

Filipstad –

Informasjonsmøte 23.04.2025

Varsel om oppstart detaljregulering Hans Jægers kvartal og felt B4 og B5

Jorleif Jørgenvåg, plansjef Filipstad, Hav Eiendom
Per Christian Stokke, Asplan Viak

VÅR VISJON

Vi former fremtidens fjordby for alle

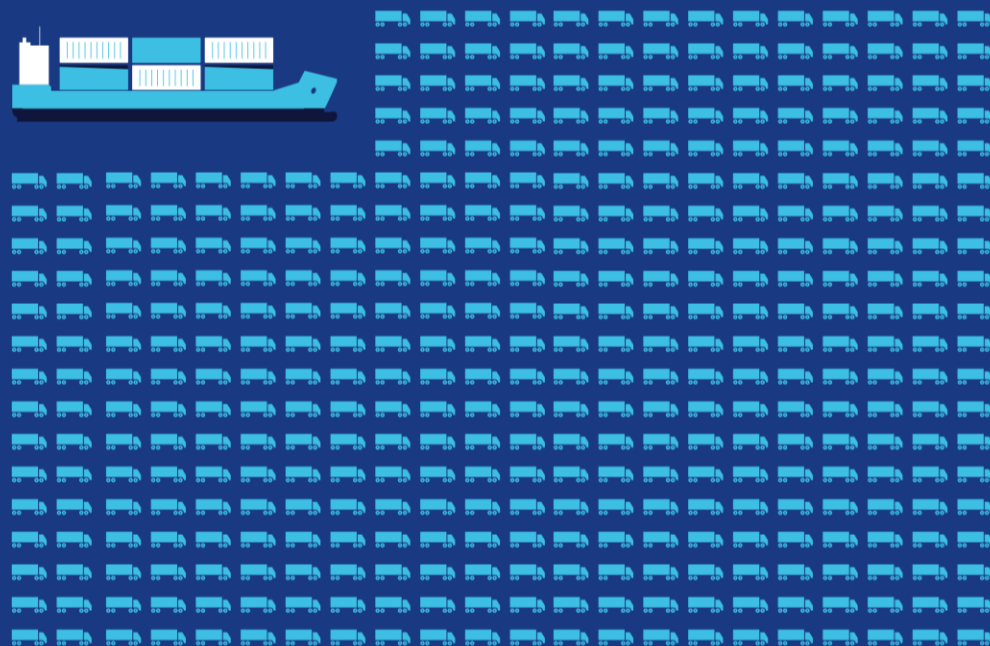


- Heleid av Oslo Havn
- Vårt samfunnsoppdrag er å skape en bærekraftig fjordby og verdier for byen, havnen og samfunnet.
- Foreløpig bidratt med 1,9 milliarder til klimavennlig omstilling og modernisering av Oslo Havn
- Står bak inkluderende møteplasser som Operastranda, Stasjonsallmenningen og Havnepromenaden



- Skal vi nå klimamålene, må mer av godstransporten over fra bil til båt
- 1 containerskip tilsvarer
 - 800 containere
 - 400 semitrailere
 - 10 km. med kø på vei

**Sjøveien er
miljøveien**



Fjordbyvedtaket

i bystyret

Frigjøre størst mulig del av
havnearealene til byutvikling
og rekreasjon.

19. januar 2000



Bjørvika 1998

Erfaringen fra 20+ år med fjordbyutvikling er at de allment tilgjengelige byrommene er det aller viktigste for byens befolkning.



Superpopulært!

- Halve Oslos befolkning har Bjørvika som sitt nærmeste sted de kommer til sjøen – 350.000 mennesker
- 1 av 3 Oslofolk og hele 58% av innbyggerne i indre øst har badet i Bjørvika det siste året



Sørenga sjøbadebrettet. Over 30.000 besøkende på en fin dag

9 km ny havnepromenade

- 1. Fiskebrygga
- 2. Sadelmakerbryggen
- 3. Diagonale
- 4. Operastranda
- 5. Tomtebrygga
- 6. Stasjonsallmenningen
- 7. Sjøbadet på Sørenga
- 8. Clemenskvartalet
- 9. Grønlikaia
- 10. Filipstad
- Hans Jægers kvartal
- Current harbour promenade
- Future harbour promenade





OSLOS NYE FJORBYDEL

Filipstad

9000

Kontorplasser

3000

Nye boliger

800 m

Havnepromenade

6

Allmenninger, parker og byrom

Motorvei og jernbane - barrierer mot byen bak



Trettenparken,

Midlertidig park/skateboardhall, del av program for Havnepromenaden, Oslo Havn/BYM



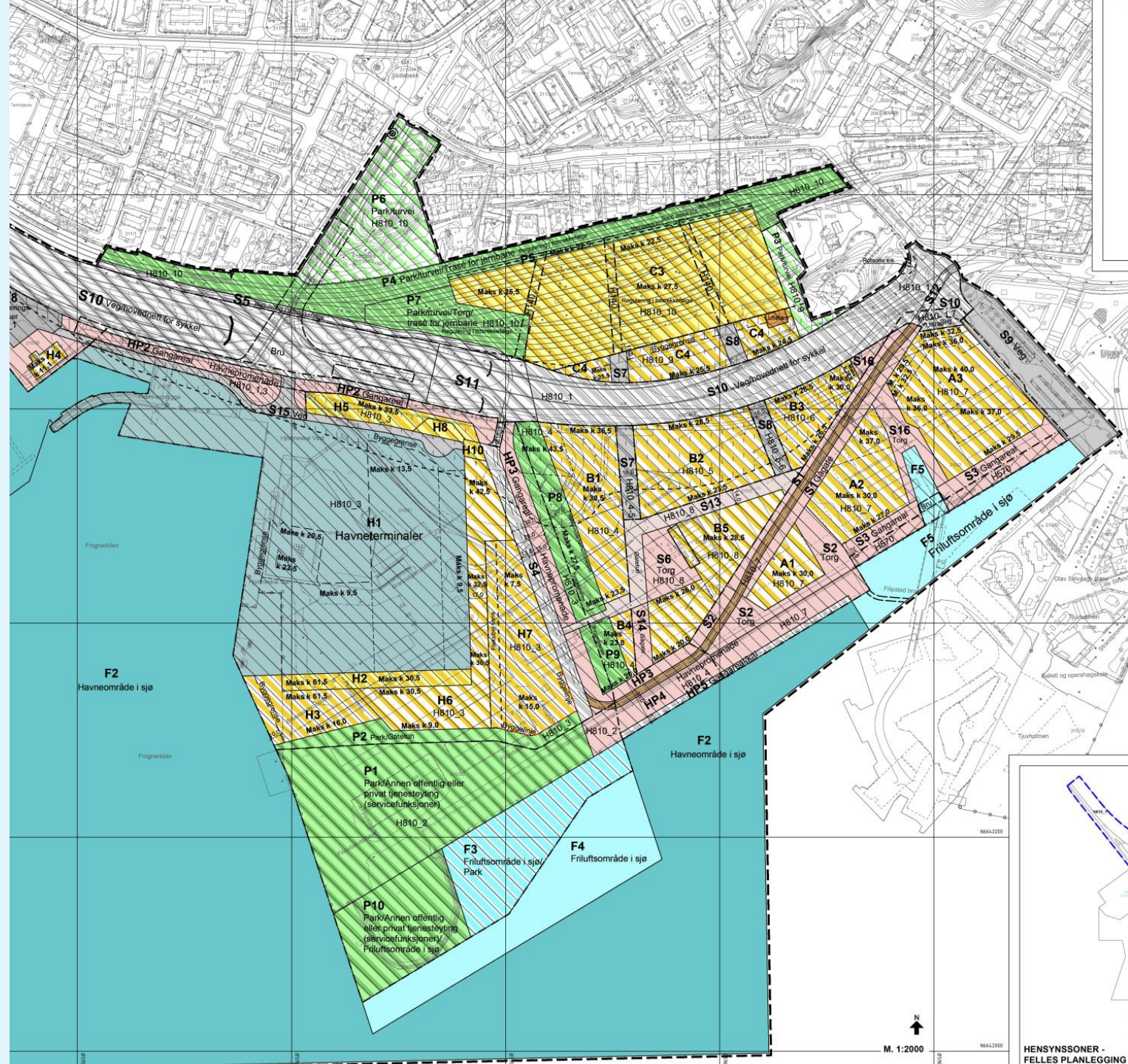
Foto: «Tree of Tenere», havnekranene i bakgrunnen og Havbruket på kaia skaper en helt unik stemning på Filipstad. Foto: Jiri Havran

