbakkeallmenningen
- Det skal anlegges offentlig atkomst til anlegg for passasjerbåter i felt E7 innenfor Kongsbakkeallmenningen,

- Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken må være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for boligområdene på vestsiden av Kong Håkon 5.s gate, D5 og B8b.

Gjeldende reguleringsplan for arealet:



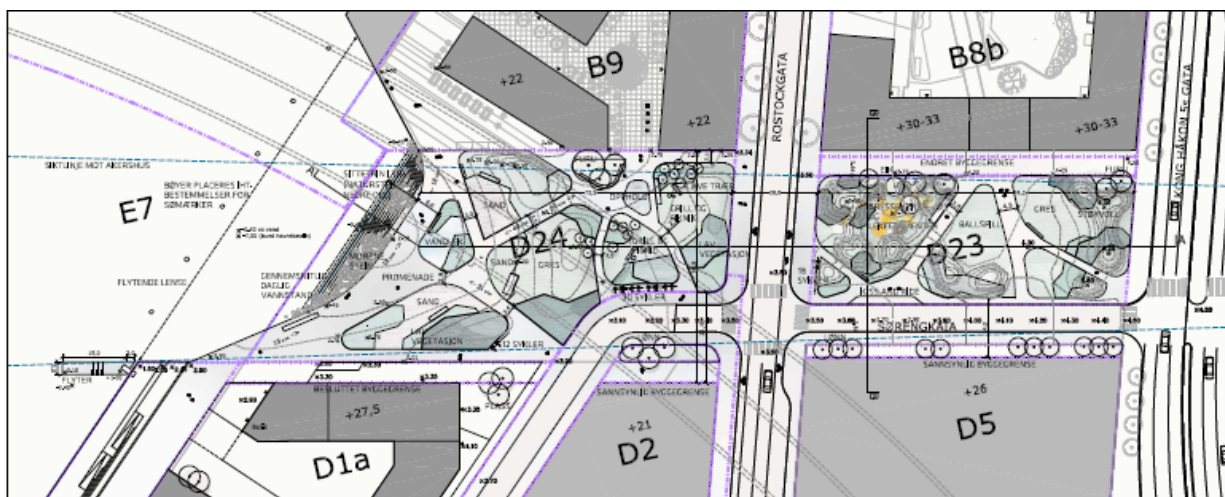
I tillegg har reguleringsbestemmelsene krav om utforming og bevaring, samt henvisning til retningsgivende føringer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram, Kulturoppfølgingsprogram, Designhåndbok med tilhørende temahefter.

#### Tidligere uttalelser i saken

Bydelsadministrasjonen behandlet planinitiativet i 2012, i tillegg har bydelsadministrasjonen deltatt på workshops i regi av PBE og eiendomsaktørene i Bjørvika sammen med andre etater og offentlige organisasjoner. Bydelsutvalget har ikke hatt saken til uttalelse. Bydelsdirektørens uttalelser er vedlagt.

#### Planforslaget

Planområdet vil være offentlig areal, og det foreslås ingen bebyggelse. Rostockgata i nord-syd retning vil dele planområdet i to. Planens nedre del har fått benevnelsen D24, mens D23 vil avgrensnes av bebyggelsen i B8b og D5, samt veiarealene i Rostockgata og Kong Håkon 5.s gate. Terrenget vil bearbeides for danne variasjoner i parkrommet som tilrettelegger for aktivitet. Terrenget vil derimot ikke rage over kote 6,2 for å sikre siktlinjer fra Mariakirkeruinene. Det foreslås lekeplass i D24, og det skal tilrettelegges for vannlekeplass for barn. En grønn voll vil skjerme mot støy fra Kong Håkon 5.s gate og gi en visuell avgrensning av området.



Ved fjorden trekkes allmenningen tilbake i en svakt buet skålform. Havnepromenaden langs fjorden følger allmenningens form. Det etableres et trappe- og oppholdsanlegg i stein og tre. Ved Havnepromenaden mot felt D1a i syd skal det etableres et anlegg for opphold i form av flytende elementer og utkraget konstruksjon over vannflaten, som vil markere et skille mellom Kongsbakkeallmenningen og Sjøregutstikkeren. Det forventes badevannskvalitet i fjorden ved Bispevika etter avsluttet Midgardsormprosjekt.

I felt B8b nordøst for allmenningen planlegges en 4-avdelings barnehage, mens det i D2 sør for allmenningen er planlagt en skole som skal ha totalt 1170 elever fra 1-10. klasse.

#### Trafikkforhold og infrastruktur

For Rostockgata opprettholdes gjeldende regulering med sykkelfelt og fortau i begge kjøreretninger, og reguleres til kollektivfelt frem til krysset Sjøregkaia. Det foreslås etablert opphøyd fotgjengerkrysning over Rostockgata. Allmenningens materialbruk skal benyttes på fortøuet gjennom planområdet.

Det foreslås etablert fotgjengerfelt over Sjøregkaia som løper langs allmenningens søndre side. Det vil ferdes mange skolebarn til felt D2 og da allmenningen er tiltenkt med aktiviteter for barn må det forventes en del gangtrafikk. Langs Sjøregkaia ved krysset til Rostockgata planlegges tre bilparkeringsplasser som "kiss and ride" for skolen, samt for levering i barnehage i felt B8b. Det legges til rette for sykkelparkering i mindre lommer, hovedsakelig langs skyggesiden i Sjøregkaia.

