

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRVIKA - BISPEVIKA - LOHAVN

Som vedtatt av Oslo bystyre 27.08.2003, sak 274

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP 02005-1 og IEP 02005-2 datert 23.09.2002, revidert 24.03.2003, 21.05.2003 og 15.09.2003

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (A8, A9, A13, A14, D6, D12)
- byggeområde: forretning, bevertning, allmennyttigformål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (A1, A2, A3, A6, A7, A10, A11)
- byggeområde: boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn) og garasjeanlegg (A4, A5, B1, B2, B3, B4, B7, B8a, B8b, B9, B10, B11, B12, B13, D5, D7, D8, D9)
- byggeområde: kontor, forretning og bevertning (Havnelageret A12)
- byggeområde: offentlig bygning (museum, opplevelsessenter) og allmennyttig formål (kultur) (C1, C9, C10)
- byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg (C6)
- byggeområde: offentlig bygning (skole) og allmennyttig formål (skole) (D2)
- byggeområde: allmennyttige formål (akvarium, kultur) (B5, B14)
- offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, ventilasjonstårn, fortau, gatetun torg, gangbru, annet fotgjengerareal, annet veiareal, kollektivfelt, trikk, jernbane, sykkelfelt, offentlig trafikkområde i sjø, offentlig trafikkområde i sjø (småbåthavn, kai for passasjerbåter)
- friområde: park, vann/sjø
- spesialområde: bevaring (i kombinasjon med andre formål), område for taubane med endestasjon (uten feltnummer), område i sjø (sone for kulturbåter/gjestehavn), område i sjø (sone for skipstøtvoll og molo med tilhørende anlegg)
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål:
 - byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (D14) / friområde: vann/sjø
 - byggeområde: boliger med tilhørende anlegg (D10, D11) / friområde: vann/sjø
 - byggeområde: allmennyttige formål (akvarium, kultur) / friområde: vann/sjø,
 - byggeområde: allmennyttig formål (akvarium, kultur) / offentlig trafikkområde: annet fotgjengerareal,
 - byggeområde: bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn) / offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, fortau, gatetun, torg, garasjeanlegg / friområde: vann/sjø
 - byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / friområde: museumspark

- byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: jernbane, kollektivgate
- byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg
- byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), bolig forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg / offentlig trafikkområde: jernbane
- byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: gate, gang/-sykkelvei, fortau
- byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: gate, gang/-sykkelvei, fortau, jernbane
- byggeområde: offentlig bygning (skole) / allmennyttige formål (skole)
- byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttige formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn), garasjeanlegg / offentlig trafikkområde: gatetun
- friområde: park / friområde: sjø
- offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, fortau, gatetun, torg, annet veiareal / friområde: park
- offentlig trafikkområde: vei/gate, gangbro / friområde: sjø
- offentlig trafikkområde: vei/gate, fortau / friområde: sjø
- område regulert i tidsrekkefølge:
 - 1 offentlig trafikkområde: jernbane / 2 byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), forretning, kontor, bolig, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg
 - 1 offentlig trafikkområde: offentlig trafikkområde i sjø (kai for passasjerbåter) / 2 offentlig trafikkområde: offentlig trafikkområde i sjø (kai for passasjerbåter (hevet fjordbunn))
 - 1 riggområde for veianlegg / 2 offentlig trafikkområde: gate, kollektivgate/-felt, fortau, sykkelfelt, annet veiareal, jernbane
 - 1 offentlig trafikkområde: annet veiareal / 2 offentlig trafikkområde: fortau
 - 1 riggområde for veianlegg / 2 offentlig trafikkområde: jernbane

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Arealer for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen

De arealene innenfor planområdet som er satt av til E18-tunnelanlegget under fjorden og i fjell, undersjøiske anlegg for vern mot skipspåstøt samt deponi for forurensede og rene masser i vedtatt reguleringsplan for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen (sak nr. 210, dato: 18.06.2003), opprettholdes.

3.2 Rigg-, deponi- og anleggsområder for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen

De arealene innenfor planområdet som er satt til rigg, deponier i sjø og på land, midlertidige veiomlegginger og omlegging av Østfoldbanen i anleggstiden i vedtatt reguleringsplan for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen (sak nr. 210, dato: 18.06.2003), opprettholdes. Tidsrekkefølge 1 utgjør de formål som er angitt i reguleringsplanen for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen. Tidsrekkefølge 2 utgjør de i denne planen angitte formål for de samme arealene.

Reguleringsformålene endres for reguleringsplanen for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen senest ett år etter at veianlegget er ferdigstilt. Planmyndigheten kan tillate at rigg- og anleggsområdene helt eller delvis tas i bruk til andre formål før vei- og tunnelanlegget er gjennomført, under forutsetning av at det skjer etter samtykke fra framtidig eiendomsselskap for Bjørvika og Statens vegvesen, og at formålene er i samsvar med denne reguleringsplan.

3.3 Riggarealer med mer for vedtatt reguleringsplan for gnr. 207, bnr. 167 m.fl. (Operaen) S-3861 (17.10.2001)

De arealene innenfor planområdet som er satt av til rigg og omlegging av veisystemet og regulert til offentlig trafikkområde og områder regulert i tidsrekkefølge i vedtatt reguleringsplan S-3861, opprettholdes. Tidsrekkefølge 1 utgjør de angitte formål angitt i vedtatt i S-3861. Tidsrekkefølge 2 utgjør de i denne planen angitte formål for de samme arealene.

Reguleringsformålene endres så snart ferdigattest for operabygget foreligger. For området regulert til offentlig trafikkformål endres formålet når en fullverdig atkomst er sikret på annen måte.

I riggarealet sør for operabygget kan riggformålet forlenges utover denne tid dersom disse arealene kan være til nytte for Statens vegvesen ved gjennomføring av veianlegget for E18, dog ikke etter at veianlegget er tatt i bruk. Det skal være en minimumsavstand fra riggområdet til operaen på 40 meter dersom en slik overtakelse blir gjort gjeldende.

3.4 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Utenfor middelalderbyen (se "grense for fornminneområde" på reguleringskartet) er ikke undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 oppfylt og dispensasjon fra kulturminneloven ikke gitt jf. Kml. §8, 4. ledd. Undersøkelsesplikten skal oppfylles i forbindelse med anleggsperioden jf. bestemmelsen § 10 e. Inngrep i funn jf. kml. §3 krever vedtak om dispensasjon og vilkår behandlet etter kml. 8, 1. ledd for automatisk fredete kulturminner og kml. §14 for skipsfunn.

Områdene innenfor middelalderbyen er regulert til spesialområde bevaring og er behandlet i §13.6, §14.2 og §15.7

§4 Plankrav, dokumentasjonskrav og retningslinjer

4.1 Plankrav

For alle byggefelt skal vedtatt bebyggelsesplan foreligge før ramme- eller deletillatelse kan gis. Unntatt fra kravet er feltene A12 og A13. Hver bebyggelsesplan skal minimum omfatte et helt byggefelt. Hver enkelt bebyggelsesplan skal omfatte naturlig tiliggende arealer som offentlige torg, plasser og annet fotgjengerareal, gatetun og friområder.

Vedtatt bebyggelsesplan kreves likeledes for de fem sentrale byrommene Festningsallmenningen, Operaallmenningen, Akerselva, Stasjonsallmenningen og Loallmenningen samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", som i størst mulig grad skal planlegges som helhetlige områder. Bebyggelsesplan for offentlige veier og gater kreves ikke, med unntak av de delene av anlegget som inngår i de fem allmenningene. Oslo kommune kan bestemme at flere byggefelt knyttes sammen i én bebyggelsesplan .

Det skal i bebyggelsesplaner redegjøres for, og settes av nødvendige arealer til anlegg for kommunal infrastruktur som fjernvarme, vann, avløp, overvannshåndtering, evt. pumpestasjoner og øvrig ledningsnett. Redegjørelsen skal knyttes til en overordnet plan for håndtering av kommunal infrastruktur innenfor planområdet.

Krav til bebyggelsesplan for Universitetets kulturhistoriske museum er omtalt i §14.1.

4.2 Dokumentasjonskrav

Bebyggelsesplaner skal dokumentere eller inneholde:

- a) Hvordan aktuelle retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (jmf. Også §9.1), designhåndbok og kulturoppfølgingsprogram er ivaretatt i bebyggelsesplanen.

- b) Plankart, snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.
- c) Materiale som viser og redegjør for de av følgende punkter som er relevante:
- Bygningers og anleggs lokalisering, utstrekning og utforming og overgang til tilgrensende bebyggelse
 - Kjøre- og gangatkomster
 - Kotehøyder og høydeforhold for de enkelte bygningsvolumer og anlegg
 - Fjernvirkning og landskapstilpasning samt siktforhold, solforhold og skyggevirksomheter i nærområdet
 - Kotehøyder for dekker som slutter mot terreng, adkomster og inngangspartier i forhold til utearealets kotehøyder
 - Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann eller andre arealer
 - Kotehøyder, utforming, møblering, overflater, beplantning/vekstvilkår for offentlig tilgjengelige arealer, annet ubebygget areal samt kjøreareal og gater, gangareal, sykkelparkering og annen parkering
 - Fyllinger, utgravninger, forstøtningsmurer og terrengtilslutninger
 - Arealandel og plassering av ulike formål i felt som er regulert til kombinerte formål, samt plassering av underformål eller soner for ulike bruk/disponering
 - Tilrettelegging for mennesker med orienterings- og bevegelseshemming
 - Støy, luftkvalitet, annen forurensning og lokalklimatiske forhold
 - Plan for håndtering av rene og forurensete masser med forundersøkelser.
- d) For sjøvendte byggefelt skal det gjennomføres en sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjøres for avbøtende tiltak. I den grad disse tiltakene gjøres lokalt skal disse inngå i bebyggelsesplanen.

4.3 Utforming

De fem sentrale byrommene (se § 4.1) samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", havnepromenaden og Nyland allé skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykking – i henhold til retningslinjer gitt i designhåndboken.

Bebyggelsen som grenser mot de nevnte byrommene skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til plassen og skal utformes slik at de bidrar til en klar, romlig avgrensning av byrommene.

Alle bygninger, by- og gaterom og anlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

4.4 Designhåndboken

Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 1) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende.

4.5 Overordnet miljøoppfølgingsprogram

Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 2) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende. Det vises for øvrig til §9 Miljøhensyn.

4.6 Kulturoppfølgingsprogram

Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 3) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke

juridisk bindende. Det vises for øvrig til §5.3 Tilrettelegging for aktiviteter mot viktige byrom.

§5 Fellesbestemmelser for byggeområder i hele planområdet

5.1 Utforming og byggehøyder

- a) Bebyggelsen skal ta hensyn til delområdets bebyggelsesstruktur, gi gode overganger til tilgrensende bebyggelse og i størst mulig grad gi utearealer avskjermet fra støy og luftforurensning.
- b) Bebyggelsen skal holdes innenfor de på plankartet angitte byggegrensler, byggelinjer og høyder.
- c) Bebyggelsen skal ha maks. byggehøyde og evt. gesimshøyde som angitt på plankartet for hvert felt/del av felt. Krav om tilbaketrukne toppetasjer er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heishus, tekniske installasjoner og andre særskilte innretninger skal søkes utformet som en integrert del av byggets takflate.
- d) Tilbaketrukne toppetasjer trekkes min. 3 meter tilbake fra fasadeliv, og takterrasser skal utformes med transparente brystninger.
- e) Utkraving av fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formålsgrenser mot offentlig gangareal kan tillates fra og med 3. etasje og høyere. Langs allmenningene skal det dokumenteres at utkraving av fasadeelementer ikke hindrer fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse.
- f) Bebyggelsen skal grupperes og utformes slik at man oppnår variasjon i lange fasadeløp.

5.2 Bruksareal under terreng

Bruksareal under terreng regnes ikke med i beregninger av tillatt bruksareal (T-BRA) der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. For Universitetets kulturhistoriske museum i C-området kan dette fravikes i bebyggelsesplan.

5.3 Tilrettelegging for aktiviteter mot viktige byrom

Mot "Nyland Allé", "Operaallmenningen", "Stasjonsallmenningen", Akerselvas østside, "Loalmenningen" og Havnepromenaden innerst i Bispevika (B28, B29, B30) skal 1.etasje ha forretninger, bevertning, kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrelaterte funksjoner, og etasjehøyden være minimum 4,0 meter.

5.4 Forretningsarealer

Forretningsarealer tillates bare anlagt i første og annen etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.

5.5 Byggefelt der boliger inngår

I byggefelt der boliger inngår som formål, tillates også etablert tilhørende anlegg som barnehager, annen sosial tjenesteyting samt fellesfunksjoner for boliger.

5.6 Boligkvalitet

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger og uteoppholdsarealer skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nord-øst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter.

For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 12 meter, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold. I byggefeltene A, B10-13, B7 og B8 a og b kan kravene til leilighetsdybde fravikes med opptil 25%, dersom rimelige lysforhold sikres.

Leilighetssammensetningen skal være variert og bestå av leiligheter fra 2 rom til 4 rom eller større i det enkelte prosjekt. Følgende fordeling av leilighetsstørrelser gjelder for de ulike felt:

Feltene A, B10-13, B7 og B8: maks. 70 % 2-roms, min. 20 % 3-roms, min. 10 % 4-roms.
Feltene B forøvrig, C og D: maks. 30 % 2-roms, min. 40 % 3-roms, min. 30 % 4-roms.

Ettromsleiligheter tillates ikke. Unntak kan gjøres for kategoriboliger som ungdomsboliger, studentboliger og boliger der fellesløsninger inngår i tillegg til de individuelle boenhetene.

Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter. Privat uteareal kan erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f.eks. takterrasser.

Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

Uteoppholdsareal skal som minimum utgjøre følgende andel av boligens bruksareal: Felt A og B10-13: 10 %, felt B for øvrig og felt C og D: 20 %. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på terreng og balkonger/terrasser.

Det skal være sol på en andel av uteoppholdsarealet som er tilstrekkelig og egnet for både lek og opphold.

Uteoppholdsareal skal skjermes fra støy og luftforurensning.

5.7 Parkering

- a) Parkering skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg etter følgende norm, der de angitte tall er å forstå som maksimalt antall plasser:
 - Boliger i felt med betegnelse A, B og C skal ha maksimum 0,6 plasser pr. 100 m² BRA.
 - Boliger med felt med betegnelse D skal maksimum ha 0,8 plasser pr. 100 m² BRA.
 - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Undervisning, barneskole/barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
 - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr 10 rom.
 - Akvariet som er lokalisert i felt B5 skal ha maksimum 20 besøkplasser.
 - UKM og Middalderparkens aktiviteter skal ha 100 plasser.
 - Badeland skal ha maksimum 20 plasser i tillegg til normen på 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.

- b) I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
 - Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m².
 - Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000m²
 - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m².
 - Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Undervisning, barneskole skal ha minimum 20 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
 - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
 - Hotell skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 rom.

Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

- c) Parkeringsanleggene tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer. Dette forutsetter at volumer under vei kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur.
- d) Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gater, plasser og friområder.
- e) Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan godkjennes dersom det kan godtgjøres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor en gruppe felt. Dette skal i så fall sikres gjennom bebyggelsesplan eller tinglyste erklæringer.

5.8 Utomhusplan for byggeområder

Sammen med søknad om rammetillatelse innen byggeområdene skal det sendes inn plan for den ubebygde delen av det enkelte felt. Utearealene skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§6 Fellesbestemmelser for offentlige trafikkområder i hele planområdet

6.1 Søknadspliktige tiltak

Alle tiltak i offentlige trafikkområder er søknads pliktige etter pbl §93 for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av vedlagt detaljplan (kortversjon datert 10.02.2003).

6.2 Trikkelinjer mot Grønlia

Det tillates anlagt trikkelinje langs én av følgende to traseer:

- a) I felt regulert til offentlig trafikkområde jernbane fra Oslogate ved Geitabru ned til sporområdet på Loenga og videre sørover til plangrensen mot Kongshavn.
- b) Lohavngata fra Nyland allé til Grønligata og videre sørover til plangrensen mot Kongshavn.

6.3 Sporområdet på Oslo S

Formålet offentlig trafikkområde jernbane opprettholdes under de nye brukonstruksjonene og de tidsbegrensede riggområdene i tilknytning til disse som er regulert på tvers av sporområdet.

§ 7 Fellesbestemmelser for spesialområder i hele planområdet

7.1 Bevaring

Bygninger, anlegg og andre elementer som inngår i dette formålet tillates ikke revet eller fjernet. Bevaringsformålet skal ikke være til hinder for gjennomføring av de tiltakene som er framstilt i planen innenfor rammen av bestemmelsenes §3.4. Disse tiltakene skal heller ikke være omfattet av bevaringsformålet når tiltaket står ferdig.

Bygninger og anlegg som er regulert til spesialområde bevaring tillates ikke revet eller fjernet med mindre bortfall av verneverdien kan dokumenteres. Alle fasader skal bevares i nåværende eller dokumentert form. Ved utbedring skal mest mulig av eldre fasadelementer bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. For anlegg eldre enn 1537, stående bygninger eldre enn 1650 og vedtaksfredete bygninger gjelder kulturminnelovens bestemmelser. For øvrig skal alle søknads- og meldepliktige tiltak innenfor bevaringsområdene forelegges kulturminneforvaltningen ved Byantikvaren for uttalelse innenfor de temaene som er relevante i forhold til bevaringsformålet.

Under bestemmelsene for de fire delområdene er det nærmere angitt hva som omfattes av bevaringsformålet og hva som er unntatt.

§8 Restriksjonsoner

8.1 Byggerestriksjonsone tilknyttet tunnelanlegget for E18

Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Omregulering av arealene, bebyggelsesplaner og eventuelle byggesøknader innenfor restriksjonsområdet skal forelegges Statens vegvesen region øst før godkjenning.

8.2 Restriksjonssone under taubane

Innenfor denne sonen kan det ikke oppføres bygg eller gjøres andre tiltak som griper inn i traseen for kabel og gondol eller sikkerhetssonen rundt denne.

§9 Miljøhensyn

9.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebtes god miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

I tilknytning til forslag om bebyggelsesplan og søknad om rammetillatelse skal det utarbeides og fremlegges følgende materiale. Dokumentasjonen skal presenteres samlet og være samordnet med dokumentasjonen av hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt (jfr § 4.2 a):

- Dokumentasjon for alle relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som bebyggelsesplanen eller rammesøknaden legger til rette for, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.
- Redegjørelse for hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres.

9.2 Støy og vibrasjoner

Støy fra vei, sporvei og jernbane må ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnkvivalent på mer enn 55 dB(A), må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side. Barnehager og skoler må ha tilgang til utearealer der støynivået ikke overskrider 50 dB(A). Boliger må ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke overskrider 55 dB(A).

Når boliger er utsatt fra støy fra bevertningssted eller trimsenter i samme bygning skal støyforholdene for berørte boliger tilfredsstillende kravene for støy fra faste tekniske installasjoner, klasse B gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Når boliger er utsatt for støy fra næringsvirksomhet/forretninger, herunder støy fra varelevering, skal støyforholdene for berørte boliger, uansett plassering, tilfredsstillende kravene for støy fra faste installasjoner, klasse C gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Støy fra faste tekniske installasjoner tilknyttet veianlegget skal for berørte boliger tilfredsstillende kravene for støy fra faste tekniske installasjoner, klasse C, gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Vibrasjoner/rystelser fra sporbundet trafikk og andre tunge kjøretøy skal i boliger ikke overstige grenser gitt i NS 8186, klasse C, $W_w,95=0,3$ mm/s.

9.3 Vannkvalitet

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

9.4 Forurensning av grunn og sedimenter

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensning av grunn eller som medfører at grunnforurensning gir spredning eller eksponering av miljøgifter i jord, grunnvann, overvann, vassdrag eller fjord.

9.5 Avfall og massehåndtering

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive- grave- og byggetiltak. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal utarbeides en felles overordnet massehåndteringsplan for gjenbruk av masser innen planområdet, herunder forurensede masser og rensing av disse etter godkjenning fra SFT. Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

9.6 Lokalklima

Bebyggelse, anlegg og tiltak skal søkes samordnet og tilpasset naturbetingelsene slik at det kan tas nødvendige og tilfredsstillende hensyn til lokalklima, herunder luftmiljø og utlufting, vindhastighet, kastevind og andre lokalklimatiske forhold. For alle tiltak skal virkninger på og innvirkning fra lokalklima utredes og dokumenteres.

9.7 Inneklima

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport *Anbefalte faglige normer for inneklima* (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.

9.8 Energi

Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming basert på alternative energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke.

§10 Anleggsperioden

- a) Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- b) Atkomster til utbyggingsområder som er etablert eller under etablering i henhold til denne plan skal opprettholdes ved de ulike utbyggingsfasene. I tillegg skal det under anleggstiden tilrettelegges en midlertidig, sammenhengende fotgjengerpassasje langs fjorden fra "Festningsallmenningen" til Grønlia, dog med de fortløpende omlegginger som er nødvendig for å sikre fotgjengere mot anleggsvirksomheten
- c) Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklistene. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.
- d) Ved inngrep i jernbaneanområder skal det foreligge byggeplan og faseplaner som er godkjent av Jernbaneverket.
- e) Før anleggstart skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner

- eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet.
- f) Før anlegget startes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet skal håndteres.
 - g) Tilfredsstillende strømningsforhold skal opprettholdes i Akerselva under de ulike anleggsarbeidene. Anleggene skal gjennomføres slik at sjøørret og laks kan passere.
 - h) Ved fare for overskridelse av anleggsstøy skal det på forhånd søkes dispensasjon fra gjeldende støvforskrifter.
 - i) Lydnivået innendørs for strukturoverført støy fra sprengning skal ikke overskride 50 dBA (maksimalnivå) i oppholdsrom i boliger nattetid (22-07). Grensen gjelder når det er få hendelser pr. natt. For pigging på nattetid skal grensen være 45 dBA (maksimalnivå) innendørs på soverom.

§11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Sosial infrastruktur, offentlige tjenester

- a) Grunnskole skal være etablert i felt D2 senest når kapasitetsgrensen for de tilgrensende skolene er nådd i henhold til Oslo kommunes gjeldende inntakssystem.
- b) Barnehager må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600-800 boliger

11.2 Forurenset sjøbunn

Opprensning og/eller forsegling av forurensete sedimenter i fjorden skal være gjennomført etter en samlet plan innenfor reguleringsgrensen i maksimalt tre etapper:

- For områdene i Bjørvika innenfor E18-tunnelens gravesone seinest samtidig med at midlertidig brukstillatelse gis for det først oppførte av byggefeltene av A8 og A9
- For områdene i Bispevika innenfor E18-tunnelens gravesone, før midlertidig brukstillatelse gis for det første av byggefeltene B (Bispevika) som grenser til fjorden.
- For øvrige områder innenfor planområdet, før midlertidig brukstillatelse gis for det første av byggefeltene D (Lohavn)

Tiltakene skal på forhånd være godkjent av SFT.

11.3 Kollektivtrafikk, gater, gangveier og sykkelfelt

- a) Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av gaten/veien/feltet som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.
- b) Fortauet, sykkelfeltet og de to nordre kjørefelt av "Nyland allé" foran feltene B10 – B13 skal være etablert langs det aktuelle byggefeltet før midlertidig brukstillatelse gis for dette.
- c) Kollektivfelt for buss og trikk/bybane i "Nyland allé", samt Bispegata som kollektiv/atkomstvei skal være anlagt før det siste felt av Nyland allé tas i bruk til biltrafikk.
- d) Østre stasjonsinngang som gangvei over sporene skal være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for det sist påbegynte av feltene B10 og B11. Østre stasjonsinngang og bro for Østre tangent skal bygges samtidig, slik at avbrudd i sporbruken på Oslo S kan koordineres for de to anleggene.
- e) "Østre tangent" og Østre stasjonsinngang skal senest være etablert før Nylandsbroens rampe ned til "Nyland allé" bygges.
- f) Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken skal være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av de to tilliggende byggefeltene på vestsiden av "Sørengata", D5 og B8b.

- g) Offentlige veier, inkludert fortau og regulerte sykkelfelt skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for det byggefeltet som gir veien tosidig bebyggelse. For veiavsnitt der kun ensidig bebyggelse er forutsatt, eller motstående bebyggelse utgjøres av Operaen, UKM eller offentlig skole, skal veien være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for de tilliggende byggefeltene.
- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert av byggefeltene B10 – B13 skal Sporgata opparbeides langs det aktuelle byggefelt.
- i) ”Operagatas” bru over Akerselva skal etableres senest samtidig med den sist anlagte av de tilliggende seksjoner av ”Operagata”.

11.4 Offentlige parker, plasser og strandpromenade

- a) Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av parken/plassen/promenaden som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.
- b) Før midlertidig brukstillatelse gis for byggefeltene langs kai fronter, strandpromenader og andre offentlig tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder må slike tilstøtende elementer være ferdigstilt. Sammenhengende gangforbindelse langs fjorden i hele reguleringsplanens utstrekning skal dog etableres så tidlig som mulig, senest straks E18-anleggets riggarealer og provisoriske omleggingstiltak har opphørt.
- c) Nytt løp for Akerselva mellom ”Nyland Allé” og ”Sporgata” (E4), inkludert tilliggende sidearealer skal senest være ferdig opparbeidet samtidig med at Nylandsbruas nye rampe tas i bruk til biltrafikk.
- d) Havnepromenadens bru over Akerselva etableres senest samtidig med opparbeidelsen av Akerselvas østre bredd.
- e) Nytt løp for Akerselva mellom Nyland allé og Operagata samt retningsendring langs operaens østvegg (E5) skal etableres før brukstillatelse gis for det først ferdigstilte av byggefeltene A9 og B1.
- f) Følgende sentrale byrom og plasser skal være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan for den respektive allmenning/plass før midlertidig brukstillatelse gis for det første byggefeltet som gir allmenningene/plassene tosidig bebyggelse:
 - ”Operaallmenningen” sør for Nyland allé med vannkile langs operaens nordside, utgravd, gammel Tollbukai med utvidelse av fjorden inn mot ”Nyland allé”, felt A25 og restareal mellom Nyland allé og E2 samt bru for ”Operagata” over fjordutvidelsen.
 - Uterommene langs Akerselva fra Nyland allé til utløpet i fjorden
 - ”Stasjonsallmenningen” med vannspeil
 - ”Bispekilen” med kanalen E17 og Lohavngatas bro over denne,
 - ”Loallmenningen” med kanalmarkering av Alnas opprinnelige utløp E18 og gateløp med bro for Lohavngata.
 - ”Kongsbakken”
 Området mellom ”Bispegata” og byggegrensen nord for denne i feltene C6 og C7 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis for disse byggefeltene. Dersom disse byrommene ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene ovenfor den aktuelle etappen.
- g) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på feltene A1, A2 og A3 skal Festningsallmenningen være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- h) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A5 skal de tilliggende deler av strandpromenaden være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- i) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på feltene A6 og A7 skal Christian Frederiks plass være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.

- j) Gangarealet A31 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis til det siste av byggefeltene A8 og A9.
- k) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A10 skal de tilliggende utomhusområder og parkanlegg (A21) være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- l) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A11 skal de tilliggende utomhusområder, bro- og veitilknytning og havneanlegg i kanalen på nordsiden være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- m) Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 30 000 m² bebyggelse innenfor byggefelt D1b, skal parken D22 være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.

11.5 Andre tiltak

- a) For byggefeltene med fasade mot de sentrale byrommene (jf. § 4.1) samt Bispegata og Strandpromenaden skal utbyggingen av enkeltfeltene skje i en rekkefølge der bebyggelsen mot disse plassrommene etableres først
- b) Kanal (E10) gjennom Sørengutstikkeren skal etableres før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av byggefeltene som gir kanalen en tosidig bebyggelse.
- c) Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene (jf. § 4.1) Nyland allé/Bispegata og havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

§12 Spesielle bestemmelser for delområde Bjørvika (Feltbetegnelser A)

12.1 Byggeområder

- a) Maksimal tillatt utnyttelse er:
 - A1, A2 og A3 samlet: 3 300 m² TBRA
 - A4: 6 800 m² T-BRA
 - A5a: 5 800 m² T-BRA
 - A5b: 4 700 m² T-BRA
 - A6: 600 m² T-BRA
 - A7: 1 000 m² T-BRA
 - A8: 24 700 m² T-BRA
 - A9: 42 400 m² T-BRA
 - A10: 2 000 m² T-BRA
 - A11: 3 700 m² T-BRA
 - A12: eksisterende BRA
 - A13: eksisterende BRA
 - A14: 2 700 m² T-BRA
- b) Innenfor feltene A1, A2, A3, A4, A5, A8, A9, A14 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
- c) Innenfor feltene A1, A2 og A3 skal BYA utgjøre maksimum 60% av byggefeltenes samlede areal.
- d) I felt mot "Nyland Allé" skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formålsgrensen.
- e) I felt A2 skal det innpasses atkomst ned til underliggende tekniske rom for drift av E18-anlegget. Løsningen skal utarbeides i samarbeid med, og godkjennes av Statens vegvesen.

12.2 Offentlig trafikkområder, kai for passasjerbåter

Innenfor felt A24 kan det anlegges mindre bygninger, overdekninger og andre innretninger for havnevirksomhet for rutebåter. Disse anleggene skal ikke hindre passasje for de som går langs havnepromenaden.

12.3 Offentlige trafikkområder – Sporgata og hensyn til Oslo S

Den vestre delen av ”Sporgata” som er regulert til kollektivgate tillates også nyttet til økonomitrafikk til Oslo S. Det tillates innretninger slik at områdene sør for ”Sporgata” fysisk kan avstenges fra plattformen til spor 19 på Oslo S i henhold til Jernbaneverkets drifts-, vedlikeholds- og sikkerhetsbehov

12.4 Offentlige trafikkområder – anleggelse av fortøyningsinnretninger for større båter

Innenfor felt A23 tillates anlagt fortøyningsinnretninger for større båter. Parken A21 skal møte Bjørvika i form av en strand som tilrettelegges for badeaktiviteter.

12.5 Spesialområder bevaring (diverse underformål)

- a) For felt A28 gjelder bevaringsformålet Paléhaven som kulturminne. Det skal utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av Byantikvaren.
- b) For felt A12 gjelder bevaringsformålet Havnelagerbygningen.

12.6 Regulering i tidsrekkefølge

Felt A37 og A38 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Riggområde for veianlegg

Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, diverse underformål

Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres når anlegget av Nylandsbruas nedramping mot Bjørvika er fullført..

Felt A39 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde, annet veiareal

Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, fortau

Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres tidligst 10 år etter stadfestet plan. Fram til dette tidspunktet kan feltet benyttes til parkering i forbindelse med Havnelageret.

12.7 Friområde – anleggelse av kjøreatkomst

Under A40 kan det anlegges kjøreatkomst til byggefelt A5b

§13 Spesielle bestemmelser for delområde Bispevika (Feltbetegnelser B)

13.1 Byggeområder

- a) Maksimal tillatt utnyttelse er:

B1: 18 800 m² T-BRA

B2: 18 500 m² T-BRA

B3: 18 800 m² T-BRA

B4: 19 700 m² T-BRA

B5: 8 000 m² T-BRA

B6a: 24 400 m² T-BRA

B6b: 10 500 m² T-BRA

B7: 23 000 m² T-BRA

B8a: 24 000 m² T-BRA

B8b: 23 000 m² T-BRA

B9: 15 100 m² T-BRA

- b) Mot Nyland Allé og Sørenggata skal det ikke etableres boliger i de to nederste etasjer. Ingen ensidig belyste boliger tillates mot disse gatene.
- c) Mot Nyland Allé skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formåls grensen.
- d) Innenfor felt B1, B2, B3, B4 og B7 skal minst 70 prosent av T-BRA være boliger.
- e) Innenfor felt B6a, B6b, B8a og B8b og B9 skal minst 80 prosent av T-BRA være boliger.
- f) Innenfor feltene B1, B2, B4, B10, B11 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 50% av 1.etasjes bruksareal.

- g) Innenfor feltene B3, B6a, B6b, B7, B12, B13 skal forretningsarealer maks. tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
- h) Innenfor feltene B8a, B8b, B9 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 10% av 1.etasjes bruksareal.
- i) I feltene B8a og B8b skal det skapes variasjon i byggevolumenes høyde slik de fremstår sett fra Middalderparken. Byggefeltenes utearealer skal sikres mot luftforurensning og støy fra Sørenggata, og det skal utarbeides utredninger som dokumenterer effekt av ulike bygningshøyder.
- j) Dagens kailinje i Bispevika skal gjøres leselig i byggefeltene B6a og B6b og i den grad det er mulig i tilstøtende gateløp og byrom.

13.2 Særskilte bestemmelser for byggeområdene B10 – B13

- a) I tillegg til dokumentasjonskravene opplistet i §4.2 skal det for feltene B10 og B11 være gjennomført lokalklimastudie med 3D-simulering av vind rundt høyhus over kote +51 meter.
- b) Innenfor en 18 meter bred sone mot Nyland allé samt vestfasaden på B10/østfasaden på B13 skal gjennomsnittlig byggehøyde med gesims ikke overstige kote +44 meter, regnet innenfor hvert enkelt kvartal.
- c) Over kote +51 meter tillates i byggefeltet B10 et punktthus opp til kote +67 meter. Over samme kote tillates i byggefeltet B11 et punktthus opp til kote +67 meter. Punktthusenes areal pr. etasje skal ikke overstige 600 m² BRA. For å unngå at punktthusene fremstår som skiver skal forholdet mellom sidekantene i tårnenes fotavtrykk ikke overstige 4:3, målt som henholdsvis lengste og korteste sidekant i fotavtrykket.
- d) Gesimsen og volumoppbyggingen på nordsiden av byggefeltene skal til siden for evt. punktthus anordnes slik at slagskyggen innover sporområdet tilsvarer en gesims på gjennomsnittlig kote +44 meter.
- e) Mot Nyland allé skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formålsgrensen, dog skal oppholdskvaliteten mot Nyland allé forsterkes med innslag av arkader i minst 2 etasjers høyde og/eller plassdannelser ved byggefeltenes hjørner.
- f) Mot tverrgatene i nord-syd-retning skal fasadelivet oppføres i formålsgrensen.
- g) I nordre del av feltene (mot offentlig vei i nord) skal den øvre del av bebyggelsen utformes som punktthus med varierte byggehøyder med maksimumshøyder som vist på plankartet.
- h) For hvert kvartal tillates inntil to atkomster til parkeringsanlegg fra offentlig gate i nord (Sporgata).
- i) Det skal anlegges åpne gangpassasjer gjennom kvartalene i retninger som vist med piler på plankartet.
- j) Innenfor byggeområdene skal minst 20 prosent av T-BRA være boliger, under forutsetning av at miljøhensyn angitt i §9 kan tilfredsstilles. Boligene søkes samlet i felt B11 og B12 slik at hvert felt minst har 40 prosent av T-BRA som boliger. Eventuelt boligarealer innenfor felt B10 skal ikke ligge innenfor en teoretisk sylinder med radius 30 meter der akselen er senterlinjen i spor 19.
- k) Maksimal tillatt utnyttelse er:
 - Felt B10: 51 000 m² T BRA med tillegg for overbygget glassgård 36 000m² T-BRA
 - Felt B11: 51 000 m² T BRA med tillegg for overbygget glassgård 21 000m² T-BRA
 - Felt B12: 50 000 m² T BRA med tillegg for overbygget glassgård 23 000m² T-BRA
 - Felt B13: 44 000 m² T BRA med tillegg for overbygget glassgård 20 000m² T-BRA

13.3 Byggeområdene B5, B14, B15 og B27

- a) Byggeområde B5 kan benyttes til kulturformål dersom dette ikke kan benyttes til akvarium.
- b) I felt B14 kan det oppføres anlegg for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet, alternativt anlegg for formidling av kultur knyttet til evt. kulturvirksomhet i felt B5.
- c) Innenfor felt B15 kan det anlegges flytende innretninger samt tilhørende gangbruer for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet, alternativt anlegg i sjø for formidling av kultur knyttet til evt. kulturvirksomhet i felt B5.
- d) Innenfor felt B27 kan det oppføres anlegg for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet under bakken. Over bakken skal feltet danne avslutningen av det offentlige gangarealet langs Akerselva. evt. med kunstneriske installasjoner

13.4 Offentlige trafikkområder – Østre tangent

Det skal etableres gangatkomst fra Østre tangent ned til Sporgata. Fri høyde mellom overkant jernbaneskiner og underkant Østre tangent skal være godkjent av Jernbaneverket.

13.5 Offentlige trafikkområder - Stasjonsinngang øst

Innenfor området skal det anlegges stasjonsinngang med minimum bredde 6 m. Overgangen over sporene skal være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet. Innretninger for billettsalg og trafikkinformasjon og tilhørende virksomhet tillates.

Fri høyde mellom overkant jernbaneskiner og underkant gangbru skal være godkjent av Jernbaneverket. Det tillates innretninger slik at adkomstene mellom gangbruen og ramper fra plattformene på Oslo S fysisk kan avstenges iht Jernbaneverkets drifts-, vedlikeholds- og sikkerhetsbehov.

Det skal være atkomst for gående fra Stasjonsinngangens endepunkt på Bjørvikasiden til Sporgata

Dersom Stasjonsinngang øst bygges før opparbeidelse av Stasjonsallmenningen og atkomsttorg på nordsiden mot Schweigaardsgate, skal tilfredsstillende provisorisk atkomst etableres mot henholdsvis Nyland allé og Schweigaardsgate.

13.6 Offentlige trafikkområder – Bispekilen

En gang-/sykkelforbindelse skal sammen med deler av Bispekilen (E17) føres under Sørenggata og knyttes til Bispegata.

13.7 Spesialområder bevaring (diverse underformål)

Bevaringsformålet innenfor fornminneområdet gjelder automatisk fredete kulturminner knyttet til middelalderbyen Oslo, som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4. ledd gitt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

I all reguleringsgrunn utenfor fornminneområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf kml. § 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

13.8 Spesialområde for Taubane med endestasjoner (uten feltnummer)

Innenfor området kan det anlegges taubane. I endepunktene kan det oppføres tårnkonstruksjoner for endestasjoner, nødvendig drivverk mv. Gondolbanestasjonen ved Akerselva skal i konstruksjoner og høyder utføres slik at den i minst mulig grad sperrer eller forstyrrer sikten mellom Akershus festning og Middelalderbyen. Anlegget i Ekebergåsen skal gi minst mulig inngrep i friområdet. Minimums frihøyde under kabel skal i området E0 i Bispevika være 18 meter. Se for øvrig §8.2.

13.9 Kombinerte hovedformål

Som en del av feltene B6a, B6b, B9 og B30 skal det anlegges havnepromenade mot Bispevika. Havnepromenaden skal ha minimum 10 meter bredde og en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele havnepromenadens lengde innenfor feltene. Broer over kanaler skal ha minimum bredde 4 meter.

I Byggeområde B6a og B6b skal 10% av feltarealet være vannareal.

I byggefelt B9 skal minimum 5% av feltarealet avsettes til vannareal, som en direkte utvidelse av fjordarealet.

13.10 Regulering i tidsrekkefølge

Felt B31 og B32 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Riggområde for veianlegg

Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, diverse underformål

Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres når anlegget av Østre tangent er fullført..

§14 Spesielle bestemmelser for delområde Middelalderparken - Haven (Feltbetegnelser C)

14.1 Utredning og endelig plassering av Universitetets kulturhistoriske museum (UKM) i middelalderparkområdet og Haven

Endelig plassering av UKM skal skje gjennom bebyggelsesplanvedtak med forutgående konsekvensutredning etter pbl §33. Utredningsområdet skal være minimum feltene C2, C3, C4, C6, C7, C8, C11, C23, C24, C26 og C27. Bebyggelsesplanen skal omfatte de samme feltene. Dersom tidspunktet for frigiving av tidsrekkefølgeområdet C8 til byutvikling fortsatt ikke er fastsatt, kan dette feltet unntas. Likevel skal bebyggbarheten av dette feltet på et senere tidspunkt med etablering av atkomster og annen infrastruktur dokumenteres og sikres.

- a) Maksimal tillatt utnyttelse er:
 - Felt C6: 48 000 m² T-BRA
 - Felt C7: 8 000 m² T-BRA
 - Felt C8: 60 000 m² T-BRA
 Bygningsvolumer i felt C11 skal inngå i den tillatte T-BRA-rammen for felt C8.
- b) Tillatt utnyttelse innenfor feltene C2, C3, C4, C23 og C24 sør for Bispegata skal fastsettes gjennom bebyggelsesplan etter forutgående konsekvensvurdering av Universitetets kulturhistoriske museum. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det likeledes avklares hvilke av arealene innenfor feltene C6, C7, C8 og C11 som skal nyttes til Universitetets kulturhistoriske museum. De deler av disse feltene som ikke nyttes til nevnte museumsformål, kan disponeres som andre byggeområder i henhold til den kombinerte formålsangivelsen.
- c) Innenfor felt C2 tillates i tillegg 550 m² som utvidelse av Lokomotivverkstedet C1 eller som paviljong i umiddelbar tilknytning til dette. Byggehøyde for nybygg holdes innefor eksisterende bebyggeshøyde, og istandsetting og utvidelse av eksisterende bygning skal ta hensyn til byggets bevaringsverdi.
- d) For feltene C6, C7, C8 og C11 gjelder at dersom det ikke innen 10 år etter planvedtak/stadfesting foreligger avtale mellom grunneier og utbygger som sikrer

en utvikling av Universitetets kulturhistoriske museum på hele eller deler av disse feltene, faller dette formålet bort og området kan utvikles i henhold til de øvrige formålene planen hjemler for disse feltene.

I disse byggefeltene skal boliger ikke oppføres nærmere nærmeste jernbanespors spormidte enn 30 meter, dersom ikke sporene er bygget inn.

- e) Innenfor feltene C6, C7 og C8 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
- f) I felt C6 og C7 skal bebyggelsens fasadeliv mot Bispegata i hovedsak følge angitt byggelinje. Byggelinjen skal ivareta videreføring av nordre fasadeliv til Nyland allé og eksponering av Ladegården mot vest. Byggeområdenes ubebygde deler mot Bispegata skal opparbeides parkmessig. Annen bebyggelse enn UKM skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Bispegata.
- g) Byggehøyder for feltene C6, C8 og C11 skal avklares gjennom bebyggelsesplanarbeidet. Bebyggelsens høyder skal trappes ned mot Ladegårdsanlegget med Barokkhagen for å ivareta lysforhold og hensynet til anleggets dimensjoner.
- h) Hovinbakkens løp, eller et bilde av denne, skal ledes fra et punkt nær feltet C8's nordøstre hjørne ut i Middelaldervannspeilets (C22) nordre del.
- i) Atkomst til feltene C7, C8 og C11 skal sikres gjennom felt C6.
- j) Eventuell bebyggelse for UKM på feltene C2, C3, C4, C23 og C24 sør for Bispegata skal oppføres slik at Middelalderparken med attraksjoner fortsatt gis en god eksponering mot Bispegata og at Middelalderparken som by- og landskapsrom gis en nordlig avgrensning i pålagt byggegrense nord for Bispegata. Innenfor felt C2 skal vannspeilet gis en nordlig avslutning. Hovedadkomst for gående til Middelalderparken fra Bispegata skal sikres langs vannspeilet.
- k) Rekonstruksjon av Middelalderterrenget kan etableres helt eller delvis i områdene C2, C4, C23 og C24. Under rekonstruert terreng kan det legges bygningsvolumer for formål i henhold til punktene b og c ovenfor.
- l) Jernbanesporene Klypen og Nordre tomter spor i feltene C4, C7, C11, C23 og C24 skal opprettholdes. Bebyggelse og terrengrekonstruksjon over disse sporene skal etableres på kulvert som skal utføres i henhold til Jernbaneverkets krav.
- m) I Bispegata felt C26 og C27 kan det etableres bygningsmessige sammenbindinger for UKM ved løsninger der bygningsvolumene fordeles på begge sider av Bispegata.
- n) Innenfor C2, C3, C23 og C24 skal gjenværende friarealer opparbeides som park med rekreasjonsfunksjoner og anlegg knyttet til formidling av områdets historie. Enkelte rekonstruksjoner av slike anlegg tillates oppført. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre strete skal ikke bygges igjen, men være lesbare og gangbare.
- o) Bussoppstilling skal løses felles for UKM og Middelalderparken med attraksjoner, over eller under bakken i feltene C2 (bare under bakken), C4, C6 og C7, i tilknytning til Bispegata. Det skal etableres fellesløsninger for bilparkering.
- p) Økonomiatkomster for UKM, middelalderparken og funksjoner i parken skal samordnes i bebyggelsesplan. Økonomiatkomst til Middelalderparken og lokomotivverkstedet skal foregå fra Bispegata, Sporgata langs Klypensporet (C11, C7, C27, C4) eller fra Bispegata i øst som vist med atkomstpiler på plankartet. Dagens atkomst fra Bispegata skal avvikles når annen permanent økonomiatkomst er opparbeidet med samme kapasitet og tilgjengelighet.
- q) En gang-/sykkelforbindelse skal sammen med deler av Bispekilen (E17) føres under Sørenggata og knyttes til Bispegata.
- r) Økonomiatkomst for parken og lokomotivverkstedet (C1) skal ivareta nødvendig kjøring til arrangementer i parken og lokomotivverkstedet, tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede i henhold til Oslo kommunes

parkeringsnorm, samt maksimalt 5 plasser for beredskapsparkering i tilknytning til næringsvirksomhet i – og drift av Middelalderparken og Lokomotivverkstedet.

14.2 Spesialområde bevaring (diverse underformål)

Innenfor feltene C6, C7, C8, C11 og C29 gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4.ledd gitt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

I all reguleringsgrunn utenfor fornminneområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf kml. § 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

Innenfor de øvrige feltene i C-området gjelder bevaringsformålet de automatisk fredete kulturminnene og skipsfunnene i den grad kulturminnemyndigheten ikke innvilger dispensasjon fra kulturminneloven. I disse feltene anses undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 ikke oppfylt, samt dispensasjon etter §8, 4. ledd ikke gitt.

Bevaringsformålet gjelder videre eksisterende bebyggelse i feltene C1, C9 og C10. Bevaringsformålet gjelder ikke bygningen Borgen (Bispegata 12) i felt C2, som skal rives dersom denne ikke kan innpasses i Universitetets kulturhistoriske museer.

14.3 Råderettsbegrensning etter forurensningslovens §7

Bygge- og gravearbeider innenfor feltene C1, C2, C21 eller C22 kan ikke finne sted uten at forurensningsmyndigheten er varslet og eventuelt har gitt tillatelse

14.4 Regulering i tidsrekkefølge

Felt C8 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde, jernbane

Tidsrekkefølge 2: Kombinert formål for offentlig bygning (museum), forretning, kontor, bolig, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg.

Tidsrekkefølge 2 kan ikke gjennomføres før Jernbaneverket eller annen infrastruktureier kan avvikle jernbanedriften på området.

§15 Spesielle bestemmelser for delområde Lohavn (Feltbetegnelser D)

15.1 Sjøengutstikkeren feltene D1 og D22

Felt D1 og D22 og E10 skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, kaifront, kanaler, parkareal samt gater og havnepromenade i én bebyggelsesplan.

Dersom det i bebyggelsesplanen kan dokumenteres at man ved helt eller delvis å ta i bruk de delene av D22 som i dag er sjøområde kan oppnå et tilfredsstillende friområde innenfor de areal- og kvalitetsrammer som beskrives i §15.5, kan det kombinerte feltet D1b utvides inn i D22 tilsvarende, dog uten å bryte de på planen angitte siktsektorer. Den i §15.2 angitte maks. T-BRA for D1 tillates da økt i samme forhold som arealet for D1 øker. Ved en vurdering av friarealene i vann skal kun de delene av arealet som kan karakteriseres som oppholdsarealer være måleverdige.

Se for øvrig §15.4 og 15.5 nedenfor.

15.2 Byggeområdene D1 – D11

- a) Maksimal tillatt utnyttelse er:
 Felt D1a og D1b samlet: 93 000 m² T-BRA,
 Felt D2: 8 000 m² T-BRA,
 Felt D5: 21 000 m² T-BRA,
 Felt D6: 46 600 m² T-BRA,
 Felt D7: 21 700 m² T-BRA,
 Felt D8: 31 400 m² T-BRA,
 Felt D9: 49 500 m² T-BRA,
 Felt D10: 16 900 m² T-BRA,
 Felt D11: 15 100 m² T-BRA,
 Felt D12, D13 og D14 samlet: 25 000 m² T-BRA
- b) I felt D5 skal skal minst 20 prosent av T-BRA være boliger. I felt D1a og D1b, D7, D8 og D9 skal minst 90% av T-BRA være boliger.
- c) I feltene D5 og D6 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 50% av 1. etasjes bruksareal.
- d) I felt D7 og i feltene D12, D13 og D14 samlet skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
- e) I feltene D1a og D1b, D8 og D9 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 10% av 1. etasjes bruksareal. I felt D1-D9 tillates det etablert butikker og serveringssteder i 1. etasje ut mot offentlige gater, plasser og friarealer.
- f) I felt D10 og D11 skal bebyggelsen med brygger for atkomster og utearealer ikke dekke mer enn 50% av feltarealet, slik at resten forblir åpent vann. I felt D14 skal tilsvarende andel ikke overstige 70%.
- g) I den delen av feltene D8 og D9 der tillatt høyde for bebyggelse er angitt til C+40 skal den delen av bebyggelsen som overstiger kote +28 meter utgjøre opptil 30% av delarealet og utformes som punkthus. I den delen av byggefelt D8 der tillatt høyde for bebyggelsen er angitt til C+31, skal den delen av bebyggelsen som overstiger kote + 28 meter utgjøre opptil 30% av delarealet.
- h) I byggefelt D8 skal bygningsvolumene formes slik at eventuelt kommende bakenforliggende bebyggelse i Grønlia i Ekebergskråningen får tilstrekkelige siktsektorer over kote +25 meter mot vest – sørvest.
- i) I felt D5 skal krav til sikkerhetsavstand mellom overliggende gondolbane og ny bebyggelse gå foran angitt maksimum byggehøyde i planen dersom det er konflikt mellom frihøyden under gondolbanen og regulert byggehøyde.
- j) I felt D1, D7, D8 og D9 skal bebyggelsen utformes og plasseres slik at det etableres skjermede uteoppholdsarealer med gode solforhold på bakkenivå. Feltene D8 og D9 skal utformes i sammenheng med feltene D10 og D11 på en slik måte at det dannes en naturlig sammenheng mellom bebyggelsen på land og bebyggelsen utenfor kaifronten. Feltene D8 og D9 skal ivareta krav til uteoppholdsarealer på bakkenivå for feltene D10 og D11. I felt D8 og D9 skal det etableres offentlig tilgjengelige nærlekeplasser som skal utgjøre min. 5% av samlet feltareal. I disse feltene skal bebyggelsen gis en underdelt struktur som sikrer et sammenhengende nettverk av offentlige passasjer og uterom.
- k) Feltene D10 og D11 skal utformes på en slik måte at de i størst mulig grad sikrer sol og utsyn mot fjorden for feltene D7-D9.
- l) I felt D6 tillates deler av portal for sørgående trafikk til Mosseveien anlagt delvis inn i byggefeltet slik at portalen ligger vinkelrett på kjøreretningen.
- m) I felt D13 skal den kjørbare havnepromenaden føres gjennom bygningen som et offentlig trafikkområde.

15.3 Offentlige trafikkområder

Feltene D21 og D25 ved Loallmenningen skal utformes på en slik måte at det etableres en funksjonell og estetisk sammenheng mellom feltene på tvers av den gjennomgående lokalgaten.

Innenfor felt D28 kan det oppføres ventilasjonstårn for E18-tunnelen opp til kote +45 meter.

Området D26 Grønlikaia reguleres til gatetun og skal nyttes til havnepromenade med tilhørende rekreasjonsformål og biladkomst.

15.4 Kombinert formål byggeområde for bolig, forretning kontor; offentlig trafikkområde vei, offentlig trafikkområde havnepromenade; spesialområde i sjø, sone for andre anlegg.

I D1a og D1b skal det anlegges en sammenhengende, offentlig havnepromenade langs hele kaikanten, med en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele havnepromenadens lengde langs vestre og søndre kai, og 10 meter langs Lohavn. Minimumsbredden for havnepromenaden settes til henholdsvis 10 meter mot sør og vest, og fem meter mot øst. Området skal gis en felles gate-, adkomst- og parkeringsløsning. Minimum 5.000 m² av D1a og b skal være vannareal. I sjøarealet kan det etableres faste og flytende installasjoner for rekreasjon og opphold. Slike konstruksjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsyn over vannet.

15.5 Kombinert formål friområde og spesialområde – område i sjø D22

Innenfor området D 22 skal det opprettes et friområde på minimum 8,7 daa. Området kan nyttes til parker med tilhørende paviljonger og anlegg for idrett, lek, sjøbad/strand og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon og fotgjengeres ferdsel og opphold. Friområdet kan også anlegges i området som i dag er sjø, tilsvarende kan deler av dagens utstikker omgjøres til sjøareal. Friområdet kan inkludere faste installasjoner i sjø og på land som tilfredsstillende behov for rekreasjon og opphold. For øvrig tillates området benyttet til gjestehavn for fritidsbåter. Konstruksjoner og flytende installasjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsynet utover vannet.

15.6 Kombinert formål offentlig friområde; offentlig trafikkområde vei/fotgjengerareal D24

Utforming av D24 skal i bebyggelsesplan samordnes med feltene D1a og D1b. I D24 skal det anlegges offentlig vei til feltene D1 og D22 samt offentlig atkomst til anlegg for passasjerbåter i felt E7. Innenfor D24 skal det anlegges minimum 1 dekar park/lekeplass.

15.7 Spesialområder bevaring (diverse underformål)

Bevaringsformålet innenfor fornminneområdet gjelder automatisk fredete kulturminner knyttet til middelalderbyen Oslo, som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4. ledd gitt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

I all reguleringsgrunn utenfor fornminneområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf kml. § 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

§16 Spesielle bestemmelser for sjøområdet med Akerselva (Feltbetegnelser E)

16.1 Offentlige trafikkområder - Havneområde i sjø, kai for passasjerbåter

Innenfor felt E1, E7 og E16 kan det anlegges innretninger for havnevirkosomhet for rutebåter på Oslofjorden.

16.2 Offentlige trafikkområder - Havneområde i sjø, småbåthavn

Innenfor felt E14 kan det anlegges innretninger for småbåthavn.

16.3 Friområde i vann - Akerselva

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for Akerselvområdet E4 og E5 skal følgende dokumenteres og legges til grunn for utforming av tiltaket:

- Strømnings- og sedimenteringsforhold
- Seilingsforhold
- Mulighet for å etablere gangforbindelse gjennom kulvert under Oslo S

Det skal være en minste seilingshøyde på 2,0 meter under bruene for Nyland allé og Operagata over Akerselva. Gangbruene fra A34 til B26 skal ha en minste seilingshøyde på 2.5 meter.

16.4 Friområde i vann – Bispevika og Lohavn

I vannarealet E0 i Bispevika foran feltene B6a, B6b og B9 kan det fortøyes serveringsbåter og båter med kulturtilbud. Det skal være minimum 5 meter avstand mellom båtene. Serveringsbåtene skal være av høy estetisk kvalitet. Båter med kun serveringstilbud skal ha en høyde som ikke hindrer utsyn utover vannet.

Vannarealene E2, E17 og E18 skal utføres som en utvidelse av fjordarealet. I E17's østre ende skal Hovinbakkens utløp fra Middelaldervannspeilet C22 markeres.

16.5 Spesialområde - Sone i sjø for kulturbåter/gjestehavn

Innenfor felt E3 kan det fortøyes båter med kulturtilbud. For øvrig tillates området benyttet til gjestehavn for fritidsbåter.

16.6 Spesialområde - Sone i sjø for skipsstøtvoll med tilhørende anlegg

Innenfor sonene E13 og E15 skal det anlegges skipsstøtvoll for beskyttelse av tilgrensende bebyggelse. Skipsstøtvollen kan formes som en molo med tilknyttet småbåthavn, dog slik at utløpene fra feltet E16 ikke sperres av moloen. Som del av bebyggelsesplanen for feltene D10 og D11 skal det utarbeides en risikoanalyse for skipspåstøt som skal ligge til grunn for utforming av skipsstøtvollen i feltene E13 og E15.

16.7 Spesialområde - Sone i sjø for skipsstøtvoll

Innenfor E19 kan det anlegges skipsstøtvoll som beskyttelse for operaen. Vollen kan anlegges opp til kote -2,0 meter (Oslo kommunes kartverk)

16.8 Regulering i tidsrekkefølge

Felt E7 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde i sjø med eksisterende dybdeforhold

Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde i sjø med sjøbunn fylt opp til kote -4 meter (Oslo kommunes kartverk).

Tidsrekkefølge 2 kan ikke gjennomføres før 01.01.2009 dersom ikke havnevirksomheten på Sørengutstikkerens vestside har opphørt tidligere.