

Til Bydelsutvalget

BU-sak 151/0213
BUK-sak 42/2013

Dato: 04.11.2013

Deres ref: 201307438

Vår ref (saksnr): 2009/1386

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

BU-sak 151/2013 BYDELENS UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING - NYTT MUNCH- MUSEUM I BJØRVIKA

Bydelsadministrasjonen mottok 01.11.2013 kunngjøring av offentlig ettersyn av detaljregulering for nytt Munchmuseum i Bjørvika. Planforslaget er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens saksinnsynsløsning med saksnummer 201307438. Frist for uttalelse er satt til 16.12.2013.

Saksopplysninger

I samsvar med tidligere fremmet reguleringsplan foreslås området regulert til nytt Munchmuseum, samt forretning, bevertning, tjenesteyting, park, torg med mer. Totalt tillatt BRA = 32509 m², inkludert 27600 m² til nytt Munchmuseum. Maks høyde for museet foreslås til kote 60, mens maks høyde for annen bebyggelse foreslås til henholdsvis kote 7 og kote 10. Plan og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Planen er utarbeidet i samarbeid med Kulturbyggene i Bjørvika og på bakgrunn av tidligere forslag til detaljregulering med PBEs saksnummer 200911541. Planforslaget, inkludert konsekvensutredningen, er et *tillegg* til forrige reguleringsprosess, og gjelder *kun* elementer som er endret siden den gang. PBEs saksfremstilling tar da kun for seg de endringene som er gjort siden forrige runde. Endringene er spesifikt nevnt i PBEs saksfremstilling side 6-8.

Arealstørrelser – planområdet

Planområdets avgrensning:	50 074 m ²
Planområdets landarealer	30 350 m ²

Planforslagets innhold

Nåværende planforslag bygger i hovedsak på alternativ 1C i byrådssak 151/11 med unntak av feltene A11, A36a, A36b, A36c og A36d som følger alternativ 1 i kart og bestemmelser. Alternativ 1C bygger i hovedsak på HAV eiendoms alternativ 1 med tanke på utforming og utnyttelse, samtidig som det bygger på PBEs alternativ 2 for formål og utformingskrav i bestemmelsene.



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

Formål	Areal og BRA
B5 (bebyggelse og anlegg) <i>Regulert utnyttelse i B5 (Institusjon (museum))</i>	7932 m ² 27 600 m ² BRA
A11 (bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) <i>Regulert utnyttelse i A11 (Annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, serviceanlegg småbåthavn) / bevertning / torg</i>	4510 m ² 3700 m ² BRA
A10 (Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg) <i>Regulert utnyttelse i A10 (Park/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, serviceanlegg småbåthavn)/bevertning</i>	1943 m ² 1000 m ² BRA
B14a (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg) <i>Regulert utnyttelse for B14a (Torg/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning</i>	209 m ² 209 m ² BRA
A36b (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med grønnstruktur) <i>Ingen bebyggelse</i>	1220 m ²
A21 (Grønnstruktur) <i>Ingen bebyggelse</i>	5083 m ²

Bydelsutvalgets tidligere uttalelser – spesifikt knyttet til endringene i nåværende planforslag: 17/2011:

Bydelsutvalgets vedtak er vedlagt saksfremstillingen. Bydelsdirektøren fremhever følgende uttalelser som har relevans for det nåværende planarbeidet og endringene i planforslaget siden forrige runde:

- *Ønsket om at krav til grønne tak blir bindende i reguleringsbestemmelsene.*
- *Bydelsutvalget er imot alle endringer i reguleringsplanen som går ut over eksisterende regulerte maksimumshøyder.*
- *Det ble etterspurt rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av grøntarealer sør for operaen. Det ble etterlyst et ikke-kommersielt område med god tilgjengelighet for alle. Bydelsutvalget mener den lave bebyggelsen må holdes på felt A10, og at felt A21 må holdes ubebygd, slik gjeldende regulering legger opp til.*
- *Bydelsutvalget etterlyser en definert miljøstandard for byggene i planen, som også må sikres i reguleringsbestemmelsene.*
- *Bydelsutvalget mener det er viktig å sikre en østfasade med høy estetisk kvalitet.*

I nåværende planforslag er det lagt opp til 50 % grønne sedumtak på bebyggelsen tenkt i felt A10 og A11, slik at bydelsutvalgets ønske kan sies å være imøtekommet. Når det gjelder byggehøyder er det klart at Lambda vil avvike fra gjeldende regulering S-4099 da det ikke var tenkt høyhus i den opprinnelige planen. Dette forholdet har ikke endret seg siden forrige runde. Felt A21 kan fungere som et ikke-kommersielt område da det er tenkt en bystrand her, og selve feltet er utvidet siden forrige runde. Det foreligger rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av grøntområdene før det gis brukstillatelse til det nye museet.

