



Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Deres ref.: 201201119

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr	12/1294		
Dato	22 AUG 2013		
Saksbeh.	MANE		
Arkivnr	512.1	Doknr	11
Avskriftmåte		Sign.	

Oslo, 19. august 2013

## MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR BISPEVIKA SØR

Oslo Elveforum beklager at planforslaget legger opp til en betydelig utfylling og bebyggelse i selve Bispevika. Vi viser til vår forhåndsuttalelse om Bispevika Sør av 29. oktober 2012, og særlig vår forhåndsuttalelse om Bispevika Nord av 7. september 2012, vedrørende dette.

Vi registrerer at verken forslagsstiller eller PBE i planforslaget for Bispevika Sør gjør noe forsøk på å imøtegå de volumbetraktningene for kostnadsbærende areal og utbyggingsvolum i Bjørvika-planen som Oslo Elveforum foretok på s. 4–7 i vår forhåndsuttalelse av 29. oktober 2013. PBE unnlater å kommentere temaet, mens forslagsstiller skriver følgende (s. 17): "Forlagsstillers oppfatning av status for arealregnskapet i Bjørvika avviker fra Oslo Elveforums. Det henvises til planbeskrivelsen for forslagsstillers tallgrunnlag." Tallgrunnlaget som presenteres på s. 32 i forslagsstillers planbeskrivelse, holder feilaktig C-området helt utenfor beregningene, og rokker ikke ved våre volumbetraktninger fra 2012.

Utviklingen i 2013 har endog gjort det reelle handlingsrommet for volumreduksjoner i Bispevika større enn vi antok for et snaut år siden. Gjennom bystyrets Lambda-vedtak vil utbyggingsvolumet (og kostnadsbærende areal) i felt B5 øke med 19 600 m<sup>2</sup>, jf. at Bjørvika-reguleringen kun tillater 8 000 m<sup>2</sup> i felt B5, mens planprogrammet for Lambda (horingsfrist 30. august 2013) opererer med et byggevolum på hele 27 600 m<sup>2</sup>. Etter at PBE 27. juni 2013 orienterte Byrådsavdeling for byutvikling om at beredskapsplassen for Follobanen nesten ikke vil berøre felt C6 i Bjørvika-planen, vil det være mulig å bygge 48 000 m<sup>2</sup> i felt C6, slik Bjørvika-planen tillater, selv om vi anbefaler en mer beskjeden utbygging. Dette gjør det fullt mulig å bygge Kulturhistorisk museum i felt C6. Dersom Kulturhistorisk museum verken bygges i felt C6 eller i Bispevika Sør som vi foreslo i vår forhåndsuttalelse, men lokaliseres utenfor Bjørvika-planens område, må nok både forslagsstiller og Bjørvika Infrastruktur innse at felt C6s 48 000 m<sup>2</sup> må plusses på i regnskapet for kostnadsbærende areal.

### Volumreduksjoner i Bispevika

Da bystyret 27. februar 2008 vedtok å redusere den maksimale utnyttelsen i felt B10.1–B13 (Barcode-rekka) fra 148 000 m<sup>2</sup> til 138 000 m<sup>2</sup>, vedtok bystyret samtidig følgende:

Byrådet bes benytte det resterende handlingsrom til å redusere volumene i feltene B1–B9 for å innpasse nye fellesarealer og minst ett større friareal tilrettelagt for barn i fjordkanten, samt redusere volumene mellom Barcodeområdet i feltene B10.1–B13 og fjorden og mot vannspeilet/Middelalderparken for å redusere massivitet og sikre god sammenheng. Byrådet bes om nødvendig fremme sak om omregulering av områdene.

Til tross for dette bystyrevedtaket legger både forslagsstiller og PBE opp til uendret utnyttelse i Bispevika Sør og Bispevika Nord sett under ett – 157 300 m<sup>2</sup>. Verken det handlingsrommet på ca. 6 000 m<sup>2</sup> som forslagsstiller opererer med når det gjelder kostnadsbærende areal, de

48 000 m<sup>2</sup> kostnadsbærende areal som felt C6 representerer, eller de 19 600 m<sup>2</sup> i økt kostnadsbærende areal som følger av Lambda-vedtaket, utnyttes til å følge opp bystyrets vedtak fra 2008.