#### Materialbruk, byromsmøbler og vegetasjon

Materialbruk på belegg og overflater i feltene D24 og D23 foreslås som en kombinasjon av gress, naturstein, betong, sand og tre. Byromsmøbler og utstyr skal følge felles program for Bjørvika og Havnepromenaden. Det legges til rette for ikke-kommersielle uteoppholdsarealer. Det foreslås 9 meter høye lysmaster med 3-4 lysprosjektorer på hver mast. All prosjektørbelysning utføres med blendegitre for å sikre at belysningen ikke blander.

På grunn av krav til siktlinjer er det satt krav om vegetasjon som ikke overstiger kote 6,2. Noen unntak er gjort, som ved allmenningens nordre vegg, og det skal etableres oppstammede nåletrær i Kong Håkon 5.s gate slik at siktsektoren går mellom stammene og under kronene.

### Hensynssoner

Det sikres hensynssone for historisk siktakse fra Mariakirkens ruiner i Middelalderparken til Akershus festning, og hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn) i samsvar med gjeldende Bjørvikaregulering. Restriksjonssoner for tunnelanlegget for E18 og under taubane er videreført.

### Utvidet utsyn og sikt fra Middelalderparken til Kvadraturen og Akershus festning

Byggegrensene i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd skal trekkes tilbake for å sikre utvidet utsyn og sikt fra Middelalderparken til Kvadraturen og Akershus festning. Bebyggelsen skal trekkes tilbake med 6 meter langs Kongsbakken i felt B8b. I felt B9 er allmenningen også utvidet i vifte-form mot fjorden slik at allmenningens bredde er her 87 meter ved vannkanten og 74 meter der bebyggelsen avsluttes mot vannet nord for allmenningen. Det henvises til side 9 i PBEs saksfremstilling for en illustrasjon over endringene.

### Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren mener planforslaget er svært gjennomarbeidet, og har få merknader til planarbeidet. Planen følger opp det overordnede planverket og tilhørende rammebetingelser. Bydelsdirektøren ser positivt på at det er gjort grep i reguleringsplanen for Bispevika syd, i form av å trekke bebyggelsen tilbake, slik at Kongsbakkeallmenningen kan få større spillerom.

Riksantikvarens har stilt krav om at vegetasjonen ikke skal være til hinder for siktaksene fra Mariakirken til Akershus. Bydelsdirektøren mener at diskusjonen omkring siktaksene fra ruinene medfører at rammene for å lage gode byrom i Kongsbakken settes litt i skyggen, og viser til konklusjonen i lokalklimaanalysen som anbefaler avbøtende tiltak i form av vegetasjon da analysen viser at Kongsbakken er spesielt utsatt når det gjelder vind. Forslagsstiller har også argumentert for mer vegetasjon, og foreslår at det åpnes for planting av trær over 1,5 meter for å skape mindre og mer intime plasser i det store byrommet. Bydelsdirektøren følger forslagsstiller i deres argumentasjon av at en attraktiv park ikke dannes utelukkende av gressplen og lav vegetasjon, men at det må lages variasjon i byrommet, og at trær gjør at byrommet får en mer menneskelig skala. I tillegg vil trær bidra til å dempe både for støy og luftforurensing.

### **Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget støtter forslagsstiller når de legger til rette for planting av trær over 1.5 meter, da disse er vesentlige for å skape gode byrom, overganger, variasjon og mer intime plasser. Trær vil hjelpe på luftforurensing og vindforholdene, samt at de vil gi byrommet en mer menneskelig skala med lunere forhold.
2. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. I Norge er særlig humlene utsatt, og seks arter står i fare for å bli utryddet. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utarbeidelsen av landskapsplanene og ved utvelgelse av buskvekster og planter i allmenningen. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for bier og humler.
3. Bydelsutvalget etterlyses større fokus på programmering av Kongsbakken vinterstid i form av temporære installasjoner og anlegg slik at parken inviterer til bruk også vintertid.
4. Bydelsutvalget er opptatt av å sikre sammenhengende gang- og sykkelarealer fra Middelalderparken til Kongsbakken og ber om at dette forholdet også vies oppmerksomhet i dette planarbeidet.

### **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

**Vedlegg**

1. Saksfremstilling: <http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4036080>
2. Forslagsstillers saksfremstilling: <http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir8/sub247%5Ccjzgbxxx.pdf>
3. Reguleringskart: <http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir9/sub80%5Cxdgibxxx.pdf>
4. Illustrasjoner
5. Byromsprogram fra 2008: <http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/getfile.php/fjordbykontoret%20%28FJORDBYEN%29/Internett%20%28FJORDBYEN%29/Bilken.pdf>
6. Trafikkanalyse; <http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir7/sub23%5Cqtbabxxx.pdf>
7. Designhåndbok: <http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/getfile.php/fjordbykontoret%20%28FJORDBYEN%29/Internett%20%28FJORDBYEN%29/Dokumenter/dokument/designh>