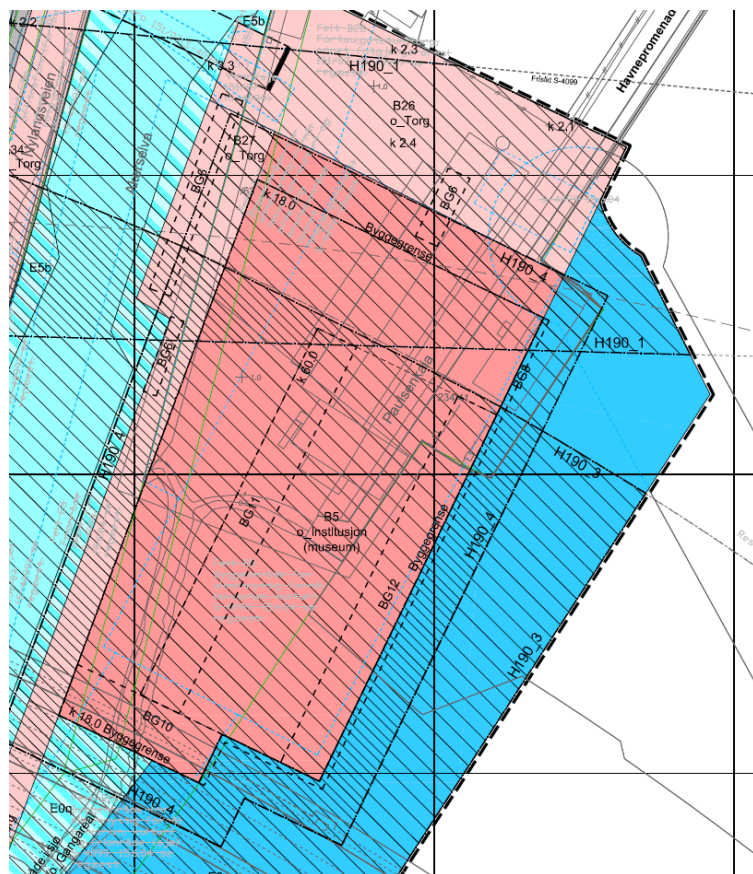
Bydelsutvalget hadde også planprogrammet for Munch-museet til høring i BU-sak 38/2010. Vedtaket fra bydelsutvalgets vedtak ved oppstart av reguleringsplanen i 2010 er også vedlagt.

Her ble det blant annet vedtatt et punkt om turistbussene og trafikksituasjonen som kan ha relevans for nåværende forslag til løsning:

- BU mener at det er unødvendig at besøkende må kjøres helt frem til museet med bil eller buss. Området vil få svært god kollektivdekning. Alle besøkende bør gå til museet fra nærmeste kollektivtransport, kun med unntak for bevegelsehemmede. For vareleveranser mener BU at kun alternativ E med en dypkjeller i hele strekket er akseptabel. BU mener det er svært negativt å føre busser og trailere inn i området, siden dette er et svært viktig rekreasjonsområde for allmenheten. Dette vil også legge store begrensninger på utformingen, noe som er uheldig. Biltilgjengeligheten må begrenses. BU mener det å føre turistbussene helt inn til Munch-museet på bakkeplan vil skape kaos og ødelegge viktige rekreasjonsområder for allmenheten. BU mener bro over Akerselva til trailere og busser er en svært dårlig løsning. Området rundt Akerselva må skjermes mest mulig.

Felt B5 – MUNCH-museet

Planen for arealet er sammenfallende med alternativ 1C i byrådssak 151/11, og reguleres til museum med BRA 27 600 m², som vil si at det ikke er gjort noen endringer i planforslaget med henblikk på Munch-museet siden forrige prosess.