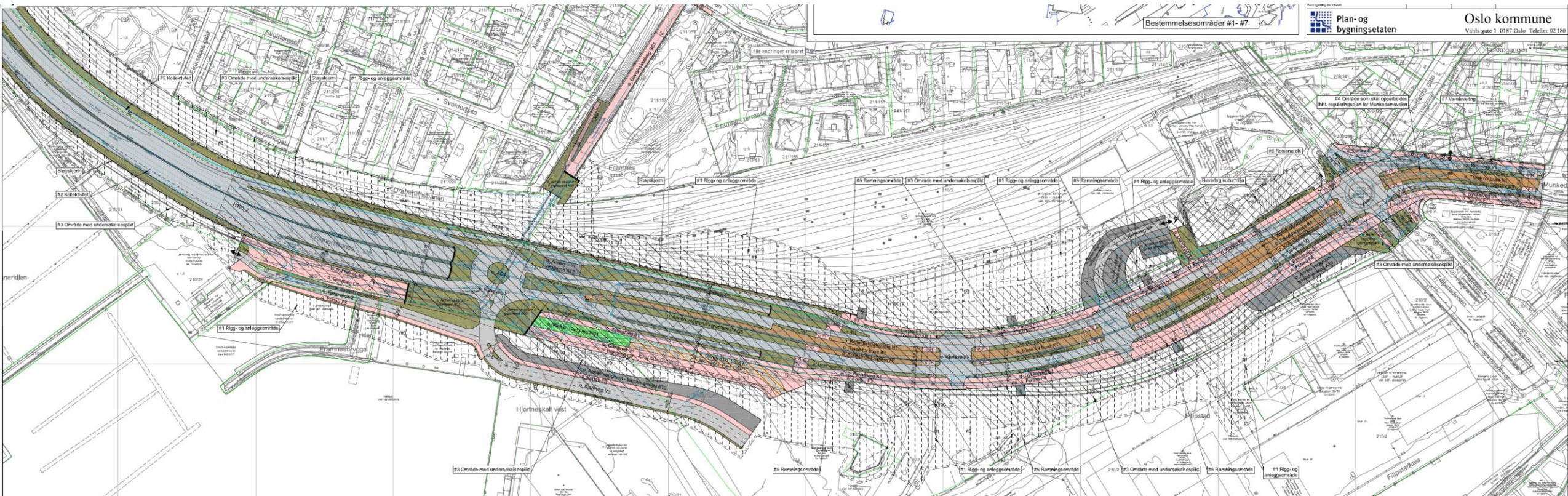


Foto: Trettenparken byr også på fine, utendørs treningsfasiliteter på østsiden av Skur 1
Jiri Havran

Filipstad

- Bystyret vedtok 24.06.2020 en **områderegulering**
- Planområdet: 340 dekar på land
- Ny bebyggelse: 462.000 m² BRA
 - 40 % bolig: ca. 2.200–3.000 leiligheter
 - 40 % kontor og næring: ca. 9000 arbeidsplasser
- Skole, barnehager, idrett, kulturformål
- Park, byrom, havnepromenade: 90.900 m²



Vedtatt 24.06.2020



Miljøambisjonen i planen:

«Filipstad skal være et forbildeområde for en menneske- og naturvennlig nullutslippsbydel.»



- Reguleringsbestemmelser
- 40 vedtakspunkter fra bystyret



- 10 innsatsområder
- 41 målsettinger
- Veileder helhetlig økologisk og botanisk grep
- Fargeveileder

Områdeplanens illustrasjonsprosjekt (PBE)

«Filipstad reguleres som et funksjonsblandet by-område med bymessig karakter og en stor andel boliger. Utnyttelsen reflekterer det enkelte del-områdets rolle, funksjonsfordeling og karakter»

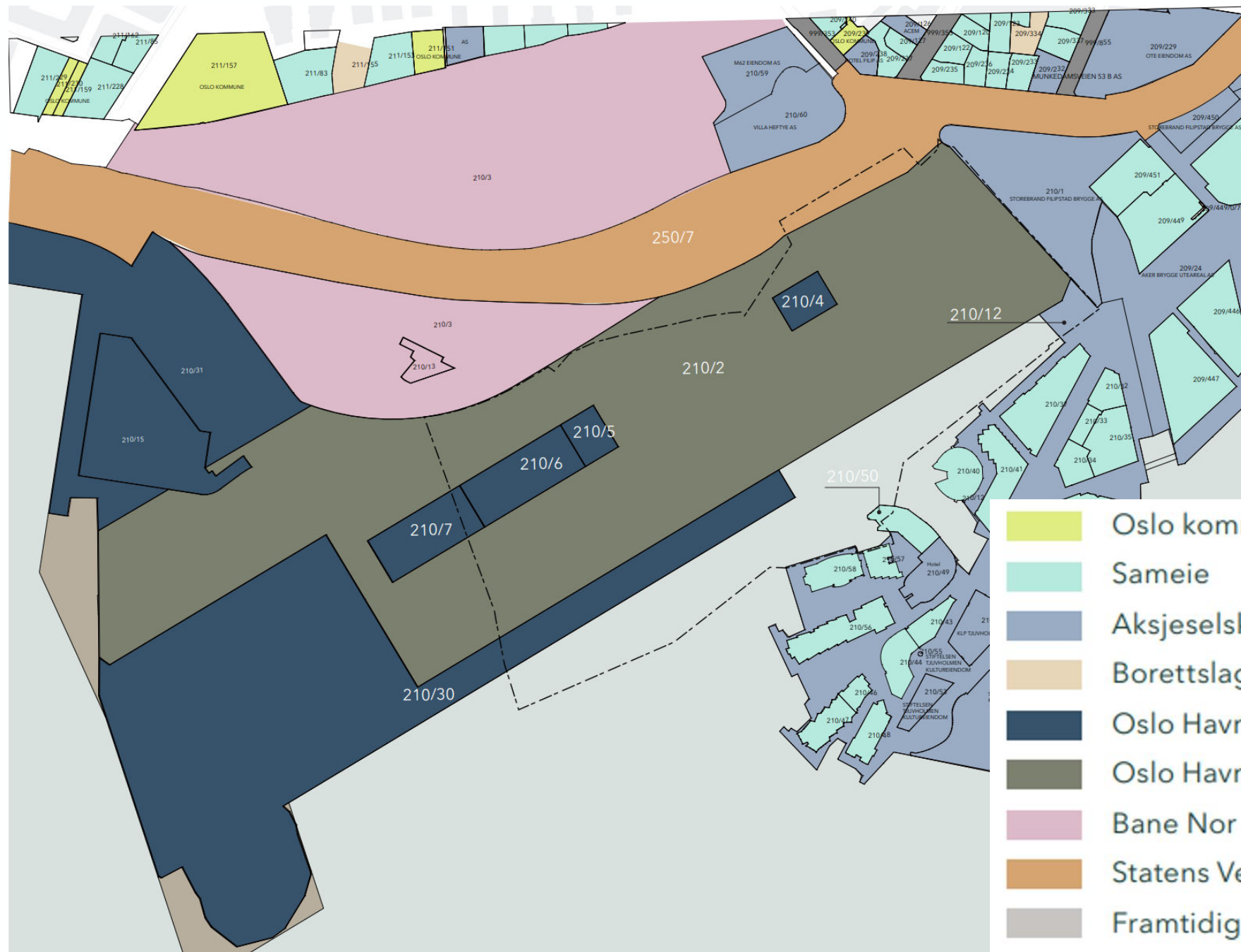


Eiendomsforhold

Fordeling (ca.) av grunnarealene
omfattet av områdereguleringsplanen

Oslo Havn KF	64%
Bane Nor	29%
EBY	3%
SVV*	3%
Utfylling	1%

*Ikke medtatt areal regulert til E18/Ring1



- Oslo kommune
- Sameie
- Aksjeselskap
- Borettslag
- Oslo Havn KF
- Oslo Havn KF/EBY
- Bane Nor Eiendom
- Statens Vegvesen
- Framtidig utfylling