Etter Oslo Elveforums syn vil det være svært uheldig om man ikke utnytter i det minste deler av det handlingsrommet som foreligger, til å redusere volumene i Bispevika, dvs. mellom Barcode og Bispevika og mellom Middelalderparken og Bispevika. Selv om man nøyer seg med kun å utnytte det handlingsrommet som følger av Lambda-vedtaket (19 600 m<sup>2</sup>), kan man oppnå store forbedringer i planforslagene for Bispevika Nord og Bispevika Sør.

I vårt merknadsbrev av 19. august 2013 til planforslaget for Bispevika Nord foreslår vi å redusere byggevolumet i Bispevika Nord med ca. 9 600 m<sup>2</sup>. De resterende ca. 10 000 m<sup>2</sup> kan da benyttes til å redusere byggevolumet i Bispevika Sør. Tar en utgangspunkt i foreliggende planforslag, vil en eksempelvis kunne redusere maksimal byggehøyde til kote 27 alle steder hvor planforslaget opererer med byggehøyder ut over dette, dvs. i de to feltene B8a og B8b som ligger nærmest Middelalderparken. Dette vil koste ca. 5 000 m<sup>2</sup>. De resterende ca. 5 000 m<sup>2</sup> bør i så fall benyttes til å utvide bredden på Kongsbakken mot nord, dvs. inn i felt B8b og B9 (som strengt tatt bør omdøpes til B9a på reguleringskartet), samt til mindre volumreduksjoner for punkthusbebyggelsen i B6b og B9b. Her kan det være aktuelt å la enkelte punkthus få et noe mindre fotavtrykk, eventuelt helt å fjerne ett av punkthusene.

#### Siktlinjer gjennom Bispevika Sør

Det vises i den forbindelse blant annet til § 5.3.2 i reguleringsbestemmelsene (PBEs forslag), som omhandler høyder i og utforming av felt B8a, hvor det heter: "Det skal etableres minimum to allment tilgjengelige passasjer mellom bakgård og Rostockgata. Disse skal ha en minimum høyde på to etasjer og korrespondere med fri sikt gjennom felt B6b." Siktlinjene som er vist på illustrasjonen av regulerte og tilførte sikt- og gangpassasjer (s. 23), er lagt over henholdsvis den nordøstre og den sørøstre snippen av felt B6b, og ikke mellom punkthusene i feltet.

Også mellom punkthusene i felt B6b kunne det være ønskelig med to siktlinjer fra bakgården i felt B8a, men på grunn av punkthusenes plassering på reguleringskartet vil disse siktsektorene ikke kunne bli bredere enn henholdsvis ca. 1 m og ca. 2 m gjennom felt B6b selv ved en optimal plassering av de to nye passasjene mellom bakgården i felt B8a og Rostockgata. Dette kan avbøtes ved å redusere fotavtrykket for ett eller flere av punkthusene, eksempelvis punkthuset i felt B6b-3, fjerne ett punkthus eller justere punkthusenes plassering.

Umiddelbart nord og sør for planområdet Bispevika Sør ligger to svært viktige siktlinjer, allmenningene Bispekilen og Kongsbakken. Begge disse er vist på illustrasjonen av regulerte og tilførte sikt- og gangpassasjer. Illustrasjonen viser i tillegg 14 siktlinjer gjennom selve planområdet. Kun én av disse viser en gjennomgående siktlinje fra Middelalderparken til Bispevika, akse langs navnløs gate. Denne ender imidlertid opp i Lambdas bakvegg, jf. illustrasjon vedlagt vår forhåndsuttalelse. Vi foreslo følgelig i vår forhåndsuttalelse å legge navnløs gate slik at gata flukter med Rådhusgata i Kvadraturen. Dermed opprettholdes dagens siktlinje fra Middelalderparken (Oslo ca. år 1300) på tvers av Bispevika, via plassen (felt B26) mellom felt B4 og felt B5 på Paulsenkaia, over Akerselva, langs sørveggen av Operan, over Bjørvika og gjennom Rådhusgata helt fram til Christiania Torv med hansken som symboliserer Christian 4.s 'Her skal byen ligge' (Christiania år 1624)" (s. 4).

Byantikvaren foreslo i sin forhåndsuttalelse å justere aksen for navnløs gate slik at den får Akershus festning i fond i vest.

Ved prosjektavklaring for Bispevika Sør fortrakk PBE Oslo Elveforums løsning fremfor Byantikvarens løsning ved en justering av aksen for navnløs gate (201201119-51), men vårt løsningsforslag kommenteres verken av forslagsstiller eller PBE i planforslaget som nå er på høring. PBE uttaler følgende om Byantikvarens forslag: "Mulig vridning av aksen langs B29 og navnløs gate vil evt. vurderes etter innkommende kommentarer i forbindelse med offentlig ettersyn" (s. 18).

Da det å dreie navnløs gate vil få betydelige konsekvenser for volumoppbyggingen innenfor planområdet, burde aksen for navnløs gate etter Oslo Elveforums syn vært justert før utleggelse til offentlig ettersyn. Vi frykter følgelig at gata ikke blir dreid. Både alternativet med å justere navnløs gate slik at den flukter med åpningen nord for felt B5 (Oslo Elveforum) og alternativet med å justere gata slik at siktlinjen går rett sør for B5 (Byantikvaren), er *langt bedre* enn løsningen i planforslaget. Oslo Elveforums og Byantikvarens siktlinjer bør være premissgivende for plassering av byggefeltene i planområdet, herunder også for den nærmere plasseringen av punkthusene.

#### Vannelementene i planforslaget

Oslo Elveforum er glad for at badehuset/saunaen i Bispevika nå er flyttet slik at utsikten i forlengelsen av Wismargata ikke lenger svekkes. Vi setter også pris på at det er lagt inn en bestemmelse om at lokaler for kajakkklubb eller andre aktiviteter som bidrar til å aktivisere Bispekilen, tillates under terreng og trukket inn under gangarealene i Bispekilen.

Vi beklager samtidig at vannarealet E0k i felt B9 (det står feilaktig E0j i § 5.5.2) ikke er flyttet (og helst også utvidet) og koblet sammen med vannarealene E0i og E0j, jf. vår høringsuttalelse om dette. Vi har imidlertid merket oss at PBE "vil vurdere vannarealenes omfang og lokalisering frem til oversendelse av reguleringsforslaget til politisk behandling" (s. 19), og håper på positive endringer her. I den forbindelse bør samtidig bredden på innløpet fra Bispekilen til E0i utvides til minst 4–5 m, jf. vår forhåndsuttalelse.

Vi setter også pris på at § 8 og § 9 klargjør at vannarealene E0h, E0i, E0j, E0k, E0l og E0m "skal være offentlige". Vi frykter imidlertid at bestemmelsen i § 8.2.1 om at det innenfor BG24–BG28 tillates "mindre flytende brygger / flytende hager på maks 4 m<sup>2</sup> pr. enhet som gir privat uteopphold for de tiliggende boligene", i praksis likevel vil privatisere deler av vannrommet. Jf. her især det trange "sundet" mellom punkthusene ved BG24 og BG25 i E0i. Som et minimum bør det klargjøres i reguleringsbestemmelsen at det kun er de av boenhetene i *første* etasje som ligger til vannbassenget, som kan ha flytende brygge/hage, og at flytende brygger/hager ikke kan plasseres i det nevnte "sundet".

#### Sol-/skyggeforhold i Bispevika Sør

Plan- og bygningsetaten viser til at "planområdets optimale plassering mot åpne og store arealer mot fjorden i vest, og Kongsbakken i syd, gir gode solforhold både for boliger og bevertning m.m., samt for by- og gaterom" (s. 24). Dette er nok tilfellet for store deler av Bispevika Sør, men planforslagets sol-/skyggediagrammer er basert på bebyggelse opp til kote 18 i felt B5. Etter Lambda-vedtaket burde diagrammene vært basert på bebyggelse opp

til kote 60. Det bør utarbeides tilleggsdiagrammer for de tidspunktene på døgnet hvor Lambda vil få størst betydning for sol-/skyggeforholdene i Bispevika Sør, Bispekilen og Bispevika Nord, dvs. kl 15, 16, 17, 18 og 19 på ettermiddagen/kvelden. I planområdet Bispevika Sør vil Lambda redusere solinnfallet i alle utbyggingsfeltene – minst i felt B8b og mest i felt B6b. Jf. her også PBEs krav om at "alle leiligheter skal ha tilgang til utcoppingsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl 15.00" (s. 10 og § 3.6).

#### Planforslagets alternativ 1 og alternativ 2

På de punktene hvor PBEs anbefalte forslag (alternativ 2) skiller seg fra forslagsstillers forslag (alternativ 1), støtter Oslo Elveforum PBEs forslag. Vi er imidlertid noe usikre på verdien av de to små friområdene som PBE har lagt inn i felt B9. Hvis punkthuset i felt B9b tas ut av planen, samtidig som det søndre av de to friområdene utvides opp mot torget i forlengelsen av navnløs gate, vil friområdet bli sammenhengende og større, og kunne tilføres flere kvaliteter. Dersom friarealet tilrettelegges for barn, følger en samtidig opp bystyrets vedtak fra 2008 om å innpasse "minst ett større friareal tilrettelagt for barn i fjordkanten". Vi kan vanskelig se at den 6 m smale friområdestripa helt sør i B9, som er blitt lagt til arealene i Kongsbakken, kan sies å ivareta bystyretsvedtaket på dette punktet, slik PBE synes å mene (s. 19).

Vennlig hilsen  
Oslo Elveforum

Ida F. Tønnessen (s)  
leder



Are Eriksen  
rådgiver

OSLO

ELVEFORUMET I GAMLE OSLO

Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Deres ref.: 201100876

Saker nr.	11/929		
Dato	22 AUG 2013		
Saksbehandler	MANE		
Arkivnr.	512.1	Dok. nr.	8
Avskriftmåte		Sign.	

Oslo, 19. august 2013

## MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR BISPEVIKA NORD

### Felt B6a-1 og B6a-2

Oslo Elveforum beklager at planforslaget legger opp til en betydelig utfylling og bebyggelse i selve Bispevika. Vi viser til vår forhåndsuttalelse av 7. september 2012 vedrørende dette. Når man først har valgt å bygge i sjøen, vurderer vi imidlertid konseptet Skjærgården i felt B6a-1 og B6a-2 som et vellykket grep.

I vår forhåndsuttalelse foreslo vi en vannpassasje inn til vannrommet E0g i felt B6a ikke bare fra sør, men også fra vest for å bedre tilgangen til vannrommet for ikke-motoriserte farkoster (kanoer, kajaker) og samtidig lette utskiftingen av vannmassene. Vi setter pris på at dette er fulgt opp i § 7 i reguleringsbestemmelsene, hvor det heter: "Felt E0g skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet." På reguleringskartet vises imidlertid kun innløpet fra sør. Innløpet til E0g fra vest må legges inn på reguleringskartet ved BG26-BG28.

Vi setter også pris på at § 7 nå klargjør at vannrommet E0g "skal være offentlig". Vi frykter imidlertid at bestemmelsen om at det innenfor BG26-BG30 tillates "mindre flytende brygger på maksimalt 4 m<sup>2</sup> pr. enhet som gir privat uteopphold for de tilleggende boligene", i praksis likevel vil privatisere store deler av vannrommet. Jf. her især det trange "sundet" mellom punkthusene i vestre del av BG26 og BG28 ved det vestre innløpet til vannbassenget og det enda trangere "sundet" mellom punkthusene i østre del av BG27 og BG29. Som et minimum bør det klargjøres i reguleringsbestemmelsen at det kun er de av boenhetene i første etasje som ligger til vannbassenget, som kan ha flytebrygge, og at brygger ikke kan plasseres i den trangeste delen av "sundene".

Det å etablere ei gangbru innenfor BG2 slik § 7 krever, virker også fornuftig, men den østre bestemmelsesgrensen for BG2 bør i sør trekkes 4 m lenger mot vest på reguleringskartet slik at en ikke risikerer at brua blir liggende over vanninnløpet fra Bispekilen. Forslagsstillers planbeskrivelse (se eksempelvis figur 86, 87 og 115) viser en fornuftig plassering av brua, jf. at gangbrua her er lagt i direkte forlengelse av brua over Bispekilen. Wismargata, torget T1, gangbrua i BG2 og brua videre over Bispekilen blir en viktig offentlig gangforbindelse. Det bør derfor tydeliggjøres på reguleringskartet at arealet mellom BG2 i nord, vanninnløpet i øst, BG1 i sør og BG21 i vest er offentlig areal gjennom å vise det som gangareal eller torg (T3).

Merk også at torget T1 verken er omtalt i § 6.1.1 eller noe annet sted i bestemmelsene (bortsett fra i § 6.2 om bevaring av kaikant og i § 2). I vår forhåndsuttalelse etterlyste vi et sted for utsetting av kajaker og kanoer. Det bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene at ikke-motoriserte fartøyer kan utsettes i E0g fra T1. I omtalen av felt B6a-1 og B6a-2 i PBEs anbefalte forslag (alternativ 2), skal det for øvrig stå Operagata (ikke Dronning Eufemias gate) i annet strekpunkt i § 5.4.2 i reguleringsbestemmelsene.

### Felt B2 og B3

Grepet med å åpne karrecne i felt B2 og B3 mot sydvest er godt. Det gir mer lys og sol inne i kvartalene og styrker bokkvaliteten. Også grepet med gjennomgående passasjer i tre etasjer fra Dronning Eufemias gate inn i gårdsrommene er vellykket. Ved å legge disse portrommene i forlengelsen av de ubebygde stripene i Barcode-rekka blir det mulig å sikre utsynet fra Trelastgata gjennom bygningskroppene og ut til henholdsvis Bispevika og Bispekilen.

### Byggevolumene i felt B2, B3 og B6a

En viktig grunn til at felt B2, B3 og B6a er blitt såpass vellykkete, er at byggevolumet i disse tre feltene er foreslått redusert med henholdsvis 6 250 m<sup>2</sup>, 5 100 m<sup>2</sup> og 300 m<sup>2</sup> sammenlignet med gjeldende Bjørvika-regulering, stadfestet 15. juni 2004 av Miljøverndepartementet. Reduksjonene er i tråd med bystyrets vedtak av 27. februar 2008, der bystyret reduserte den maksimale utnyttelsen i felt B10.1–B13 (Barcode-rekka) fra 148 000 m<sup>2</sup> til 138 000 m<sup>2</sup>, og samtidig vedtok følgende:

Byrådet bes benytte det resterende handlingsrom til å redusere volumene i feltene B1–B9 for å innpasse nye fellesarealer og minst ett større friareal tilrettelagt for barn i fjordkanten, samt redusere volumene mellom Barcodeområdet i feltene B10.1–B13 og fjorden og mot vannspeilet/Middelalderparken for å redusere massivitet og sikre god sammenheng. Byrådet bes om nødvendig fremme sak om omregulering av områdene.

Alene bystyrets vedtak om å bygge Munch-museet i felt B5 øker handlingsrommet med 19 600 m<sup>2</sup>, jf. at Bjørvika-reguleringen kun tillater 8 000 m<sup>2</sup> i felt B5, mens planprogrammet for Lambda (høringsfrist 30. august 2013) opererer med et byggevolum på hele 27 600 m<sup>2</sup>.

### Felt B7

I planforslaget for Bispevika Nord, som ble lagt ut på høring etter bystyrets Lambda-vedtak, legges det ikke opp til å utnytte dette økte handlingsrommet, idet hele volumreduksjonen i felt B2 og B3 (i alt 11 350 m<sup>2</sup>) er lagt inn igjen i felt B7, som har fått økt sitt tillatte byggevolum fra Bjørvika-planens 23 000 m<sup>2</sup> til hele 34 350 m<sup>2</sup>.

Ved å øke byggevolumet i felt B7 med 50 % blir utnyttelsen altfor høy til å kunne redusere den høye, massive veggen mot vannspeilet/Middelalderparken og etablere siktlinjer gjennom bygningsmassen. Jf. illustrasjonen på s. 10 i planforslaget som viser hvor kompakt felt B7 er.

Det blir samtidig umulig å sikre god bokkvalitet i felt B7. Jf. at kravet til uteoppholdsareal ikke er oppfylt (i reguleringsbestemmelsene er kravet kun 12 % av boligens bruksareal, dvs. 40 % mindre enn Bjørvika-reguleringens krav om 20 %), at kravet til leilighetsdybder er fraveket (reguleringsbestemmelsene tillater leilighetsdybder på hele 15 m), og at lys- og solinnfall er dårlig for svært mange av leilighetene.

Planforslagets sol-/skyggediagrammer er for øvrig basert på bebyggelse opp til kote 18 i felt B5. Etter Lambda-vedtaket burde diagrammene vært basert på bebyggelse opp til kote 60. Det bør utarbeides tilleggsdiagrammer for de tidspunktene på døgnet hvor Lambda vil få størst betydning for sol-/skygeforholdene i Bispevika Nord, Bispekilen og Bispevika Sør.

dvs. kl 15. 16. 17. 18 og 19 på ettermiddagen/kvelden. I planområdet Bispevika Nord vil Lambda redusere solinnfallet i alle utbyggingsfeltene -- minst i felt B7 og mest i felt B6a-1. Jf. her også PBEs krav om at "alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl 15.00" (§ 3.5 og s. 29).

Oslo Elveforum anbefaler at PBE fastholder sitt opprinnelige forslag om at passasjen i Operagatas forlengelse inn til gårdsrommet i felt B7 skal ha 5 og ikke 3 etasjers høyde (jf. s. 27). Merk for øvrig at det her er manglende samsvar mellom reguleringsbestemmelse og reguleringskart idet det i § 5.5.3 (PBEs alternativ 2) heter at "passasjens venstre side sett fra Operagata skal skrânes 45 grader innover for å sikre maksimalt sollys inn i gårdsrommet". mens vinkelen på reguleringskartet kun er ca. 20 grader.

Direkte på motsatt side av gårdsrommet (som bør gjøres større, også for å tilfredsstille kravet om 20 % uteoppholdsareal) i felt B7 bør det etableres en åpning (også den i 5 etasjers høyde) gjennom bygningsmassen mot Kong Håkon 5.s gate, slik at man oppnår en bred og høy siktkorridor fra Middelalderparken/vannspeilet gjennom felt B7 og inn i Operagata.

Sør for denne siktkorridoren, dvs. sør for Operagatas forlengelse, bør tillatt byggehøyde reduseres fra kote 33 til kote 26, slik at bebyggelsen i søndre del av felt B7 ikke blir høyere enn bebyggelsen i felt B6a-1 og B6a-2. Dermed ivaretas også ønsket om høydevariasjon i bygningsmassen mot Kong Håkon 5.s gate og Middelalderparken.

Vi antar at disse endringene samlet sett vil føre til at byggevolumet i felt B7 reduseres fra 34 350 m<sup>2</sup> til ca. 25 000 m<sup>2</sup>, slik at volumet i felt B7 blir ca. 2 000 m<sup>2</sup> mer enn Bjørvika-planens 23 000 m<sup>2</sup>.

Netto volumreduksjon i Bispevika Nord blir dermed under 10 000 m<sup>2</sup>, dvs. ca. 9 600 m<sup>2</sup>. Av det økte handlingsrommet for volumreduksjoner som følger av bystyrets vedtak om å bygge Lambda i felt B5, gjenstår det dermed ca. 10 000 m<sup>2</sup> som kan brukes til å redusere volumet i Bispevika Sør, også det i tråd med bystyrets vedtak av 27. februar 2008.

#### Planforslagets alternativ 1 og alternativ 2

På de punktene hvor PBEs anbefalte forslag (alternativ 2) skiller seg fra forslagsstillers forslag (alternativ 1), støtter Oslo Elveforum PBEs forslag.

Vennlig hilsen  
Oslo Elveforum

Ida F. Tønnessen (s)  
leder



Are Friksen  
rådgiver