For B5 avviker planforslaget fra gjeldende reguleringsplan S-4099 på følgende punkter:

- Formål institusjon
- Utvidet feltavgrensning
- Økt utnyttelse
- Økt byggehøyde

Reguleringskartet viser at bygget ønskes regulert med en maksimal kotehøyde på 60.0 meter, og hvor byggets "base" er gitt en kotehøyde på 18.0.

Akerselvallmenningen
Bryggeanleggene langs Akerselva foreslås etablert for å gi allmenheten tilgang ned til og langs vannet. Bryggeanleggene

skal være reversible, slik at det ikke foretas utfyllinger og slikt. Vannregnskapet for planområdet viser at planforslaget vil ha et areal på 608 m² mindre synlig vannareal enn gjeldende regulering/bebyggelsesplan, som tilsvarer 3.2 % av vannarealet i gjeldende regulering innenfor planområdet. PBE begrunner vanntapet med at utformingen av Akerselvas utløp er satt noe ulikt opprinnelig og vedtatt plan. Nedtrappede brygger tar større areal. Det etableres også en ny utstikker med mulighet for etablering av kai med fergeanløp øst for Paulsenkaia. For å gi allmenheten tilgjengelighet til vannet, er det også foreslått å etablere brygger helt sør i planområdet på begge sider av elva.

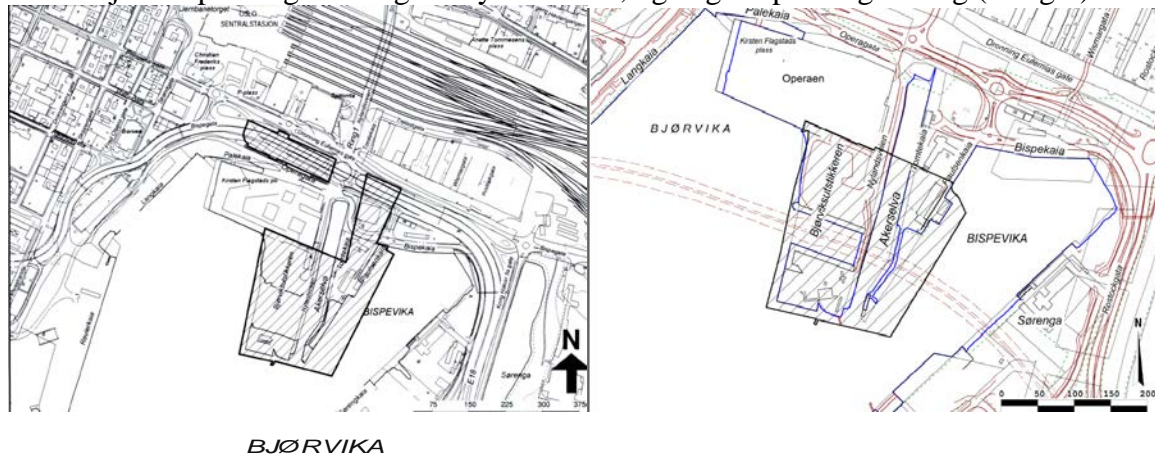
GJENNOMGANG AV ENDRINGENE I PLANFORSLAGET SIDEN 2011.

Endring av planområdets avgrensning.

Dagens planområde er redusert sammenlignet med forrige planforslag:

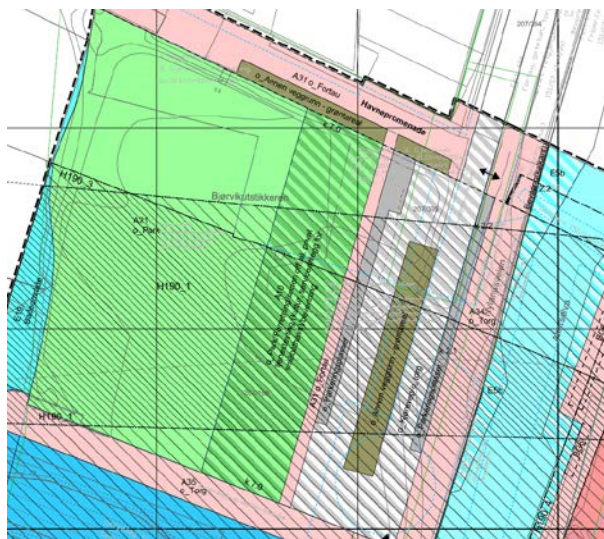
Planområdet gjelder nå kun Munch-museet med utarealer, i tillegg til arealene sør for Operaen på begge sider av Akerselva. Gondolbanen er også tatt ut av denne reguleringsplanen.