Finansiering og bygging av lokk over E18 og infrastruktur «mellom» byggene

- Utbyggingsavtale

Forhandlinger mellom Oslo kommune, HAV, Bane Nor Eiendom og Statens VV

- Bidrag fra grunneierne

6.900,- /m² BRA (2019). Betales ved Igangsettingstillatelse

- Senket E18/lokk

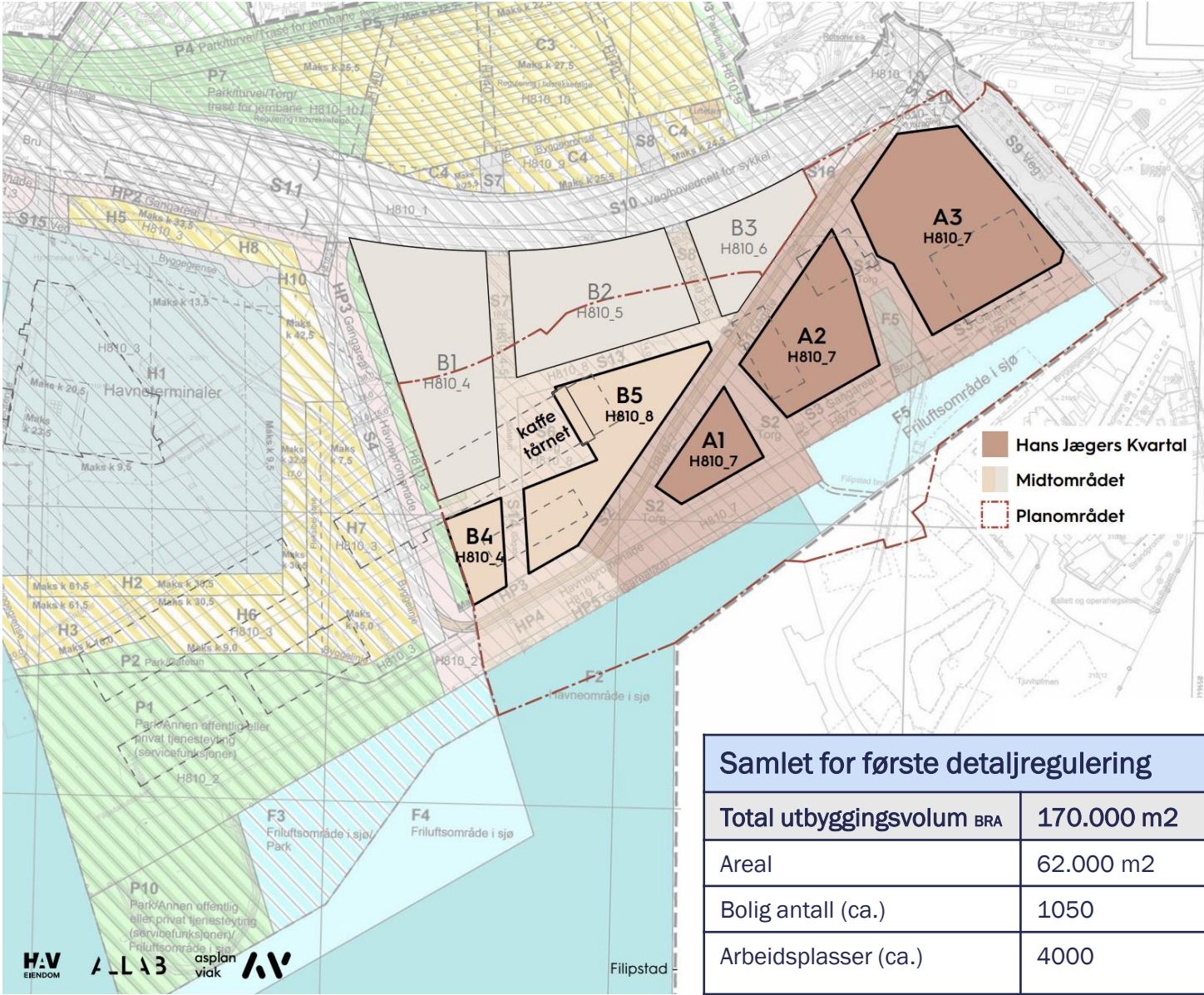
Kostnadsberegnet til 2,8 mrd (2019)

50% grunneierne - 50% Oslo kommune

6-8 år planlegging og bygging



Første detaljregulering – Hans Jægers Kvartal + felt B5 og B4



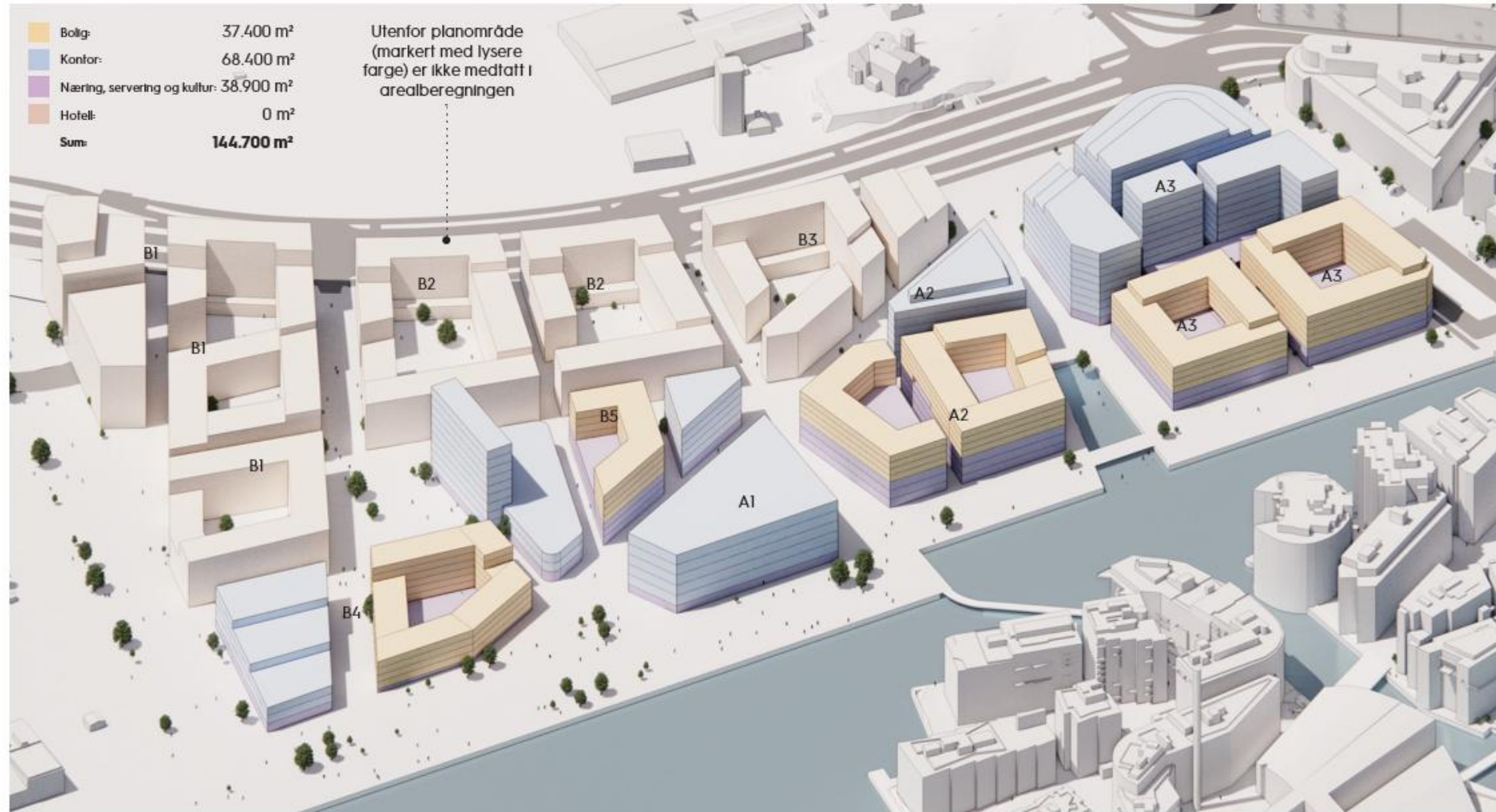
Samlet for første detaljregulering	
Total utbyggingsvolum BRA	170.000 m2
Areal	62.000 m2
Bolig antall (ca.)	1050
Arbeidsplasser (ca.)	4000

Byrådet har opprettet etat med ansvar for infrastruktur

- Filipstad Infrastruktur (FIL) skal utvikle og bygge gater, byrom og parker mm
- Hav Eiendom og Filipstad Infrastruktur vil samarbeide tett
- Aktørene på Filipstad er organisert på en annen måte enn i Bjørvika (100% grunneierne)

ILLUSTRASJONSPROSJEKT

Fordeling av program



Bakgrunn for undersøkelser og justeringer i planprosessen

- Hvordan kan kvaliteter ivaretas dersom området bebygges med utnyttelse som tilsvarer bystyrets vedtak?
- Kan andre justeringer av områdeplanen bidra til flere kvaliteter i området?
- Utnyttelsesgrad
 - Sikre finansiering av E18 i tunell/rekkefølgekrav
 - Utnyttelse økt av bystyret (+9500 m² BRA)
 - Vedtakspunkt: Utredning av økte høyder i deler av bebyggelsen
- Flere boliger
 - Form og størrelse egnet for boligkvartaler
 - Flere boliger i første byggetrinn
- Sikt og solforhold i byrommene
 - Siktlinjer mot naturlige målpunkter/fjorden
 - Solforhold i byrom inne på området
 - Samlet areal til byrom opprettholdes



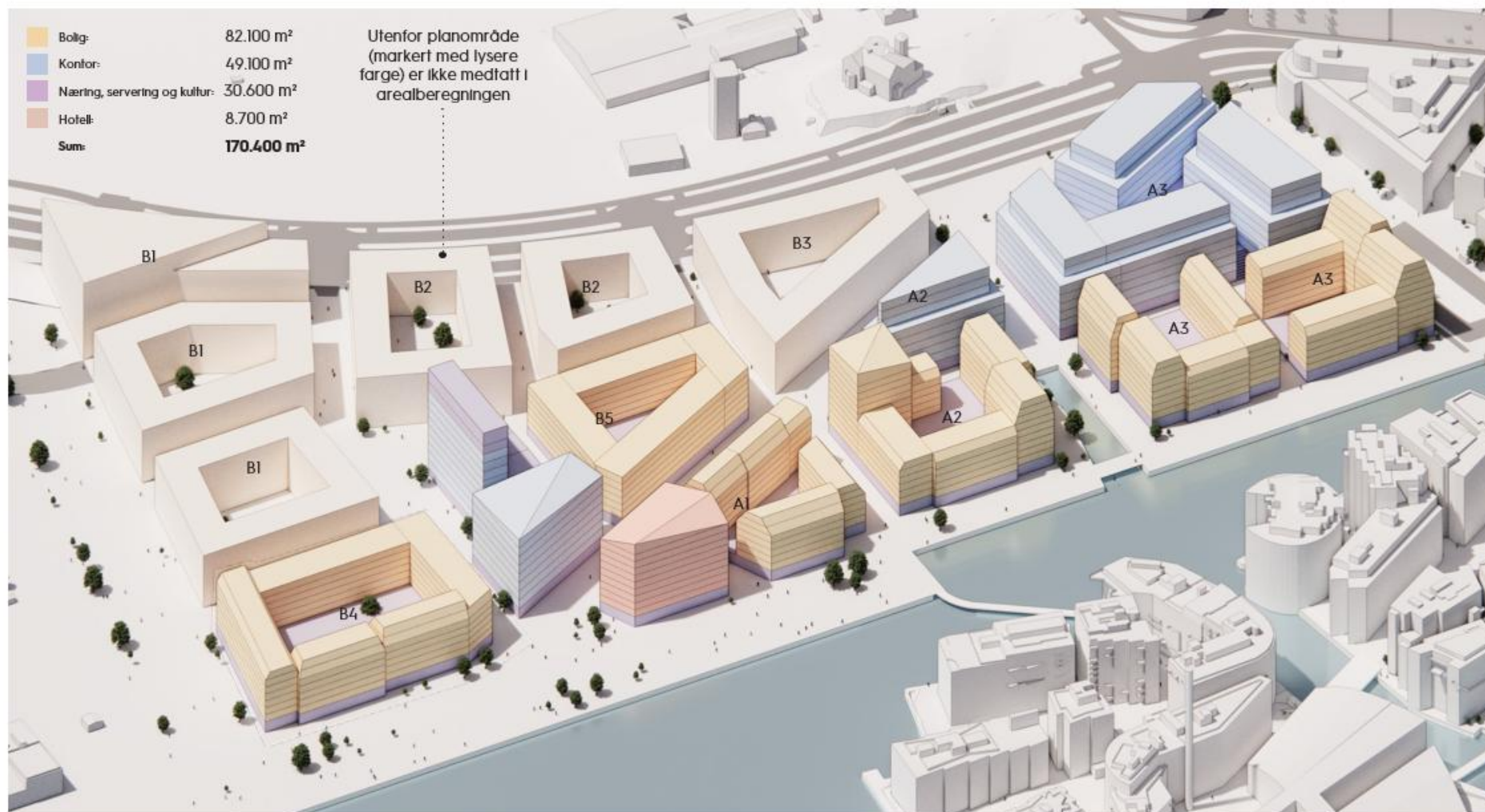
“Forsere utviklingen av Filipstad”

- Ombruk av eksisterende bygg
 - Muligheten til å beholde flere bygg enn det som er sikret i OMR skal undersøkes i planarbeidet
 - Primært den østre fløyen på Kaffetårnet som er aktuell da dette bygget i liten grad er i konflikt med regulerte gater og byrom.
- Styrke Kaffetårnets og Kaffeplassens rolle
 - Kaffetårnet er et landemerke og det mest identitetsskapende bygget på Filipstad
 - Skape en destinasjon på Filipstad med plass til kultur, markeder, lek og opphold for både nabolaget og byens befolkning