Illustrasjon av planavgrensning fra byrådssaken, og dagens planavgrensning (i farger):



Felt A21, areal som reguleres til park.

Feltet (i grønt) er justert til å følge formålsgrenser i S-4099, og utvidet siden forrige planprosess. Her planlegges det offentlige rekreasjonsarealer med bystrand.



annet mulighet for bevertning og forretning, og en parkmessig opparbeidelse i sammenheng med parken på A21.

Felt A10, er arealet som er striperegulert til park/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/serviceanlegg for småbåthavn/bevertning. Her vil formålet felles energi og kjøleanlegg fjernes, da dette ikke lenger er aktuelt. Feltet er også redusert som følge av utvidelse av samferdselsanlegg og utvidelsen av grøntarealene i A21. I tillegg vil det ikke legges restriksjoner i form av byggegrenser på feltet.

For Felt A10 er også utnyttelsen redusert fra 2000 m² til 1000 m² BRA. Utnyttelsen er så lav at det er forventet at bebyggelsen er så lav at denne vil ta form som paviljonger i et utvidet parklandskap. Feltet inkluderer blant

Samferdselsanlegg i Nylandsveien (i rosa og i grå striper) vil utvides for å bedre forholdene for charterbusser i form av flere på- og avstigningsplasser. Det er laget en egen trafikkutredning. Premissen for de trafikklogistiske løsningene baserer seg på et effektmål at Munch-museet skal ha et besøkstall på 500 000 mennesker i åpningsåret.

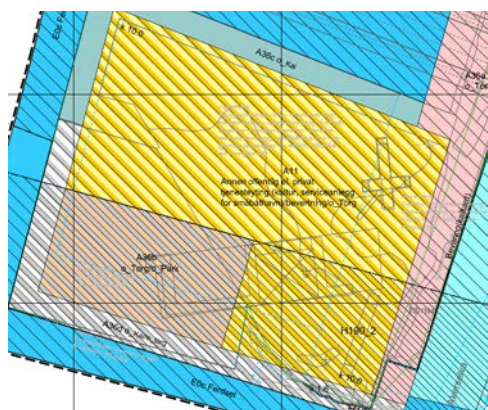
Trafikk- og oppstillingsanlegget på felt A10 består av fem plasser til besøksbusser, tre plasser for forflytningshemmede og en plass for av- og påstigning (kiss&ride).

Atkomst til felt A10 for kjøretøy vil skje via forlengelsen av Nylandsveien på østsiden av Operaen. Kjørbar gangbro over Akerselva knytter felt A10 til Munch-museet.

De myke trafikantene skal ha prioritering i allmenninger og i havnepromenaden.

De trafikale konsekvensene i følge trafikkutredningen er at foreslått løsning gir en lesbar plass for oppstilling av busser og HC-biler, men at ikke alle krav til universell utforming tilfredsstilles. Det nevnes at det er vanskelig å sikre at alle busser kommer inn til perrong når plassene er oppstilt på langs, som kan gjøre av- og påstigning for bevegelseshemmede vanskelig.

Det er nevnt i utredning at broen over Akerselva skal løses ved ”shared space”. Det er i utredningen anbefalt at dersom den kjørende trafikken til/fra museet blir av en slik art at det blir konflikter med stadige busslaster som skal til/fra museet, bør det av sikkerhetsmessige grunner vurderes å etablere et fortau med minst 3 meters bredde.



Felt A11, areal som reguleres til annen offentlig el. privat tjenesteyting (kultur, serviceanlegg for småbåthavn/bevertning/torg) er utvidet siden forrige reguleringsprosess. I forrige runde hadde PBE utarbeidet et forslag hvor utnyttelsen i felt A10 og A11 ble redusert, og byggehøydene i A11 var redusert i forhold til alternativ 1.