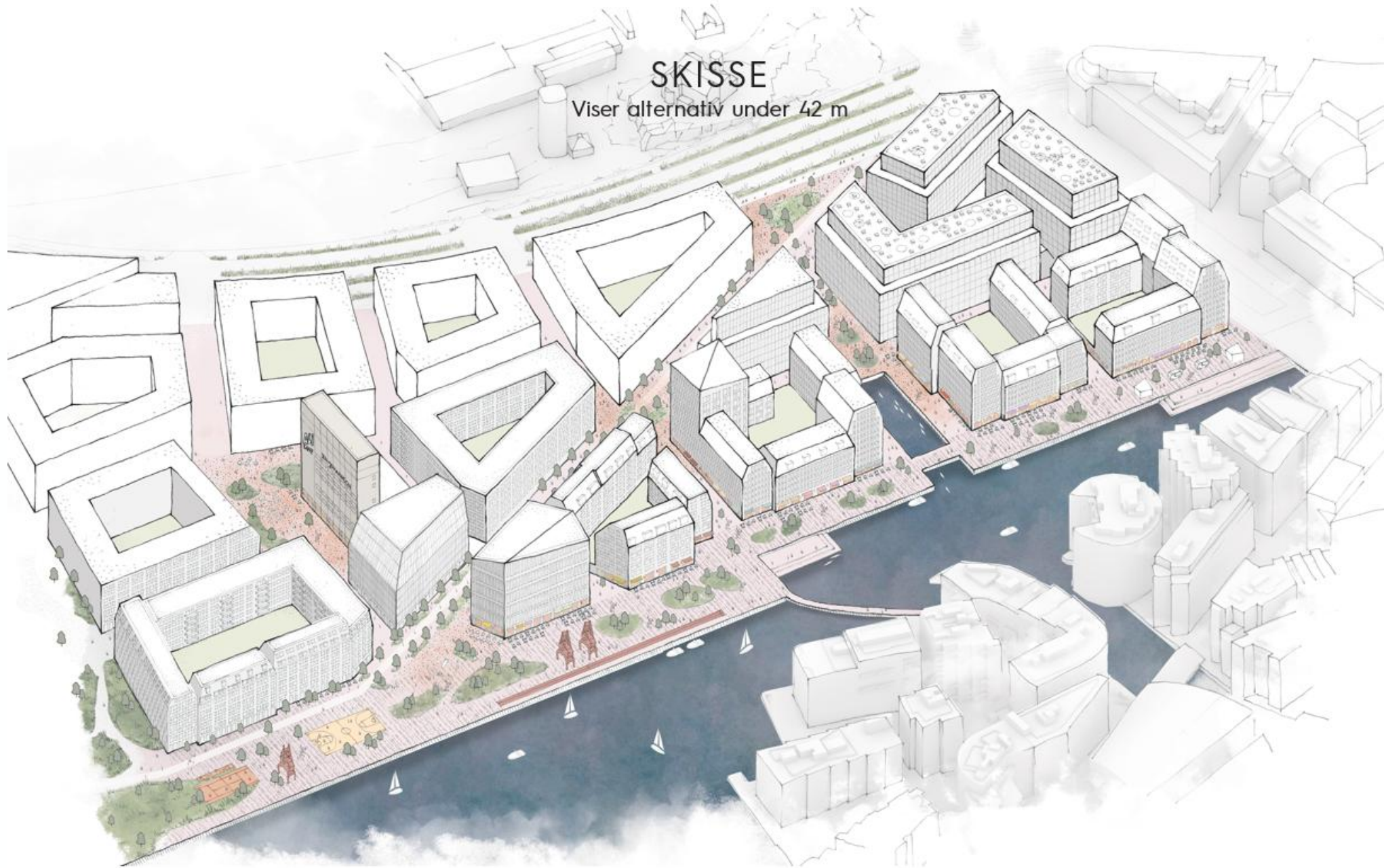
UNDER 42m

Fordeling av program



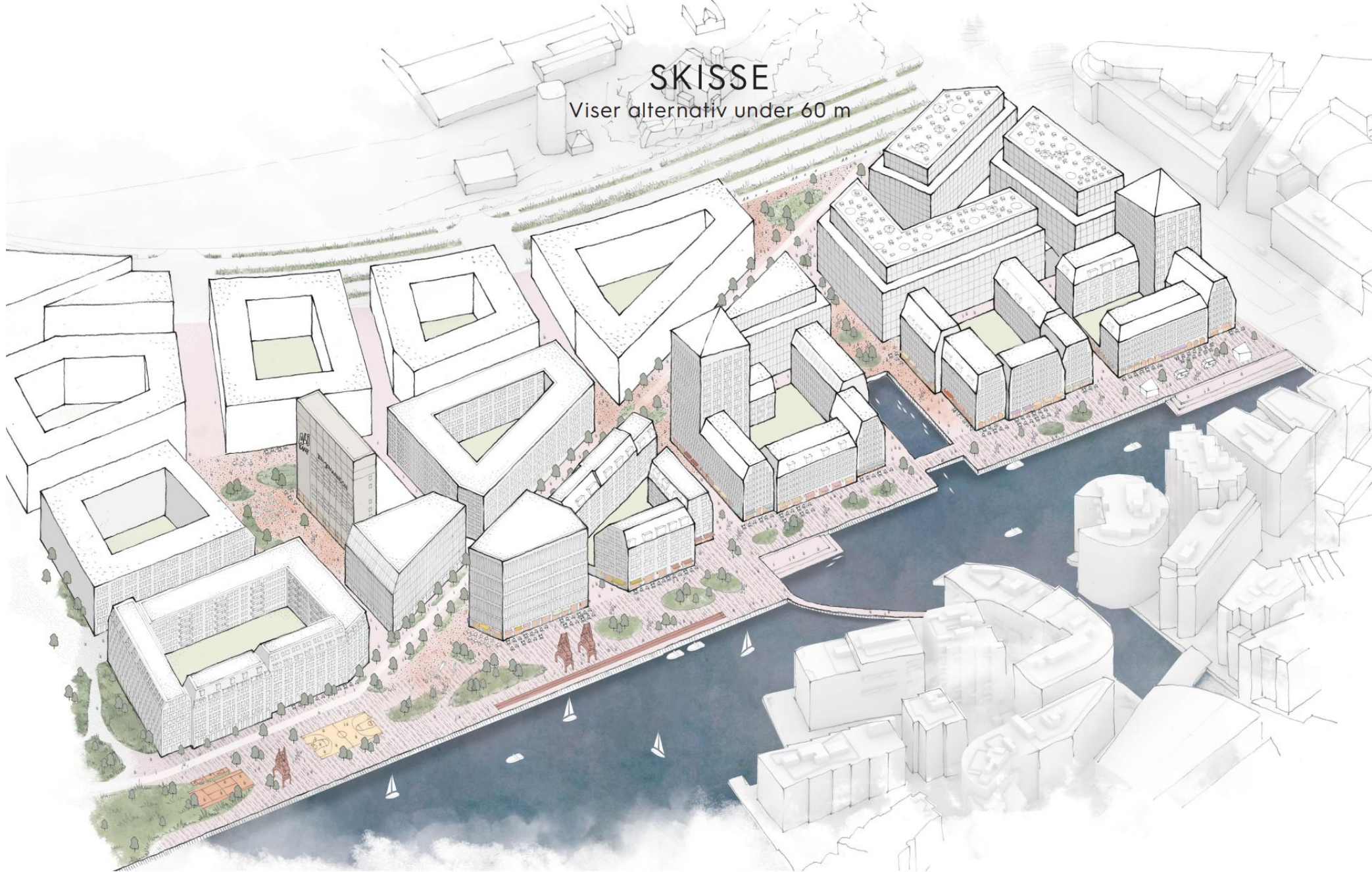
SKISSE

Viser alternativ under 42 m



SKISSE

Viser alternativ under 60 m



SKISSE

Viser mulig utforming av Kaffeplassen i fremtiden
Mot øst vises eksisterende høyblokk og mot sør er det utsikt mot sjøen



Høyder og utforming undersøkes i videre prosess

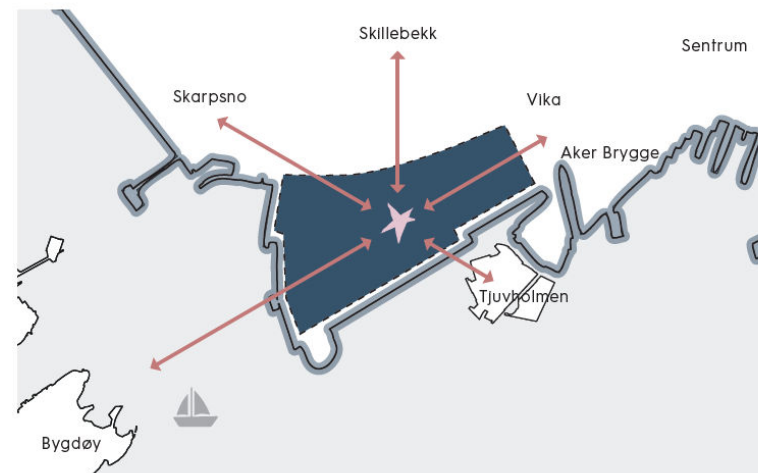
FILIPSTADS ROLLE I OSLO

OVERORDNET GREP



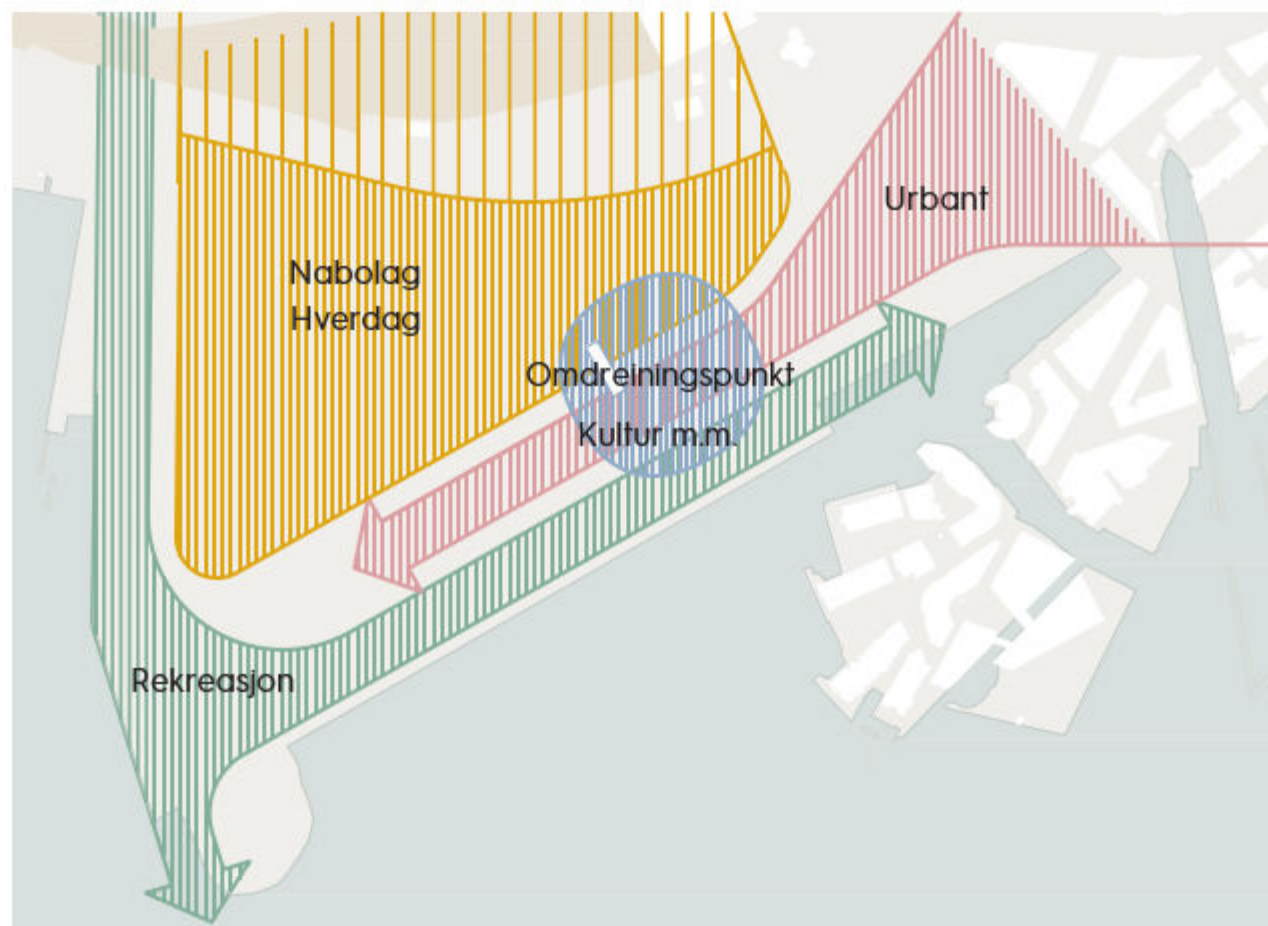
Filipstad er en del av Fjordbyen

Filipstad er den siste del av utviklingen av Fjordbyen i Oslo. Hvert område i Fjordbyen har sin egen identitet, og er bundet sammen av havnepromenaden.



Kobling av nabolag

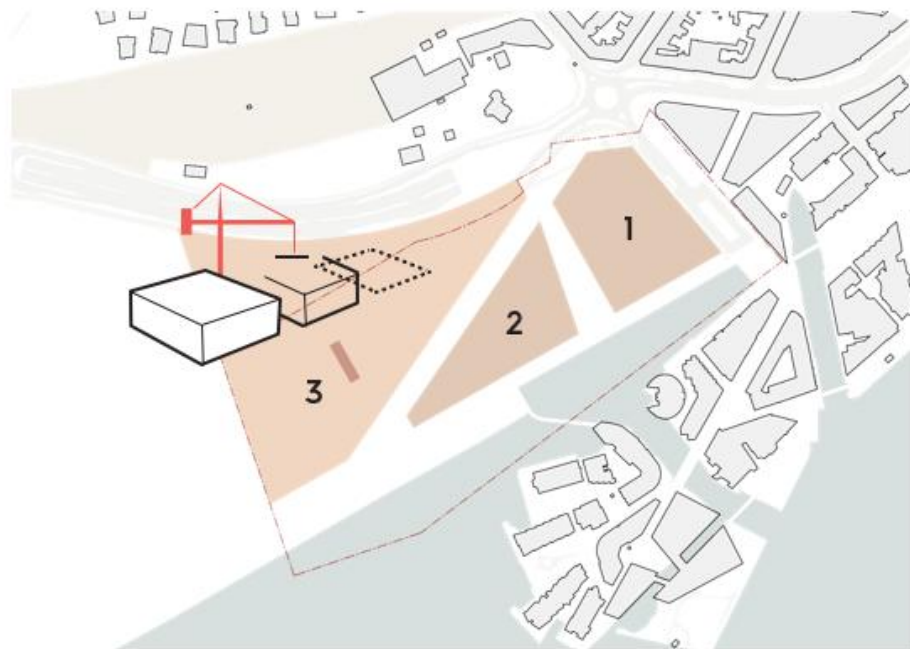
Filipstad skal være et naturlig tyngdepunkt og en sammenkobling av de omkringliggende områder.



Filipstad er møtet mellom det urbane i øst, nabolaget i nord, og det grønne og rekreative i vest.

FILIPSTAD

Strategier, utbygging over tid



Utvikling over tid

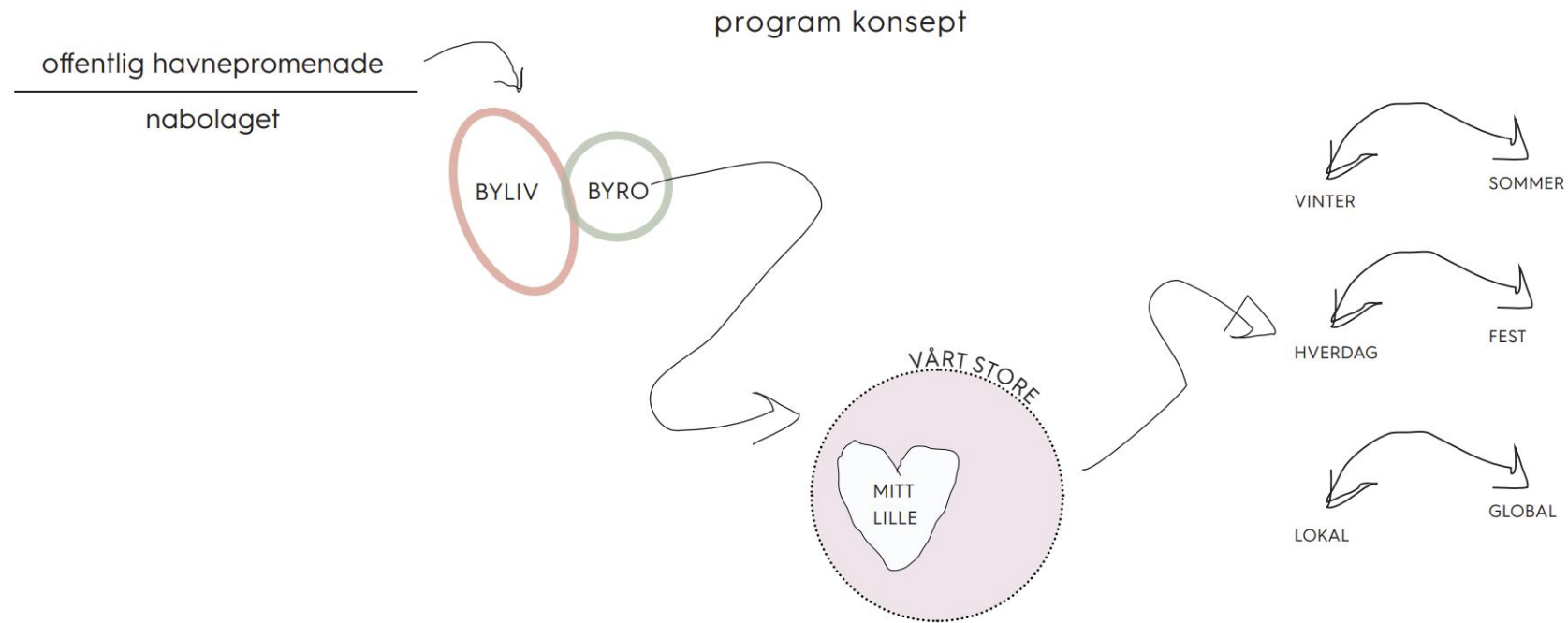
Filipstad vil utbygges over tid, og det er viktig at de ulike delområdene fungerer både underveis og i en helhet til slutt. I en utviklingsfase kan bruken av midlertidighet være et verktøy for å oppnå dette.



Et sted, også under bygging

Senking av E18 og utbygging av lokket vil kreve midlertidig omlegging av veien. I den perioden er det viktig at planområdet fungerer som et aktivt byområde med god kvalitet på byrommene.

ALLMENNINGER, BYROM OG PLASSE



SKISSE

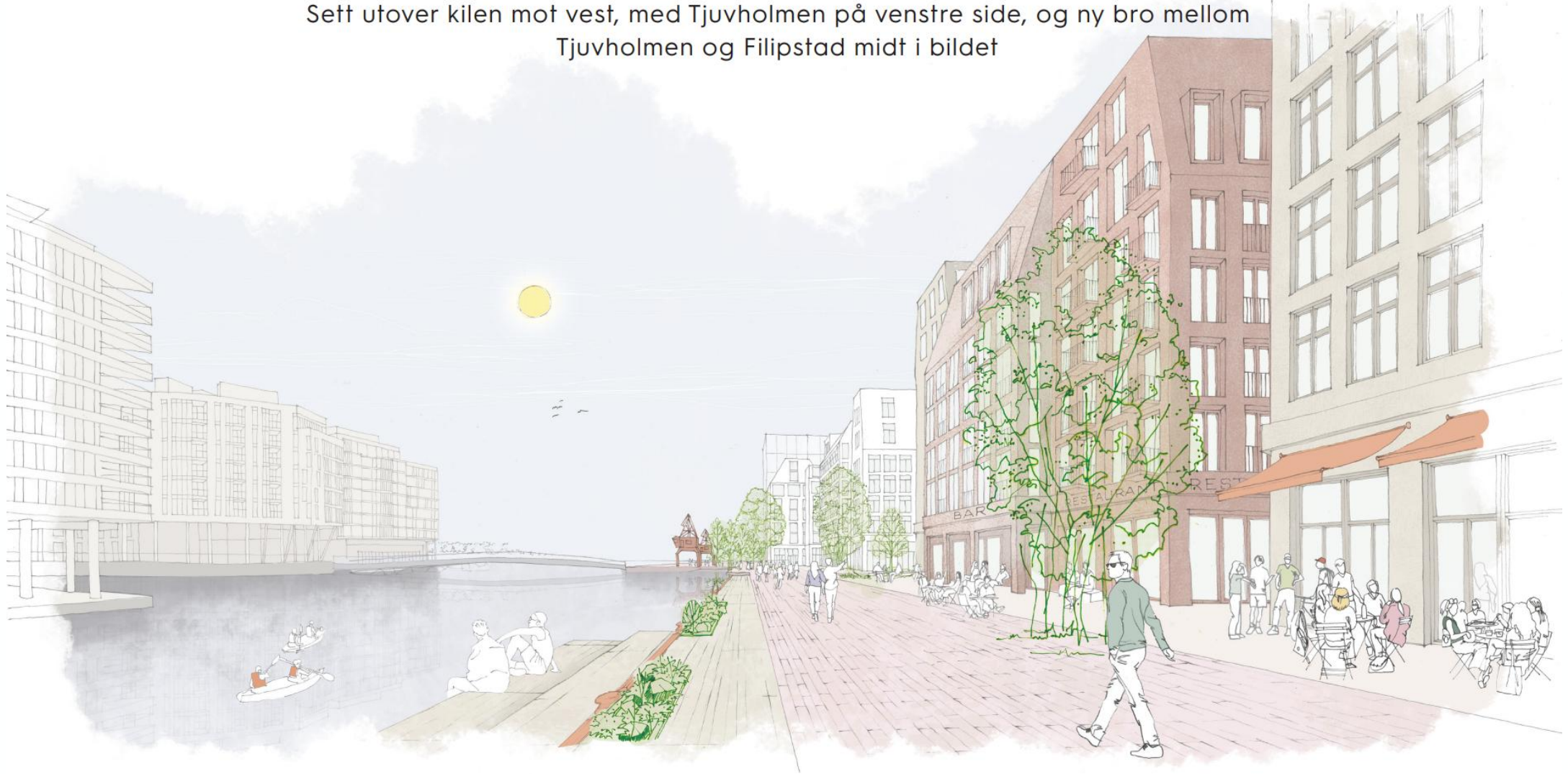
Viser mulig utforming av Generaldirektørallmenningen i framtiden
Fra allmenningen ser man ut på Tjuvholmen i sør



Høyder og utforming undersøkes i videre prosess

SKISSE

Viser mulig utforming av gangarealet langs Filipstadkilen i fremtiden.
Sett utover kilen mot vest, med Tjuvholmen på venstre side, og ny bro mellom
Tjuvholmen og Filipstad midt i bildet



Høyder og bredder undersøkes i videre prosess

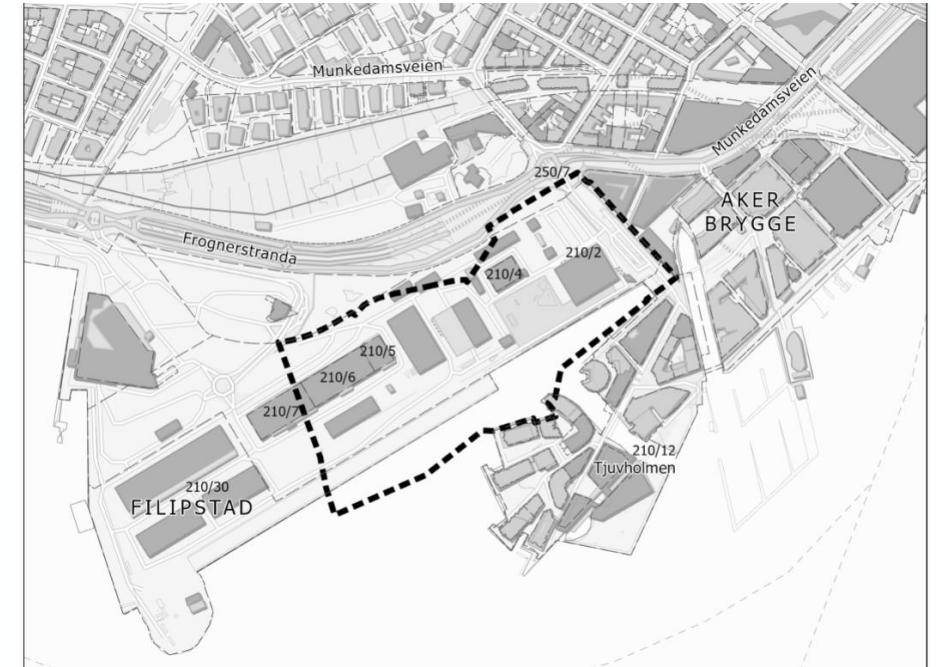
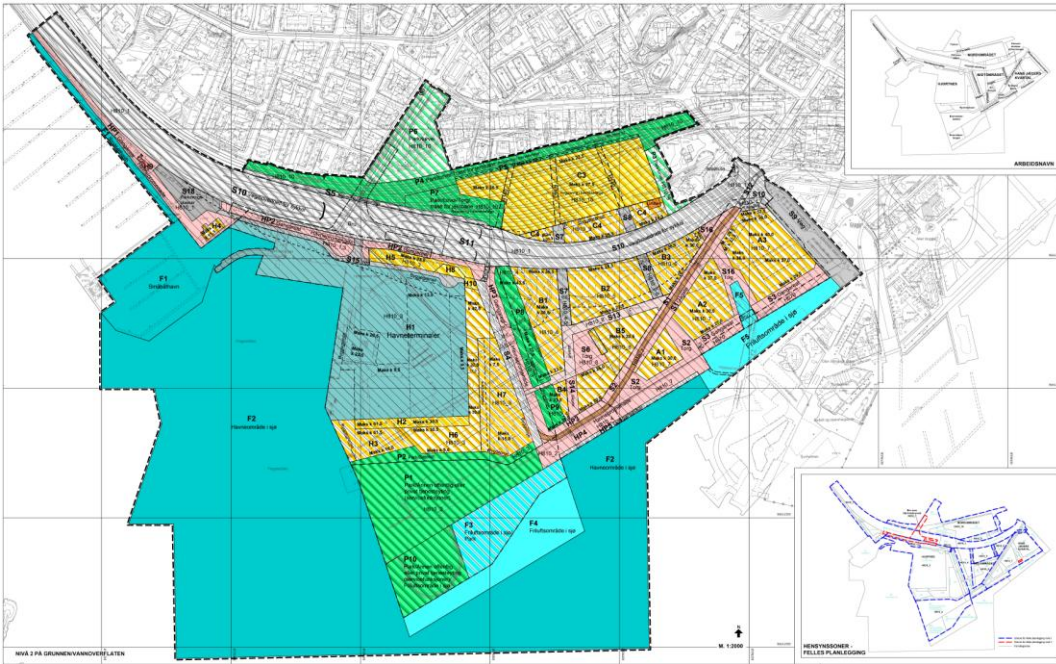
Planprosessen

- Viktige milepæler fra start til mål



Planprosessen

- Det foreligger vedtatte føringer fra områdereguleringen



VARSEL OM
OPPSTART AV
PLANARBEID

HØRING OG
OFFENTLIG
ETTERSYN

BYSTYRET
VEDTAR
PLANEN

tid

VARSEL OM
OPPSTART AV
PLANARBEID

I dag

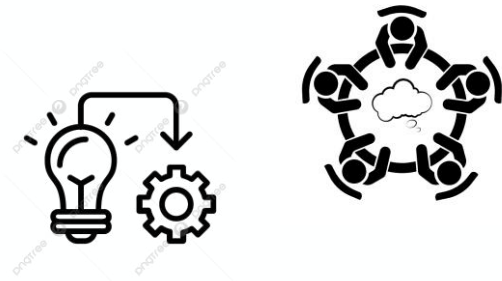
HØRING OG
OFFENTLIG
ETTERSYN

BYSTYRET
VEDTAR
PLANEN

tid

Planprosessen

- Prosjektutvikling og utredning



VARSEL OM
OPPSTART AV
PLANARBEID

I dag

HØRING OG
OFFENTLIG
ETTERSYN

2026/27 eller senere

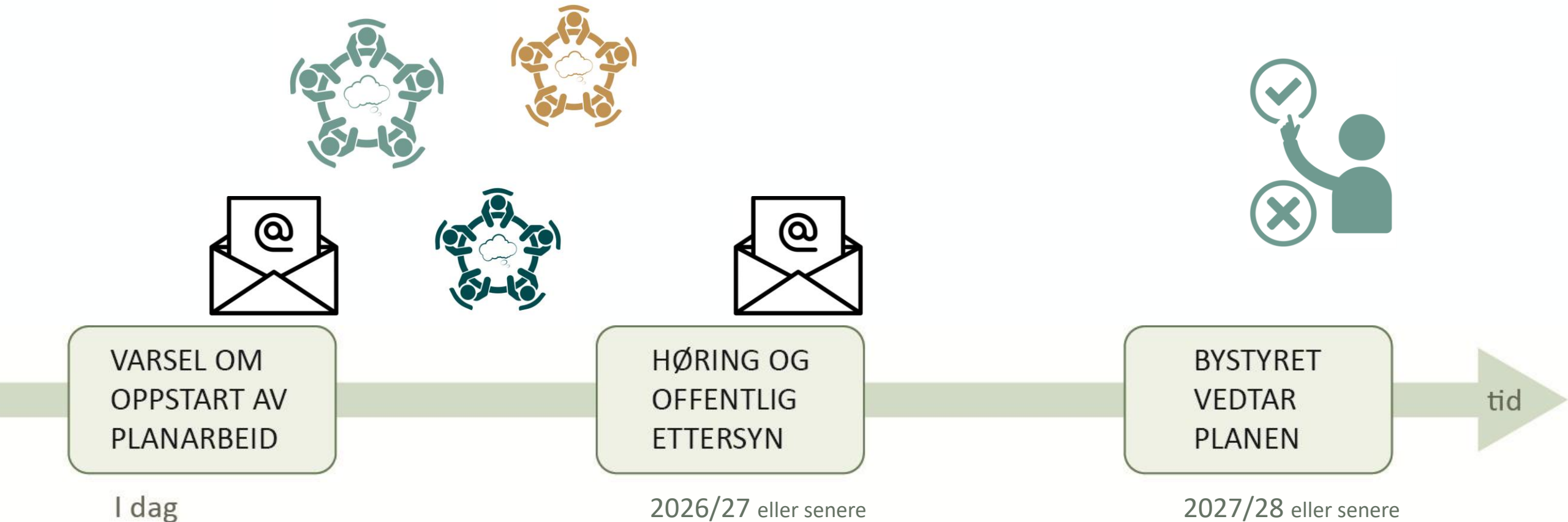
BYSTYRET
VEDTAR
PLANEN

2027/28 eller senere

tid

Planprosessen

- Innspill og medvirkning gjennom prosessen



Send dine innspill til:

perchristian.stokke@asplanviak.no

- Er det informasjon om området vi bør kjenne til?
- Har dere innspill til hva området trenger og hva vi bør jobbe med?
- Har dere ønsker om medvirkning?

Innen **fredag 9. mai**



VARSEL OM
OPPSTART AV
PLANARBEID

I dag

2

3

tid



Filipstad infrastruktur

Presentasjon i informasjonsmøte for oppstart detaljregulering Hans Jæger kvartal, 23/04/2025

Lars P Thorbjørnsen



Foto: Hav Eiendom AS



Oslo

Filipstad infrastruktur (FIL)

Byrådet vedtok i byrådssak 1085/23 «Filipstad Infrastruktur – opprettelse av etat» å opprette en ny etat med virkning fra 01.10.2023. Denne har vært virksom siden 1. september 2024 da etatsleder tiltrådte.

Etaten har ansvar for å bygge ut byrommene og koordinere helheten i all utbygging på Filipstad. I dette ligger ansvar for budsjett, områdeplanlegging av infrastrukturen i tråd med regulering og utbyggingsavtaler, for dernest å prosjektere og være byggherre for de enkelte tiltak.

Kort sammenfattet er etatens hovedoppgaver:

- Planlegge, prosjektere og bygge de offentlige arealene som parker, torg, gater og sjøfront(er)
- Koordinere all utbygging over og under bakken
- Være pådriver og legge til rette for godt samarbeid mellom aktørene i utviklingen av Filipstad

Detaljregulerinng HJK og B5+B4



Oslo

Varsel om oppstart - Bygningsvolumer iht Områdeplan . Illustrasjon A-lab for Hav Eiendom

Dokumenter for off. arealer Filipstad (noen)

- Filipstad områderegulering – Planbeskrivelse, 24.06.2020
- Filipstad områderegulering – Kvalitetsprogram, rev 05.06.2024
- Samordnet plan (består av infrastrukturplan, mobilitetsplan, blågrønn struktur og klimagassberegninger) – Ferdigstilles høsten 2025
- Havnepromenaden i Oslo – Prinsipp og strategiplan, 01.02.2017

Filipstad Byrom

Inkl byggefelt

Under arbeid

Samordnet plan , illustrasjon SLA/Norconsult april 2025



Oslo

23/04/2025

48

Oppfordring til innspill

- Med Havnepromenaden, allmenningene og badeplassene i Fjordbyen har folk fått tilgang til fjorden - og vi vet at det har blitt en suksess. Nesten 95 % av Oslos befolkning har besøkt Fjordbyen én eller flere ganger, og rekreasjon er den viktigste årsaken til at folk kommer hit. Med Filipstad vil tilbudet utvides.

Vi ønsker oss innspill til hvordan vi bør utvikle byrommene og Havnepromenaden - hva skal til for at du vil bruke Filipstad?

Vi ønsker oss særlig innspill og ideer fra ungdommer, eldre og bylivsaktører.

Planlagt arbeid i nærmeste tiden fremover...

- Samordnet plan (består av infrastrukturplan, mobilitetsplan, blågrønn struktur og klimagassberegninger)
- Byromsplan for Filipstad
- Detaljregulering HJK+
- Filipstadbroen
- Sjøfront og Brannskjærparken
- Oppfølging samarbeidsavtale SVV og Oslo kommune (Filipstad E18 og Ring 1 – Byutviklingslokk)