PBEs forslag for A11 i forrige runde inneholdt også formålet park. Torgarealet dekket også et større areal (rosa). Formålet park er fjernet i nåværende forslag.

Nytt felt A36a

Feltet er redusert som følge av utvidelsen av felt A11.

Nytt felt A36 b

Formålet er endret fra park til torg/park

Feltet er noe redusert som følge av utvidelsen av felt A11.

Nytt felt A36c

Feltet er delt i A36c og A36a og formålet er endret fra torg til kai.

Nytt felt A36d

Formålet er redusert, og endret fra torg til kai/torg

Felt B14a

Utnyttelsen er endret til 209 m², da feltet byggegrenser rommer et areal på 209 m².

Endringer i reguleringsbestemmelsene

- Formulering om shared space er fjernet fra bestemmelse om gangareal (kjørbar bro)
- Bestemmelsen om dobbel bredde på Kongsbakken ifbm rekkefølgebestemmelsene er fjernet.

- Det er tatt inn krav om opparbeidelse av feltene rundt Munchmuseet i rekkefølgebestemmelsene
- Det er i bestemmelsene gitt mulighet for takoppbygg for Munchmuseet
- Mulighet for parkeringsplass på feltene A10, A11 og B14a er fjernet, mens varelevering til A11 tillates.
- Ny bestemmelse om offentlig tilgjengelig område på tvers over A10
- Ny bestemmelse om landskapsplan og byggeplan for samferdselsformål og grønnstrukturformål
- Krav til bredde for fri ferdsel på samferdselsanlegg er økt fra 5 til 6 meter
- Noen redaksjonelle endringer av bestemmelsene

Endringer av feltbenevnelse

Tidligere Felt B15a er endret til E0q

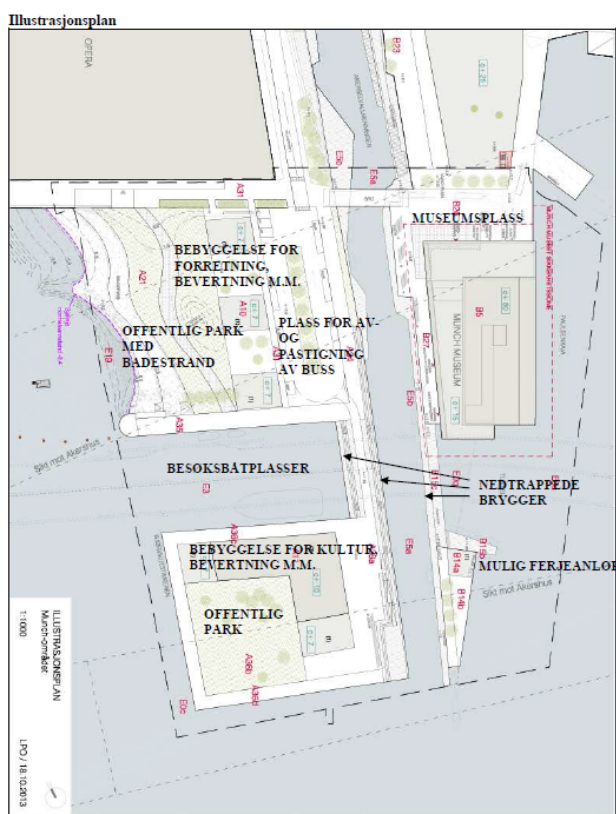
Tidligere Felt B15b er endret til B15a

Tidligere Felt B15c er endret til B15b

Tidligere hensynssone H190_5 er endret til H190_4.

Konsekvenser av planforslaget

- PBE argumenterer for at offentlig park, lave byggehøyder, lav utnyttelse og



Illustrasjon 14.
Illustrasjonsplan som viser en mulig bebyggelse i henhold til planforslagets muligheter og begrensninger. Planområdet er merket med stiplet linje.

- publikumsrettede funksjoner på feltene A21, A10 og A11 sør for operaen samsvarer med fredningen av operaens intensjon om å sikre helheten mellom operaanlegget og dets omgivelser.
- PBE argumenterer for at det oppstår et arkitektonisk samspill mellom arealene sør for operaen, operaens horisontale utforming og Munchmuseets vertikale form. Dette danner rammene for et nytt byrom som fremhever operaens kvaliteter og bidrar til en variert opplevelse av omgivelsene rundt operabygget.
- Selv om Munchmuseet vil sperre for deler av utsikten fra operataket mot Ekebergåsen, mener PBE at museet samtidig vil fungere som et utsiktstårn mot operabygget der besøkende kan oppleve operaen fra ulike høyder ettersom personene beveger seg vertikalt oppover i museumsbygget.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren viser til at det i saksdokumentene er sagt at det ikke er store endringer av planforslaget siden forrige prosess. Bydelsutvalgets vedtak i tidligere saksgang er vedlagt bydelsdirektørens saksfremstilling.

Bydelsdirektøren ønsker å kommentere angående planforslagetets form i tillegg til innhold. Bydelsdirektøren mener at selve planforslaget slik det nå foreligger er lite leselig, og henvender seg i liten grad til andre enn de sentrale aktørene og fagkretsene som har vært med i prosessen fra begynnelsen av og som kjenner saken og historikken godt. For at prosessen skal være god nok med tanke på medvirkning, mener bydelsdirektøren at saken bør opplyses med flere visuelle virkemidler enn det er valgt å benytte seg av i saksfremstillingen.

Felt A10 og Felt A11

Bydelsdirektøren er positiv til at utnyttelsesgraden på feltet A10 er redusert. Bydelsdirektøren er også positiv til at det sikres minimum 50 % grønne tak i bestemmelsene for begge feltene, og at det i bestemmelsene også sikres en offentlig passasje mellom felt A36a og A36b. Bydelsdirektøren mener at parkformålet som inngikk i formålene for A11 burde blitt opprettholdt, slik det var i PBEs opprinnelige forslag. Bydelsdirektøren savner også begrunnelser og redegjørelser for hvorfor det er valgt å endre formål på de ytre feltene fra torg til torg/kai. Dette er ikke nærmere diskutert i utredningen.

Forholdet for charterbusser

Bydelsutvalget etterlyste i forrige runde at trafikken til området skulle føres under bakken. PBE har selv nevnt at det ikke er ønskelig at byrommet mellom Munch-museet og operaen skal fremstå som en stor bussterminal. Bydelsdirektøren stiller spørsmålstegn ved antallet charterbusser som er forventet inn i området, og mener at det kan medføre kaos om det blir flere busser enn det planforslaget legger opp til. Det er ikke ønskelig at området får en jevn strøm av charterbusser dersom dette medfører tomgangskjøring, og busser som venter på å slippe av passasjerer, fordi det ikke er avsatt nok plass til dem. Bydelsdirektøren ønsker heller ikke at det avsettes flere plasser til charterbusser, men derimot at det legges opp til at charterturister i større grad må ta bena fatt inn til Munch-museet.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelser der det ble etterlyst en definert miljøstandard for byggene i planen, som også må sikres i reguleringsbestemmelsene. Bydelsutvalget mener fremdeles at dette er noe som må sikres i bestemmelsene.
2. Bydelsutvalget mener at saksfremstillingen slik det nå foreligger er lite leselig. For at prosessen skal være god nok med tanke på medvirkning, mener bydelsutvalget at saken bør opplyses med flere visuelle virkemidler enn det er valgt å benytte seg av i saksfremstillingen, og at disse er knyttet spesifikt til de endringene av tidligere planforslag som nå er gjort.
3. Bydelsutvalget har tidligere i prosessen vært svært opptatt av Munch-museets bakside, og at fasaden mot Ekebergåsen skal få en utforming med høy estetisk kvalitet. Når det i reguleringsbestemmelsene for Felt B5 § 5 tillates et takoppbygg for nødvendig atkomst for vedlikehold av taket, ber bydelsutvalget at det kreves en løsning som sikrer dette punktet med en høy estetisk kvalitet også mot Ekebergsiden.
4. Bydelsutvalget viser til sin tidligere uttalelse der det ble påpekt at det ikke var ønskelig med busser inn i området. Bydelsutvalget stiller spørsmålstegn ved antallet charterbusser som er forventet inn i området, og mener at det kan medføre kaos om det blir flere busser enn det planforslaget legger opp til, og mener det er mer hensiktsmessig om charterbussene tar av- og påstigningen et stykke unna og lar turistene gå det siste stykket inn til museet.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør