



DESIGNHÅNDBOK

BYROM, INFRASTRUKTUR, OFFENTLIGE ROM, GATEROM
VANN/LAND, BELYSNING, KONSEPTER, ARKITEKTUR
BYLANDSKAP, OVERFLATER, ALLMENNINGER, FASADER

“ ... VISJØNEN OM AT BJØRVIKA SOM PORTEN TIL NORGES HOVEDSTAD SKAL FREMSTÅ SOM ET UTTRYKK FOR MODERNE NORSK BYKULTUR OG IDENTITET I BYGGEKUNST, TEKNOLOGI OG BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING. DEN NYE BYDELEN SKAL VÆRE TIL GLEDE OG STOLTHET FOR HELE OSLOS BEFOLKNING, OG BEVISST BIDRA TIL Å BESKRIVE BYENS HISTORISKE UTVIKLING FRÅ OPPRINNELSE TIL DET 21. ÅRHUNDRE.” (MERKNAD BYUTVIKLINGSKOMITÉEN)



FORORD

TIL BRUKERNE AV DESIGNHÅNDBOKEN

Utbygging av Bjørvikaområdet skal bidra til å utvikle Oslos særpreg som fjordby ved at sjøsiden gjøres tilgjengelig for byens innbyggere og at byen åpnes mot fjorden.

Reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn, vedtatt av Oslo bystyre 27.08.2003 og stadfestet av miljøverndepartementet 15.06.2004, fastlegger de overordnede grepene for utvikling av området. Bak planforslaget står Plan- og bygningsetaten, Oslo Havnevesen, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Statens vegvesen Region øst, Statsbygg og ROM eiendomsutvikling as/Oslo S Utvikling as.

Utviklingen av Bjørvika – Bispevika – Lohavn er en stor utbyggingsoppgave som vil gå over lang tid. Kravene til utforming og utvikling av området må være robuste for å være brukbare gjennom hele prosessen. Som den viktigste utvidelsen av Oslo sentrum i kommende tiår ønskes gjennomgående høy kvalitet; både estetisk, kulturell og miljømessig.

For å sikre dette har samarbeidspartene i Bjørvika utarbeidet en designhåndbok, et miljøoppfølgingsprogram og et kulturoppfølgingsprogram som vedlegg til reguleringsplanen. Disse er retningsgivende dokumenter som utdyper reguleringsplanens innhold.

Designhåndboken skal inngå som et hjelpemiddel ved planleggings- og byggeoppgaver i Bjørvika – Bispevika – Lohavn. I tillegg til å gi retningslinjer for utforming av bygninger, uteområder og anlegg, skal boken inspirere formgivere og utbyggere slik at vi skaper et fremtidsrettet byområde vi kan være stolte av.

Designhåndboken vektlegger helhetlig design, estetisk kvalitet og hvilke prosedyrer som skal følges for å oppnå dette. Dokumentet har som helhet status som retningslinje. Designhåndboken utdyper reguleringsplanens innhold og bestemmelser. Boken har som mål å konkretisere den ønskede kvaliteten og å sikre at de mange enkeltelementene til sammen vil utgjøre et godt visuelt miljø i Bjørvika – Bispevika – Lohavn; offentlige rom, gater og infrastruktur, bygningsforming, belysning, felleskomponenter, utstyr og kunst.

Reguleringsplanens konsept ligger til grunn for retningslinjene i designhåndboken. Den helhetlige vurderingen vil være sentral for et hvert tiltak i området.

Samarbeidspartnerne bak reguleringsplanen for Bjørvika har stått for utarbeidelsen av designhåndboken, med Plan- og bygningsetaten ved Hilde Sponheim og Ellen Haug (AS Civitas) som prosjektansvarlige. Grunnlagsmaterialet, et forprosjekt og designhåndboken er utarbeidet i samarbeid med LPO arkitektur og design as ved Randi Wøien, Lisbeth Halseth og Monica Lilloe Salvesen.

Designhåndboken lå sammen med de andre bærekraftsprogrammene ute til offentlig ettersyn 23.09. – 10.11.2002 som del av reguleringssaken. Det er gjennomført en del endringer i dokumentet etter høringen, i all hovedsak for å følge opp de endringene som er gjennomført i selve planen.

INNHold

FORORD	02
---------------	-----------

REGULERINGSPLANEN	05
--------------------------	-----------

DESIGNHÅNDBOK, OVERORDNET MILJØPPFØLGINGS- PROGRAM OG KULTUROPPFØLGINGSPROGRAM	06
MÅL MED DESIGNHÅNDBOKEN	08
BRUK AV DESIGNHÅNDBOKEN	09

BESKRIVELSE AV PLANKONSEPTET	11
-------------------------------------	-----------

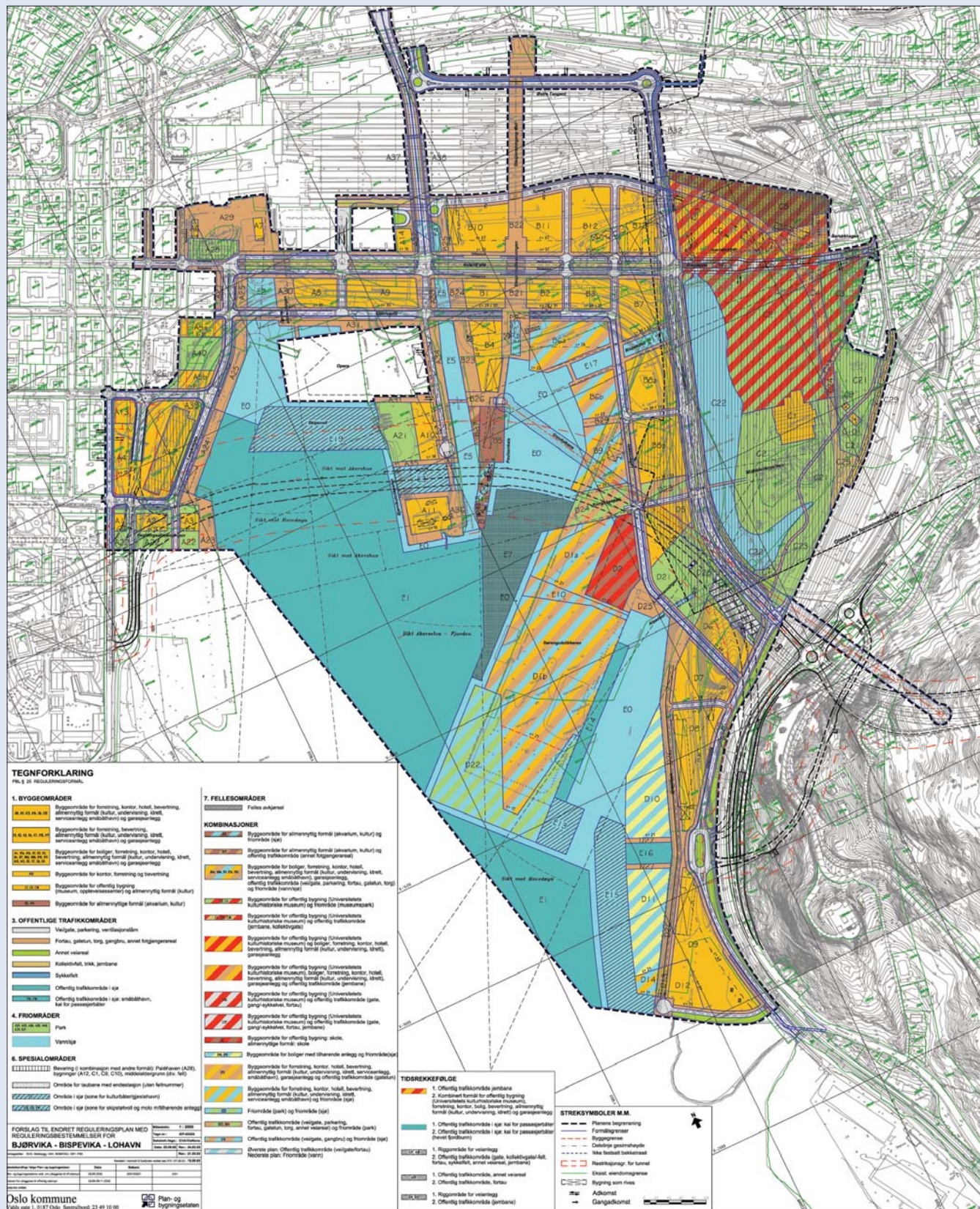
HISTORISK UTVIKLING	12
BJØRVIKAOMRÅDET I DAG	14
AMBISJONER FOR UTVIKLING AV BJØRVIKAOMRÅDET	16
PLANKONSEPTET	17

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING	29
-------------------------------------	-----------

TEMA 1: OFFENTLIGE BYROM OG MØTE VANN – LAND	32
TEMA 2: GATEROM OG INFRASTRUKTUR	43
TEMA 3: BYGNINGSFORMING	46
TEMA 4: BELYSNING	50
TEMA 5: FELLESKOMPONENTER OG UTSTYR	52
TEMA 6: KUNST	54

VEDLEGG 1	55
------------------	-----------

RELEVANTE TILLEGGSPUNKTER I BYSTYRETS VEDTAK SAK 274 BYUTVIKLING I BJØRVIKA – BISPEVIKA – LOHAVN – REGULERINGSPLAN, 27. AUGUST 2003	
---	--



REGULERINGSPLANEN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for byutvikling av byens mest sentrale havne- og trafikkområder. Videre er hensikten med planen å sikre allmennhetens interesser og at bydelen utvikles med høy kvalitet. Planen skal tilrettelegge for å åpne byen mot fjorden og etablere en ny, flerfunksjonell bydel med boliger, næring, kultur og rekreasjon. I reguleringsplanen nedfelles de overordnede grepene og hovedstrukturene. Planen skal sikre at offentlige arealer og anlegg ferdigstilles i takt med utbyggingen for øvrig. Bjørvika-Bispevika-Lohavn reguleres gjennom en samlet grovmasket reguleringsplan med overordnede hovedstrukturer:

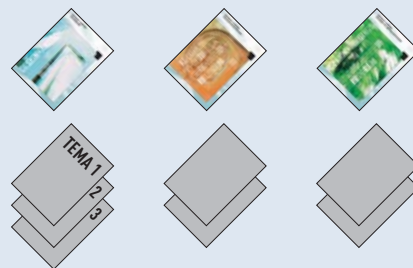
- Grense mellom land og vann.
- Gatestruktur og offentlige plassrom.
- Offentlige arealer og arealer for rekreasjon og lek.
- Bygeområder med hovedformål for arealbruk.
- Maks. utnyttelse (T-BRA) for byggeområdene og maks tillatte byggehøyder.
- Kvalitetskrav (byformrettede, miljømessige, boligkvaliteter osv).
- Korridorer for gjennomlufting av området og siktlinjer.
- Krav om gjennomføring av felles anlegg innenfor de ulike delområdene parallelt med utbyggingen.

Planen for Bjørvikaområdet stiller krav til bebyggelsesplan for de fleste enkeltprosjekter og delområder. Mye av den konkrete utformingen vil derfor skje i forbindelse med bebyggelsesplanprosessen for de respektive områdene og byggeprosjektene. Den grovmaskede reguleringsplanen skal gi rammer for påfølgende arbeid med bebyggelsesplaner. Rammene skal blant annet sikre at hvert område ivaretar helhetsgrepet og utformes med god kvalitet.

DESIGNHÅNDBOK, OVERORDNET MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM OG KULTUR-OPPFØLGINGSPROGRAM

BESKRIVELSE AV VEDLEGGSdokumentenes (DHB, OMOP, KOP) JURIDISKE OG FORVALTNINGSMESSIGE STATUS

Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB) er utarbeidet som vedlegg til reguleringsplanen for Bjørvika-Bispevika –Lohavn. De tre vedleggsdokumentene utdyper dermed reguleringsplanen på de prioriterte områdene miljø, kultur og estetikk. Dokumentene er gitt fellesbetegnelsen *Bærekraft i Bjørvika*. OMOP, KOP og DHB ble vedtatt 27.08.2003 av bystyret som en del av reguleringsplanen. Reguleringsbestemmelser angir at dokumentene er retningsgivende ved utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse.



Designhåndboken (DHB) inneholder retningslinjer for utforming av utearealer, kaifront, gater, parker og bygninger, og samspillet mellom disse. Retningslinjene skal ligge til grunn for videre arbeid innen planområdet. Boken vektlegger helhetlig design, universell utforming og estetisk kvalitet.

Det overordnede miljøoppfølgingsprogrammet (OMOP) gir retningslinjer for utforming og tiltak som skal bidra til en miljøvennlig utvikling av Bjørvikaområdet.

Kulturoppfølgingsprogrammet (KOP) konkretiserer ambisjoner og forventninger til kulturdimensjonen i den nye bydelen, og gir konkrete anbefalinger som kan medvirke til at Bjørvika får en tydelig kulturprofil. KOP gir også retningslinjer som skal ligge til grunn for alt arbeid innenfor planområdet.

Det understrekes at retningslinjene ikke er juridisk bindende, så fremt samme forhold ikke omfattes av reguleringsbestemmelser eller av andre myndighetskrav.

For planmyndigheten vil retningslinjene angi hvilke hensyn og faktiske forhold det skal legges vekt på når de rettslige bestemmelsene skal håndheves. Plan- og bygningsetaten vil legge vekt på de retningslinjer som er relevante i den enkelte sak i sin behandling og vurdering av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Ved valg av løsninger som innebærer fravikelse eller omtolking av retningslinjene, kan imidlertid dette aksepteres, så lenge endringen er innenfor reguleringsplanens rammer og tilsvarende måloppnåelse ivaretas og sikres.

Planmyndigheten kan foreta endringer av retningslinjene innenfor rammene av reguleringsplanen og dens bestemmelser, uten at dette medfører endring av reguleringsplanen og ny politisk behandling. Alle endringsforslag skal høres av de berørte parter. Det må forventes at det oppstår behov for endringer over tid, og retningslinjene kan da endres på initiativ av planmyndigheten selv, eller som følge av forslag fra andre.

De tre vedleggsdokumentene har generelt en motiverende hensikt, og retter seg mot alle aktører som har en rolle i de ulike faser av utviklingen og utbyggingen av Bjørvikaområdet.

DESIGNHÅNDBOKENS OPPBYGNING

Designhåndboken gir retningslinjer for en rekke tema som forutsettes utdypet senere i temahefter:

- Offentlige byrom og møte vann-land
- Gaterom og infrastruktur
- Bygningsforming
- Belysning
- Felleskomponenter og utstyr
- Kunst

Designhåndboken gir også noen retningslinjer som gjelder alle deltema. Disse er knyttet til arkitektonisk kvalitet, universell utforming, og hvordan bygninger og anlegg skal underbygge byplanens hovedkonsept.

TEMAHEFTER OG OPPFØLGING I UTBYGGINGSFASEN

Temaheftene til designhåndboken skal utarbeides i etterkant av vedtatt reguleringsplan og i hovedsak for igangsetting av tiltak i planområdet som omfattes av det enkelte temaheftet. Temahefte 1 (offentlige byrom/møte vann – land), 2 (gaterom og infrastruktur) og 3 (byggningsforming) prioriteres og utarbeides umiddelbart etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Med utgangspunkt i Stortingsmelding 28 (2001 – 2002) har grunneierne i området etablert et felles utviklingsselskap (Bjørvika utvikling AS). Når dette overordnede dokumentet nå er vedtatt som bystyrets retningslinjer, er det naturlig at selskapet overtar eierskapet til designhåndboken, dets videreutvikling og det praktiske oppfølgingsansvaret. For Oslo kommune vil designhåndboken være retningsgivende for kommunens behandling av plan- og byggesaker i Bjørvikaområdet.

Ved revisjon av temaheftene anbefales det å integrere referanser til allerede etablerte prosjekter i området som viser den ønskede kvalitet slik at disse gir klare forbilder for den videre utviklingen.

POLITISK FORANKRING

Designhåndboken er utarbeidet etter bystyrets vedtak i saken “Byutvikling i Bjørvika-Bispevika, grunnlag for videre planarbeid”, pkt. 10:

“Det skal stilles strenge estetiske krav til utforming av utearealer, gater og bygninger. Som en del av reguleringsplanen utarbeides en kvalitetshåndbok som gir retningslinjer for uterom, gater og bygninger og samspillet mellom disse. Retningslinjene skal ligge til grunn for alt arbeide innen planområdet...”

MÅL MED DESIGNHÅNDBOKEN

Designhåndboken skal bidra til å utvikle byområdet med gode arkitektoniske og estetiske løsninger som bygger på en helhetlig formingsfilosofi. Samspillet mellom de enkelte delene og helheten skal ivaretas samtidig som de nye byområdene gis mangfold, variasjon og egen identitet, med utgangspunkt i bruken og opplevelsen av områdene.

Designhåndboken er et redskap for den enkelte utbygger til å innpasse sine anlegg til et helhetlig formuttrykk. Samtidig skal boken sikre utbyggerne en forutsigbarhet om kvalitetsnivået og -kriteriene på omgivelsene prosjektet deres plasseres inn i og bli vurdert ut fra.

Designhåndboken skal også være et redskap for Oslo Kommune i vurdering av planer og byggeprosjekter.

KONSEPTUELL

Designhåndboken er konseptuell. Den viser hvilke ideer og konsepter det er viktig å ivareta og angir retningslinjer som skal følges for å oppnå dette. Designhåndboken underbygger hovedgrepet i reguleringsplanen. Konseptet for planen er grunnleggende for all forming av bygg og anlegg i området.

ESTETIKK ER LÆREN OM DET VAKRE OG ER KNYTTET TIL VÅRE SANSEDE OPplevelser. ESTETIKK OMHANDLER DERFOR VERDIER OG IKKE KVANTITATIVE EGENSKAPER.

ARKITEKTONISK KVALITET INNEFATTER OPPFYLLELSE AV BÅDE PRAKTISKE OG FØLELSMESSIGE BEHOV. FØLELSMESSIGE BEHOV ER KNYTTET TIL BRUKERENS OPplevelSE OG BRUK AV OMGIVELSENE.

ARKITEKTUR ER BYGGVERK MED HØY PRAKTISK, TEKNISK OG ESTETISK KVALITET.

MED **KONSEPTUELL** MENES HER DET SOM HAR MED DE OVERORDNEDE IDEENE OG INTENSJONENE I PLANEN Å GJØRE.

BRUK AV DESIGNHÅNDBOKEN

BRUKERE AV DESIGNHÅNDBOKEN

Designhåndboken skal ligge til grunn for utforming av alle tiltak i planområdet. Alle offentlige og private tiltakshavere i området vil derfor være brukere av boken. Boken er et redskap for den enkelte utbygger til å innpasse sine anlegg til et helhetlig konsept og dermed øke sannsynligheten for at prosjektene vil bli godkjent.

Boken stilles til rådighet for alle som skal arbeide med utvikling av området. Forvalter av boken vil påse at boken distribueres til offentlige og private utbyggere, tomtefestere, leietagere og andre ansvarshavende. Forvalter av boken vil til en hver tid kunne informere om gjeldende versjoner av håndboken.

FORVALTER AV DESIGNHÅNDBOKEN

Plan- og bygningsetaten vil legge designhåndboken til grunn for behandling av planer og prosjekter i området. Grunneierne/utbyggere i området (utviklings-selskapet), har deltatt i utformingen av designhåndboken, og vil få ansvaret for videreutvikling og oppfølging av boken.

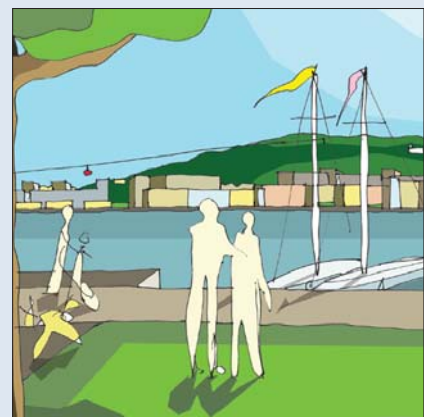
BOKENS ROLLE I PLAN- OG BYGGESAKSPROSESSEN

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bygninger og anlegg følger opp designhåndbokens retningslinjer. Plan- og bygningsetaten vil forelegge større prosjekter til vurdering i det eksisterende Rådet for byarkitektur. Når temaheftene er utarbeidet, vil de sammen med det overordnede dokumentet legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

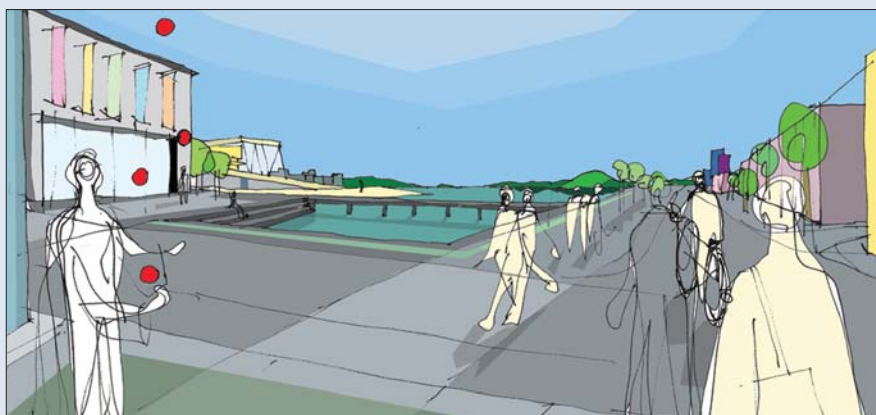
Det skal legges vekt på å dokumentere hvordan retningslinjene er fulgt opp for de ulike temaene som designhåndboken omhandler. Dokumentasjonskravene er beskrevet under *retningslinjer for utforming*.



HILDE SPONHEIM



HILDE SPONHEIM



HILDE SPONHEIM

INNHOOLD

HISTORISK UTVIKLING	12
BJØRVIKAOMRÅDET I DAG	14
AMBISJONER FOR UTVIKLING AV BJØRVIKAOMRÅDET	16
PLANKONSEPTET	17



BESKRIVELSE AV

BYUTVIKLING I BJØRVIKAOMRÅDET SKAL BIDRA TIL Å UTVIKLE OSLOS
SÆRPREG SOM FJORDBY VED AT AREALENE LANGS SJØSIDEN GJØRES TIL-
GJENGELIG FOR BYENS INNBYGGERE SAMT AT BYEN ÅPNES MOT FJORDEN.

PLANKONSEPTET



HISTORISK UTVIKLING

Navnet Bjørvika het på norrønt språk Bæjarvik som har betydningen Byvika. Området representerer sentrale og viktige deler av Oslos historie fra før middelalderen og fram til i dag:

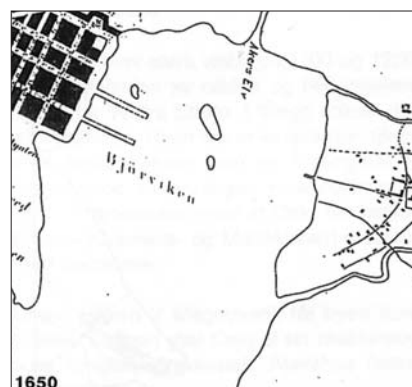
MIDDELALDERBY CA 1000 – 1350 – 1624

Oslo ble først anlagt på slettene der Alna møtte Oslofjorden. Dette stedet egnet seg godt for en by fordi det lå kommunikasjonsmessig og militært godt til i regionen, innerst i Oslofjorden som et utvekslingspunkt mellom sjøen og de rike innlandsbygdene på Østlandet. I tillegg lå byen vestvendt og lunt, og Alnas bredder ga mulighet til å trekke opp båter. Byen blomstret, og den ble bispesete ca 1100. Det anslås likevel at folketallet på sitt høyeste rundt år 1300 ikke var større enn 2500-3000. Akershus ble grunnlagt som kongeslott i 1299. Byen var vesentlig en trehusby, men den hadde også seks kirker, tre klostre, en bispegård og en kongsgård i stein og tegl. Svartedauden rundt 1350 halverte befolkningen og innledet en nedgangperiode. Mot slutten av 1400-tallet og tidlig på 1500-tallet var byen i sterkt forfall, og folketallet sank. Reformasjonen i 1537 reduserte byens økonomiske grunnlag. Oslo var fram til 1624 utsatt for brann en rekke ganger.



FØRINDUSTRIELL KVADRATUR 1624 – CA. 1850

Etter bybrannen i 1624 benyttet kong Christian IV anledningen til å anlegge en ny by, Christiania, på vestsiden av Bjørvika, og dette betydde også slutten på middelalderbyen Oslo. Det ble innført murtvang og et rettvinklet gatenett med rasjonelle byggetomter. Byen kunne lettere beskyttes av Akershus festning og det kunne anlegges en moderne havn for den økende trelasteksporten. Byens utvikling under 1600- og 1700-tallet baserte seg i hovedsak på handel og trelasteksport. Befolkningsveksten var likevel beskjeden, og byen hadde i 1801 ennå bare ca 8900 innbyggere. Byen var i høy grad en boligby med de mest attraktive eiendommene liggende mot Bjørvika, som også var byens havn.



INDUSTRI OG TRANSPORT CA. 1850 – 2000

Det var først et godt stykke ut på 1800-tallet at Christiania begynte å vokse merkbart. Da var byen blitt hovedstad i en ny nasjonalstat (1814). Industrialiseringen fra 1840 ble til å begynne med i stor grad konsentrert langs Akerselva. Den medførte stor befolkningsøkning, bygging av moderne infrastruktur, havn og jernbane, og etterhvert også en kontorisering av Kvadraturen, som nå var blitt sentrum i en voksende by. Fra 1835 til 1890 steg Christianias befolkning fra 18.000 til 151.000, den sterkeste veksten i byens historie. Grønland og Enerhaugen nord for Nylandområdet ble bebygd som forsteder i perioden fram til ca 1850 og ble i 1859 innlemmet i byen sammen med områdene nordover langs Akerselva (Grünerløkka, Sagene, Torshov). Tidligere (fra 1794) gikk bygrensen mot øst i Akerselva.

En viktig grunn til at Kristiania kunne få den økonomisk dominerende rollen den hadde rundt 1900 var utbyggingen av kommunikasjoner. Norges jernbanenett fikk sitt sentrum i byen, og veinett og sjøtransport ble stadig utvidet. Fra 1878 ble Oslofjorden holdt permanent åpen om vinteren ved hjelp av en isbryter. Utviklingen forsterket byens rolle som landets viktigste vindu mot utenverdenen, og i 1900 var Kristiania blitt landets viktigste sjøfartsby.

Rundt 1960 begynte bilismen å vokse på alvor, og kravene til et effektivt veisystem førte til at enda et lag med tung infrastruktur ble lagt mellom byen og fjorden; hovedveisystemet slik vi kjenner det i Bjørvika sto ferdig i 1970. Jernbanesystemet ble vesentlig utvidet, og Oslo S og Oslostunnelen sto ferdig ca 1980. Bruken av havnearealene endret karakter som en følge av at havnefunksjonene ble mekanisert og effektivisert. Fra å være en integrert del av byens daglige liv fikk havnearealene mer karakter av rasjonelle industri- og lagerarealer som var fysisk avstengt for byboerne. Middelalderbyen ble i stor grad usynliggjort ved utbyggingen av vei- og jernbaneanlegg. Kristiania ble kontorisert og fysisk atskilt fra fjorden av vei- og havneutbyggingen. Dagens E18 rundt Bjørvika og Bispevika strekker seg bortimot 1.700 meter langs havnefronten og representerer en fysisk og stedvis også visuell barriere mellom byen og sjøen.



BJØRVIKAOMRÅDET I DAG



Områdets karakter preges av det naturgitte landskapet som omgir planområdet og av de menneskeskapte omgivelsene som er dannet i ulike perioder av byens utvikling gjennom en periode på over 1000 år.

DET NATURGITTE LANDSKAPET

Planområdet har en unik lokalisering ved sjøen og favner store deler av havnebassengene i Bjørvika. Bjørvika er den østligste av de tre vikene i Oslos indre by (Frognerkilen, Pipervika, Bjørvika) og den som i størst grad er knyttet til byens historie. Øyene utenfor byen, spesielt Hovedøya, gir en ytre visuell omramming av havnebassengene. Med sine klosterruiner er Hovedøya historisk knyttet til Bjørvika med Gamlebyen og Akershus festning.

Oslo karakteriseres av sin sydvendte beliggenhet innerst i Oslofjorden, hvor byen ligger som et bølgende byteppe mellom fjorden og Marka. Sentrale deler av Oslo by ligger i et stort landskapsrom som kan karakteriseres som et amfi som munner ut i Bjørvika. Den ubebygde, skogbevokste og nord-vest-vendte Ekebergskråningen, som i syd hever seg 100-150 m over fjorden er et dominerende grønt landskapselement både i det store bybildet og lokalt for området. Den brede, skålformede Akerselvdalen som stiger opp fra Bjørvika mot Torshov, Bjølsen og moreneterskelen ved Nydalen, med Akerselva som et buktende grøntdrag i midten, er et markant dalføre i Oslolandskapet. Akershusneset med Akershus festning preger området både med høydedraget Akersryggen og Akershus festning som kulturminne og landemerke.

Øst for Akerselvdalen stiger landskapet mindre markant, men med enkelte tydelige knauser som Tøyen – Kampen og Enerhaugen. Alnas trange dalføre fra øst avsluttes også i Bjørvika.

Områdets plassering i bylandskapet gjør at den nye bydelen blir synlig både fra fjorden, fra Akershus festning og fra Ekebergåsen. operaen forholder seg til dette store landskapsrommet og tar i sin utforming del i den landskapsmessige situasjonen.

HAVNEOMRÅDET SOM EN UTFYLT FLATE MED DE TRE VIKENE BJØRVIKA, BISPEVIKA OG LOHAVN

Størstedelen av planområdet, med unntak av Middelalderparken, består av en flate som er utfylt sjøgrunn. Denne flaten er okkupert av motorveier og havneanlegg, hvor den spredte bebyggelsen i hovedsak består av enkeltbygninger organisert langs kaikantene.

Utfyllingene er resultat av elveavsetninger og havnerelaterte utfyllinger gjennom de siste 400 år. Utfyllingene har delt havnebassenget i tre vikene som fremstår som tre mindre vannrom. Tidligere var dette et stort vannrom. Ved Akerselvas utløp har elveavsetninger og utfyllinger på hver side av elva gitt det som i dag fremstår som Bjørvikutstikkeren og Paulsenkaia, som avgrenser henholdsvis Bjørvika og Bispevika. Søregutstikkeren er bygget opp på samme måte ved Alnas opprinnelige utløp, og avgrenser vannrommet Lohavn.

Middelalderens Oslo lå ved Alnas utløp. Middelalderparken og Haven består derfor ikke av utfylt sjøbunn, men av et areal som i historisk tid har vært landareal. Gjennom tidene har strandlinjen i flere perioder trukket seg tilbake på grunn av landhevning og utfylling. Den tidligere Middelalderbyen har i dag redusert kontakt med fjorden.

OMKRINGLIGGENDE BYDELER

De historiske bydelene Gamle Oslo og Christiania fremstår i dag som bydeler med etablerte, lesbare bebyggelsesstrukturer. Disse bydelene danner i større eller mindre grad byvegger mot planområdet. Mot vest danner festningsområdet og kvadraturen en tydelig byvegg.

Kvadraturen hadde opprinnelig nær tilknytning til havnefronten. Samtidig har det historisk alltid eksistert en mellomsonen mot fjorden, der den strenge kvadraturreguleringen har vært avløst av en løsere organisert bryggebebyggelse. Fram til dette havneavsnittet ble omformet rundt 1920 har gateløpene øst/vest alltid vært holdt åpne ut mot Bjørvika. Senere tiders utfyllinger har skapt en distanse som svekker dette forholdet. Gatene i Kvadraturen har 12,5 eller 15 meters bredde og begrenset trafikkapasitet.

Mot øst utgjør murgårdsbebyggelsen i Gamlebyen en mer lokal byvegg for østre deler av planområdet. Murgårdsbebyggelsen i Gamlebyen ligger innenfor grensene av Oslo Middelalderby, som også omfatter arealene i Middelalderparken, ved Clemenskirken, St. Hallvardkatedralen og Ladegården.

Mot nord skaper jernbaneområdet en markant grense og barriere for planområdet. Bebyggelsen på Grønland – Vaterland – med Postgirobygget (1975) og Oslo Plaza (1990) som landemerker – danner en mer fjern byvegg nord for sporområdet.



AMBISJONER FOR UTVIKLING AV BJØRVIKAOMRÅDET

REALISERING AV FJORDBYEN – “BYEN TIL FJORDEN – FJORDEN TIL BYEN”

Byutvikling i Bjørvikaområdet skal bidra til å utvikle Oslos særpreg som fjordby ved at arealene langs sjøsiden gjøres tilgjengelige for byens innbyggere samt at byen åpnes mot fjorden. Området skal tilføre nabobydelene nye kvaliteter og gi disse tilgang til fjorden. Sjøfronten skal i hele sin lengde være offentlig tilgjengelig med en sammenhengende havnepromenade og rekreasjonsarealer for ulike brukergrupper.



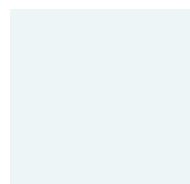
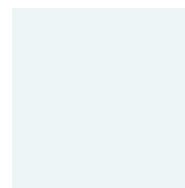
BJØRVIKAOMRÅDET SKAL BIDRA TIL AT OSLO BY KAN VIDEREUTVIKLES SOM HOVEDSTAD OG KJERNEOMRÅDE I OSLOREGIONEN

Bjørvikaområdet har en sentral plassering i forhold til sentrumskjernen, Oslo S og Jernbanetorget som Norges største kollektivknutepunkt og innfart til Oslo sentrum fra hovedveisystemet. Denne situasjonen skal utnyttes slik at Bjørvikaområdet bidrar til at Oslo by videreutvikles som hovedstad, storby og hovedsenteret i Osloregionen. Bjørvika skal som porten til Norges hovedstad framstå som et uttrykk for moderne norsk bykultur og identitet i byggekunst, teknologi og bærekraftig byutvikling. Bydelen skal ved å romme både hovedstads- og strategiske nærings- og kulturfunksjoner styrke Oslo sentrum som markeds plass, møteplass, begivenhets- og kulturarena. Prinsippene i samordnet utvikling av arealbruk og transportsystem søkes ivaretatt ved å utvikle området med relativt høy utnyttelse og tilrettelegge for miljøvennlig transport. Den nasjonale Operaen vil være et viktig monument i fremtiden.

BYDELEN SKAL VÆRE ET LEVENDE OG ATTRAKTIVT STED Å BO, ARBEIDE OG OPPHOLDE SEG

Bjørvikaområdet skal være til glede og stolthet for hele Oslos befolkning, og bidra til å beskrive byens historiske utvikling fra opprinnelsen og til det 21. århundre. Bydelen skal utvikles med særegen karakter, med god funksjonalitet og estetiske kvaliteter i utearealer, gater og bygninger. For å bidra til utvikling av Oslo mot et bærekraftig bysamfunn skal langsiktighet, kretsløpstekning og livsløpsvurderinger legges til grunn for byutviklingen. Området skal gi plass for en stor andel nye boliger i et flerfunksjonelt, levende og attraktivt byområde som også skal romme butikker, kontorer, kultur og rekreative aktiviteter. Boligbyggingen skal komme alle grupper til gode og ivareta boligbehov for ulike grupper av befolkningen i ulike faser av livet.

Det skal legges til rette for et levende byliv i bygater med høy prioritering av kollektivtransport, gående og syklende og med publikumsrettede aktiviteter på bakkeplan. Innfart til sentrum med bil skal innpasses i et bymessig utformet gatenett og i minst mulig grad gi miljøbelastning for byområdet. Det skal tilrettelegges for en fremtidig situasjon hvor en større andel reiser gjennomføres med miljøvennlig transport (kollektivtransport) og gjennomgangstrafikken er redusert.



PLANKONSEPTET

DESIGNHÅNDBOK FOR BJØRVIKA – BISPEVIKA – LOHAMN

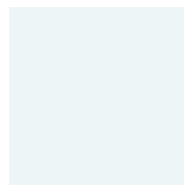


Byplangrepet baseres på oppbygging av fire ulike delområder hvor tre overlappende byromsstrukturer former den nye bydelen:

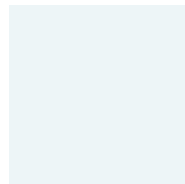
- En sammenhengende havnepromenade
- Fem sentrale byrom som gir kontakt innover i byen som fingre på en hånd.
- To nye byrom som fant sin form under den politiske behandlingen av planen.
- Et bymessig hovedgatenett for innfart til byen.



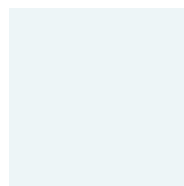
PBE



CRISTER KJELLEN

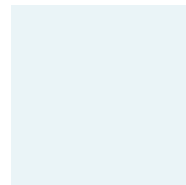


KAUC-SNEDSING



GENARCHITECTS

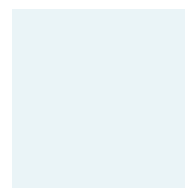
TRE VIKER



LPO

Byutviklingen innordnes landskapets hovedtrekk. Amfiet i det store landskapsrommet definert av Ekebergskrenten og Akersryggen bebygges frem til møtet med fjorden. Bebyggelsen danner byvegger mot de tre vikene i havnebassenget, slik at vikene fremstår som tyngdepunkt og samlende byrom for delområdene.

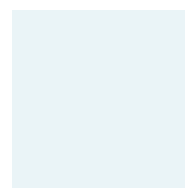
Bebyggelsen blir dermed del av det tette, bølgende byteppet mellom fjorden og Marka, med naturen som ramme rundt byen. Ekebergåsen ivaretas som et dominerende landskapselement og en grønn byvegg. En rekke av høyhus mot sporområdet foreslås som kontrast til dette byteppet.



PBE



PBE



FIRE ULIKE BYOMRÅDER



Plankonseptet tar utgangspunkt i at store deler av planområdet er havnerelaterte utfyllinger som deler opp det store havnebassenget i tre vikene, og at Middelalderparken med sin historie er et opprinnelig landareal og eget område. De tre vikene og Middelalderparken danner grunnlaget for en forståelse av området som fire delområder. Det valgte byplangrepet baseres på oppbygging av disse fire byområdene med hver sin rolle, karakter og funksjonsblanding:

BJØRVIKA representerer en utvidelse av sentrum med hovedstadsfunksjoner. Området preges av åpenhet og stor skala, med operaen som det sentrale elementet.

BISPEVIKA utvikles som en kompakt og flerfunksjonell bydel med en betydelig andel boliger.

MIDDELALDERPARKEN videreutvikles som et parkområde som synliggjør middelalderbyen Oslo.

LOHAVN utvikles som boligbydel



PBE



PBE



PBE



PBE

FEM SENTRALE BYROM



Fem byrom strekker seg på tvers av det nye byutviklingsområdet og gir forbindelser mellom fjorden, bydelen og bakenforliggende byområdene. Grepet kan billedgjøres som en hånd der fjorden er håndflaten og de fem byrommene er fingrene. Byrommene åpner byen mot fjorden, og sjøen trekkes inn i byrommene. Sammen med havnepromenaden gir disse byrommene den nye bydelen kontakt og tilknytning til vannet.

Byrommene har ulik karakter og innhold:

FESTNINGSALLMENNINGEN er en grønn forbindelse fra Kvadraturen og Akershus festning til fjorden.

OPERAALLMENNINGEN gir hovedforbindelsen fra Karl Johans gate til bydelen, operaen og fjorden.

AKERSELVAS utløp utformes som et grønt og attraktivt byrom.

STASJONSALLMENNINGEN gir gangforbindelse fra Grønland til fjorden med kollektiv knutepunkt og ny inngang til Oslo S.

LOALLMENNINGEN er et bredt kileformet grøntdrag med lokalt senter for boligbydelen. Allmenningen gir utsikt fra Middelalderparken til Hovedøya.

I tillegg gir Kongsbakken og Bispekilen kontakt mellom Middepalderparken og fjorden.

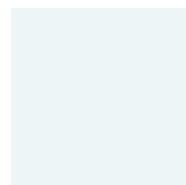
Tema 1 om offentlige rom og møtet mellom land og vann gir retningslinjer for utformingen av de enkelte byrommene i planområdet.



GEHL ARCHITECTS



PBE



ELLEN HANG



PBE



PBE



EN SAMMENHENGENDE HAVNEPROMENADE



Sjøsiden utvikles med en sammenhengende havnepromenade som binder sammen de ulike delene av Bjørvikaområdet og knytter det sammen med øvrige deler av den fremtidige fjordbyen.

Dette kan i fremtiden bli del av en sammenhengende havnepromenade i hele den sentrale delen av Oslo.

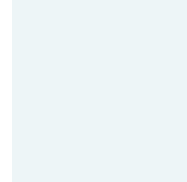
Havnepromenaden forbeholdes fotgjengere og utformes med variasjon i utforming av kanten, flaten, rommet, bruken og aktivitetene. Havnepromenaden får en gjennomsnittlig bredde på 20 meter.

De sentrale byrommene knytter havnepromenaden til den øvrige bystrukturen. Der havnepromenaden møter de sentrale byrommene, gis arealene en utforming som understreker byrommenes møte med fjorden, blant annet med mulighet til å komme ned til vannet. Der de sentrale byrommene møter sjøen, gis de en urban karakter med høy grad av bearbeidelse i design og materialkvalitet, og med kunstnerisk utsmykking. Andre deler av sjøfronten forblir mindre bearbeidet, men med variasjon i utforming, aktivitet og nærhet til vannet.

Tema 1 om offentlige rom og møtet mellom land og vann gir retningslinjer og intensjoner for utformingen av havnepromenaden.



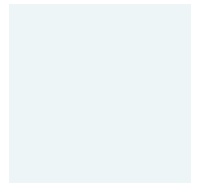
GEHL ARCHITECTS



ELLEN HAUG



ELLEN HAUG



BLÅ-GRØNN STRUKTUR



PBE



PBE



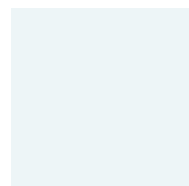
PBE

Fjorden, Akerselva, Middelaldervannspeilet og de sjønære parkområdene utvikles til en blå-grønnstruktur med stor rekreasjonsverdi. Sammen med andre grønne områder av ulik karakter og størrelse, både utenfor og innenfor planens avgrensning, vil dette utgjøre en grønnstruktur. Områdene vil være landskapselementer i byen og ha verdi for rekreasjon. Områdene vil også ha økologisk verdi. Følgende blå-grønne elementer er del av grønnstrukturen:

- Middelalderparken utvides som et stort parkområde og gir med vannspeilet mange muligheter for opplevelse og rekreasjon.
- Akerselva åpnes opp til sporområdet. Akerselvas utløp defineres som et viktig byrom med tilgjengelige elvebredder, og blir en del av den sammenhengende blå-grønne strukturen og kulturmiljøet som Akerselva utgjør.
- I Operaallmenningen og Stasjonsallmenningen trekkes sjøen inn i byrommene.
- Parkområder i Festningsallmenningen, på Bjørvikutstikkeren syd for operaen, i Mariabakken og ytterst på Sørengutstikkeren gir attraktive rekreasjonsarealer.
- Ekebergåsen har stor verdi som landskapselement, for rekreasjon og økologi. En gondolbane åpner for ny forbindelse og kontakt med rekreasjonsområdene på Ekeberg.
- I byggeområdene etableres nærlekeplasser og andre uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene.
- Nyland allé utgjør en grønnstruktur med tilnærmet sammenhengende trekker (fire trær i bredden) fra Palehaven på Christian Frederiks plass til Middelalderparken.
- Sørenggata er trebeplantet og formidler overgangen mellom Middelalderparken og bebyggelsen vest for Sørenggata (B7, B8, D5, D6).



PBE



ELLEN HAUG

BYMESSIG GATENETT

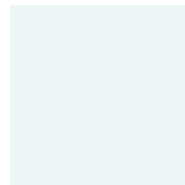


Bjørvikaområdet utformes med et bymessig gatenett med fotgjenger- og kollektivprioritering. Det tilrettelegges for et bytilpasset hovedveisystem hvor trafikk fra kryssene for E18-tunnelen til sentrum og indre by øst føres mest mulig direkte gjennom bydelen og unna fjorden. På denne måten vil gjennomgangstrafikken i minst mulig grad forstyrre de sjønære områdene. På grunn av Kvadraturens smale gater med kollektivtraséer, ledes gjennomgangstrafikken ikke gjennom Kvadraturen, men langs sjøfronten på Langkaia.

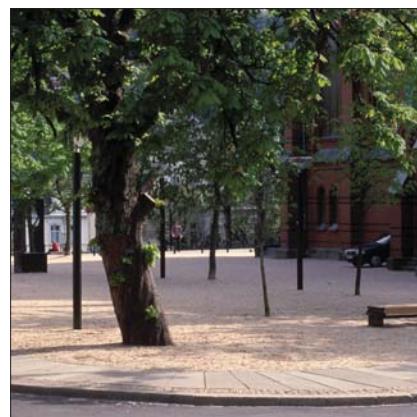
Bydelens to store nye hovedgater for gjennomgangstrafikk er Nyland allé og Sørenggata. Disse gatene utformes på fotgjengernes premisser og som gode byrom, med brede fortau, mange gangfelt og trerekker. Øvrig gatenett i bydelen utformes som adkomst til de ulike delene av byområdet, uten gjennomgangstrafikk og med gode forhold for gående og syklende. Sammenhengende sykkeltraseer fra vest til øst og sydover gir gode sykkelforbindelser.

Bjørvikaområdets hovedgate for kollektivtrafikk, Nyland allé, er koblet til byen via Kvadraturens sentrale kollektivgater og Jernbanetorget som er landets mest trafikkerte kollektivknutepunkt. Nyland allé blir dermed en sentral kollektivstreng for både Oslo sentrum og det nye Bjørvika. Ved jernbanetorget og Stasjonsinngang øst lokaliseres holdeplasser for buss og trikk. Nordøst- og sydover føres kollektivtrafikken over Bisepegata, Sørenggata og Lohavngata.

En ny bro over sporområdet, Østre tangent, vil sammen med Nylandsbrua føre biltrafikk og kollektivtrafikk til sentrum og indre by øst.



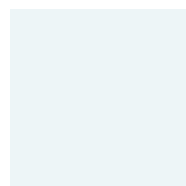
KARVE-SMEISVIG



PAL HOFF



GENH ARCHITECTS



ARKITEKTSKAP

DELOMRÅDE BJØRVIKA

Bjørvika avgrenses av kvadraturen i vest, Oslo S i nord og Akerselva i øst. Gjennom tiden har området inneholdt offentlige funksjoner knyttet til hovedstaden og lokaliseringen ved havnen. Bygningene for disse funksjonene er historiefortellende elementer selv om de har endret bruk. Området betraktes som en utvidelse av sentrum med viktige hovedstadsfunksjoner og karakteriseres som den representative bydelen. Bjørvika som utvidelse av hovedstadsområdet må forstås gjennom de offentlige byrommenes utforming og innhold og de allerede etablerte hovedstadsfunksjonene. Bruken av området vil være preget av de store funksjonene, de åpne flater og den sentrale knutepunkts plasseringen. Operaen vil være delområdets sentrale element.

Kvadraturens avslutning mot øst skjer innenfor delområdet. Byutvikling i delområdet skal bidra til å gi Kvadraturen tilbake kontakten med sjøen. Det legges vekt på et tydelig skille mellom Bjørvika og Kvadraturen, for å opprettholde forståelsen av den historiske bydelen med egen struktur og identitet.

Operaallmenningen er delområdets sentrale byrom, som formidler overgangen og skaper forbindelse fra de eksisterende byområdene til det nye byområdet. Festningsallmenningen vil skape sammenheng mellom festningsområdet og fjorden.

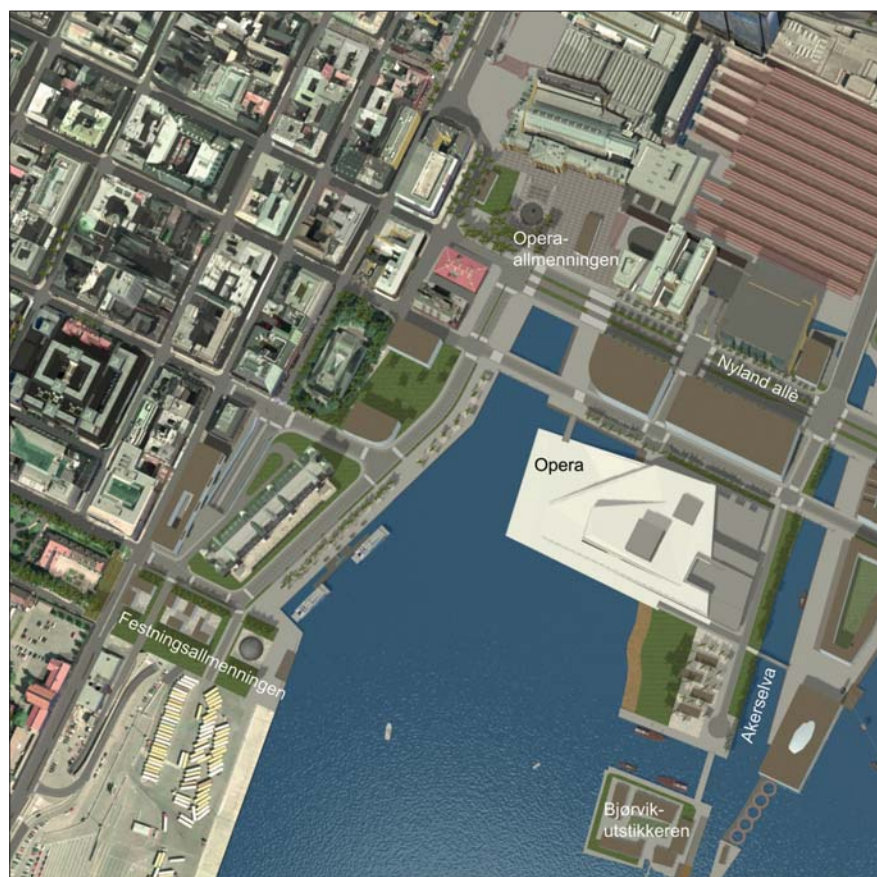
Bebyggelse i Bjørvika vil i utforming og plassering forholde seg til eksisterende bebyggelse og til den nye operaen. Vannrommet i delområdet holdes i utstrakt grad åpent. Kaikanten er variert fra hard granittkant langs Langkaia, til myk og landskapelig strandkant utenfor operaen.



100



PRE



VIA NOVA / PRE

DELOMRÅDE BISPEVIKA

Området omkranser vannrommet Bispevika og er avgrenset av Akerselva i vest, sporområdene i nord, Middelalderparken i øst og Mariakirkens siktakse i sør.

Delområdet betraktes som et sentralt og sammenbindende område mellom de øst-vestgående og de nord-sydgående strukturene. Området karakteriseres som en kompakt og multifunksjonell bydel, hvor boliger, kontorer, forretninger, akvarium og andre publikumsfunksjoner ligger innenfor et avgrenset område som har sin egen identitet. Delområdet åpner seg mot det store fjordrommet, og har utsikt mot Hovedøya. Det legges opp til at vannrommet kan brukes aktivt til funksjoner som rekreasjon, kulturaktiviteter og servering.

Aktiviteten i området konsentreres i de sentrale byrommene. Mindre gaterom, plasser og passasjer etableres i tillegg som et finmasket nett gjennom bydelen. Slik etableres det et hierarki av offentlige, halv-offentlige og private rom, som skaper variasjon i bruk, størrelse og intensitet.

Bebyggelsen i området er høy i nord og trappes ned mot fjorden. Området får generelt høy utnyttelse og tett bystruktur. Området vil preges av svært god tilgjengelighet og gode forhold for fotgjengere. Stasjonsallmenningen er områdets sentrale byrom. Det formidler overgangen til ulike kollektivtilbud, og til eksisterende bystruktur på nord-siden av sporområdet.



UPO



PBE



VIA NOVIA / PBE

DELOMRÅDE MIDDELALDERPARKEN

Området avgrenses mot sporområdet i nord, bebyggelsen langs Oslogate i øst, sporområdet på Loenga i sydøst og dagens E18 i vest. Tomten faller fra ca. kote + 13 ved Ladegården vestover mot parkarealene rundt vannspeilet. Jernbanetraséen Klypen, med tre spor, deler parken i to.

Bispegata går igjennom området i øst-vestlig retning og møter Oslogate ved Ladegården. Haven er betegnelsen på området nord for Bispegata.

Middelalderparken er et tyngdepunkt for det historiske Oslo, og skal videreutvikles som del av Oslo Middelalderby. Ruinene i parken er del av forninnene fra byens opprinnelse. Middelalderminnene skal synliggjøres i bybildet. Det etablerte vannspeilet beskriver den historiske strandkanten og er med på å gi parken kvalitet og særpreg. Parken og vannspeilet danner til sammen et stort parkrom som i nord avgrenses av en buet byegg nord for Bispegata.

I tillegg til parkens historiske betydning fungerer den i dag som en festival- og bydelspark og en attraksjon for store deler av byens befolkning. Planforslaget forbedrer adkomsten til parken, og opprettholder en fri bevegelse på stier og flater i det åpne parkrommet.

Utviklingen av området skal bidra til å skape gode forbindelser mellom Gamle Oslo og den nye bydelen og fjorden. Samtidig skal det legges vekt på opprettholde forståelsen av den historiske bydelen med egen struktur og identitet. Som et stort åpent grønt byrom markerer Middelalderparken overgangen mellom den nye og den gamle byen.

Det viktigste byggeprogrammet for delområdet er Universitetets kulturhistoriske museum, som skal tilrettelegges for formidling av områdets nasjonale kulturhistoriske betydning.



100



PRE



VIA NIVA / PRE

DELOMRÅDE LOHAVN

Området er avgrenset av Mariakirkens siktakse i nord, Kongshavn i sør og jernbanen/Mosseveien/ Ekebergåsen i øst. Området består av Sørengutstikkeren, Lohavn og Grønlia.

Delområdet Lohavn skal primært utvikles til en boligbydel der det gis rom for variert boligsammensetning, med tilhørende offentlige og private servicetilbud som skole, barnehager, butikker, kafeer og rekreasjonsarealer. Området har nær kontakt med vannet og gode sol- og utsiktsforhold.

Loallmenningen er et bredt, grønt byrom som gir forbindelse til Middelalderparken og inngår i en overordnet grønnsstruktur innover mot Gamlebyen og Lodalen. Samtidig utgjør Loallmenningen et markant skille mellom to bebyggelsesstrukturer:

- En sammenhengende bebyggelsesstruktur vest for Sørenggata og ut på Sørengutstikkeren.

- En bebyggelsesstruktur på Grønlia som følger Ekebergåsens kurvatur og kan forlenges mot nord-øst hvis det blir aktuelt å bygge over sporområdet på Loenga.

Bebyggelsen på Sørengutstikkeren og Grønlia skal omkranse og definere pollen.

Møte med sjøen og bebyggelsesstruktur for boligområdet på Sørengutstikkeren utformes gjennom bebyggelsesplan. Ytterst på Sørengutstikkeren anlegges en park som rekreasjonsområde og målpunkt på havnepromenaden.

Bebyggelse i Grønlia foreslås både i vann og på land, med felles uterom ved bebyggelsen på land. Lengst sør på Grønlia legges det til rette for utvikling av et målpunkt for publikum i form av et bygningsanlegg på bryggekannten. Det antas at dette vil bli et endepunkt for havnepromenaden i lang tid fremover.



LPH



PBE



VIA NORD / PBE

INNHold

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING	30
TEMA 1: OFFENTLIGE BYROM OG MØTE VANN – LAND	32
TEMA 2: GATEROM OG INFRASTRUKTUR	43
TEMA 3: BYGNINGSFORMING	46
TEMA 4: BELYSNING	50
TEMA 5: FELLESKOMPONENTER, GATEMØBLER OG UTSTYR	52
TEMA 6: KUNST	54



RETNINGSLINJER

SOM DEL AV REGULERINGSPLANEN GIR DESIGNHÅNDBOKEN
RETNINGSLINJER FOR BLANT ANNET UTEROM, GATER, BYGNINGER
OG SAMSPILLET MELLOM DISSE.

FOR UTFORMING



RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

Designhåndboken gir retningslinjer og beskriver kvaliteter temavis. De overordnede premissene og retningslinjene skal ligge til grunn for utdyping av de enkelte temaene i temaheftene.

Følgende deltema skal utdypes videre:

Tema 1: Offentlige byrom og møte vann – land

Tema 2: Gaterom og infrastruktur

Tema 3: Bygningsforming

Tema 4: Belysning

Tema 5: Felleskomponenter og utstyr

Tema 6: Kunst

De enkelte temaene må samordnes og ses i sammenheng med andre tilgrensende tema:

- Tema 1, 2, 4, 5 og 6 må samordnes på grunn av sammenhengen i den offentlige romstrukturen med overgangen mellom gaterommene og plassrommene, samt utsmykning, møblering og belysningen av disse.
- Samordning av tema 1 og 3 er viktig, da samspillet mellom bebyggelsen og byrommene er vesentlig for utformingen og karakteren av rommet.

Temaheftene må også sees i sammenheng med Kulturoppfølgingsprogrammet som omhandler bruk av de offentlige rommene, og Overordnet Miljøoppfølgingsprogram som omhandler kvalitetskrav til miljø for parker, vann og andre offentlige rom i planområdet.

Deltemaet som omhandler “offentlige rom / møte vann – land” er det mest sentrale temaet for oppbygningen av planen og utforming av den nye bydelen. Dette temaet er derfor spesielt utdypet i retningslinjene.

OVERORDNEDE RETNINGSLINJER SOM GJELDER ALLE DELTEMA:

Forhold til planens hovedkonsept

Utforming av bygninger, anlegg og uteområder skal undebygge og tydeliggjøre plankonseptet slik det er beskrevet i denne boken.

Arkitektonisk kvalitet

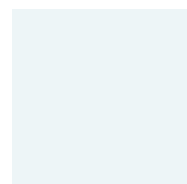
All bebyggelse, byrom og parker skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Bygningene skal uttrykke klare arkitektoniske ideer, ha en funksjonell og fleksibel karakter, og være preget av materialer og konstruksjoner som er naturlige og logiske i forhold til byggeoppgavens egenart. Bygningene skal ha moderne samtidsarkitektur og understreke Bjørvikaområdets fremtidsrettede rolle i kontrast til de tilgrensende historiske byområdene. For å oppnå høy estetisk kvalitet skal bygningene utformes med bevissthet om forholdet mellom helhet og detalj.

Bygningene skal bygge opp om byrommenes tiltenkte funksjon, kvalitet og innhold. Landskap, parker og byrom skal utformes med et moderne formspråk og fremstå som et uttrykk for moderne norsk bykultur.

Materialvalg, konstruksjonsprinsipper og driftsopplegg skal mest mulig være basert på økologiske prinsipper. (Det overordnede miljøoppfølgingsprogrammet omtaler temaet videre).



ARKITEKTSKAP



LPO



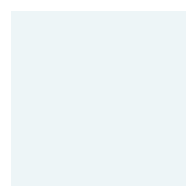
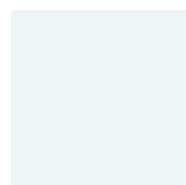
ARKITEKTSKAP



NORWAY SWS



PRE



Universell utforming

Prinsippet om universell utforming legges til grunn for all planlegging i området, både for uteområder og bebyggelse. *Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.* Alle bygninger, anlegg og omgivelser skal planlegges slik at de kan brukes på like vilkår av så mange som overhode mulig. Dette betyr at planlegging skal ta utgangspunkt i brukbarhet for blant annet barn, eldre og ulike grupper funksjonshemmede. De funksjonelle hensynene skal integreres tidlig i planarbeidet slik at løsningene kan bli gode både estetisk og funksjonelt.

KRAV TIL DOKUMENTASJON I BEBYGGELSESPLAN

Reguleringsbestemmelsene (§ 4.2) krever at bebyggelsesplaner skal dokumentere eller inneholde følgende:

- a) Hvordan aktuelle retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (jmf. Også §9.1), designhåndbok og kulturoppfølgingsprogram er ivarettatt 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 skyggeeffekter 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 ulik bruk/disponering
 - Tilrettelegging for mennesker med orienterings- og bevegelseshemming
 - Støy, luftkvalitet, annen forurensning og lokalklimatiske forhold
 - Plan for håndtering av rene og forurensede 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.

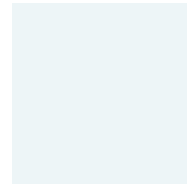
Punkt a i denne bestemmelsen betyr at bebyggelsesplaner og enkeltprosjekter skal dokumentere hvordan de overordnede retningslinjene er fulgt opp og hvordan aktuelle retningslinjer i tema 1-6 er fulgt opp.



PBE



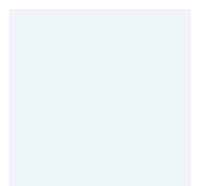
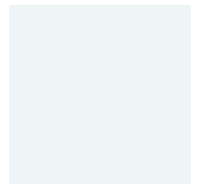
KAVE-SMETSING



LPU



AMUND ERIK



TEMA 1

OFFENTLIGE BYROM OG MØTE VANN – LAND

OVERORDNEDE PREMISER

Utformingen av de offentlige byrommene og møtet mellom land og vann er sentrale elementer for en vellykket og kvalitativ utvikling av Bjørvika – Bispevika – Lohavn. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at de sentrale byrommene utformes med høy kvalitet og tilrettelegges for aktivt byliv. Bestemmelsene (§ 4.3) angir at de viktigste byrommene, dvs. Havnepromenaden, de fem sentrale byrommene, Mariabakken, Nyland allé og Bispegata skal gis en helhetlig og høy standard i henhold til de retningslinjer som er gitt i Designhåndboken. Dette gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykking.

Det stilles bebyggelsesplankrav til de fem allmenningene og krav om at allmenningene planlegges som helhetlige områder (§ 4.1). Det stilles også krav om at bebyggelsesplaner for byggefelt skal omfatte naturlig tilliggende arealer som offentlige torg, plasser og annet fotgjengerareal, samt friområder. Videre angir rekkefølgebestemmelsene (§ 11.4) at offentlige parker, plasser og strandpromenade må være ferdigstilt, og kunstnerisk utsmykking skal være etablert før brukstillatelse kan gis for tilliggende byggefelt. Det stilles krav om utomhusplan for den ubebygde delen av tomten innenfor hvert byggeområde (§ 5.8).

Videre kreves det (§ 5.3) at det skal tilrettelegges for aktivitet i bebyggelsen mot Nyland allé, Operaallmenningen, Stasjonsallmenningen, Akerselvas østside, Loallmenningen og deler av havnepromenaden innerst i Bispevika (B28-B30).

I tillegg stilles det krav til øvrige byrom innenfor byggeområdene.

Det bør arrangeres arkitektkonkurranse for utforming av alle de syv sentrale byrommene. Det bør også gjennomføres konkurranse om utforming og program for hele havnepromenaden samt tilliggende sjøarealer. Konkurransen bør gi løsninger for byromsforedlingen med ulike kvaliteter, karakterer og bruk av selve promenaden, alternativer for utforming av kaikanten, møblering og materialbruk, samt sammenheng med tilliggende sjøarealer og bystruktur. Disse løsningene bør ligge til grunn for utarbeidelse av temahefte 1.

TEMAHEFTE 1; OFFENTLIGE BYROM OG MØTE VANN-LAND

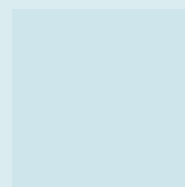
Temahefte 1 skal gi utdypende retningslinjer for utformingen av byromsstrukturen og de enkelte komponentene i den. Temaheftet bør vise en helhetlig betraktning rundt utformingen av offentlige byrom og møte vann – land. Heftet bør inneholde et program for bruk, utforming og opparbeidelse av havnepromenaden med tilliggende sjøarealer, parker og plasser. Det bør også gis utdypende retningslinjer for utforming av lokale plassdannelser og private utearealer.



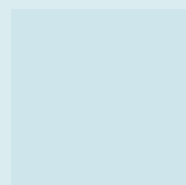
GEN ARCHITECTS



PBE



ELLEN HANG



KAUFSMIDTVEG

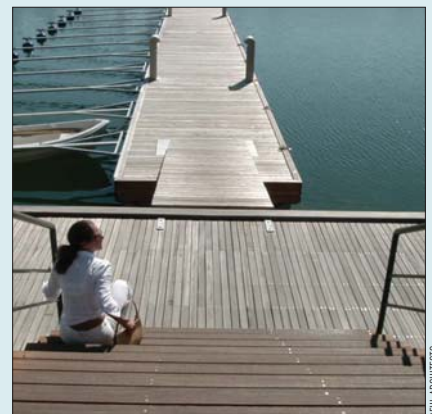
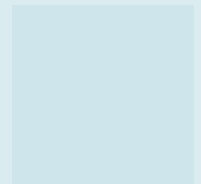
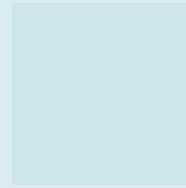
RETNINGSLINJER FOR UTFORMING AV DE OFFENTLIGE BYROMMENE OG MØTE VANN-LAND

- De offentlige byrommene og tiliggende bebyggelse skal utformes slik at de bidrar til et spennende møte mellom fjorden, havnepromenaden og delområdets byromsstruktur.
- De syv sentrale byrommene har ulike karakter og program gitt av sin bymessige sammenheng. Byrommene skal utformes slik at de ulike karakterene kommer klart til uttrykk og slik at rommene samspiller med den omkringliggende bebyggelsen.
- De syv sentrale byrommene skal gis prioritet der disse møter andre byrom / gaterom slik at de sentrale byrommene fremtrer som områdets viktigste overordnede romlige strukturer. De sentrale byrommene skal ha høyere bearbeidelse i design og materialkvalitet enn de andre byrommene og dermed tydeliggjøre at de er områdets viktigste byrom.
- Der havnepromenaden møter de sentrale byrommene, skal havnepromenaden utformes slik at den samspiller med byrommet og understreke byrommenes møte med fjorden.
- Der de sentrale byrommene og andre aktivtetsintensive arealer møter fjorden, skal det være tilgjengelig for alle ned til vannet. Prinsippet om universell utforming skal for øvrig vektlegges ved utforming av møtet mellom vann og land.
- Byrommenes utforming, med materialbruk, skala, proporsjoner og fasadeutforming, skal ta utgangspunkt i opplevelsen av byrommet. Det skal tilrettelegges for ulike bruk og forskjellig aktivitetsnivå.
- Utformingen av havnepromenaden skal tilrettelegge for bruk av vannarealene der reguleringsplanen åpner for det.
- Overgangene mellom land og vann skal utformes slik at de utgjør en begrenset risiko for barn og andre grupper av befolkningen. Alle overganger til fjorden skal inneholde flere sikkerhetstrinn. Dette kan for eksempel være at bryggekannten utformes med flere nivåer, sikres med rekkverk, flytebrygger, eller utformes som trapp/strand. Der en ut fra funksjonelle og andre hensyn velger kun bryggekant, skal den utstyres med ledere med jevne mellomrom slik at personer som faller i vannet kan komme opp. Sikkerhetstrinnene skal inngå som en estetisk og funksjonell del havnepromenaden.
- Lekearealer nær fjorden og biltrafikk skal utformes med spesiell tanke på barns sikkerhet.
- Havnepromenaden og de sentrale byrommene skal ha sammenhengende ledelinjer, være trinnfri og suppleres med ramper i tillegg til eventuelle trapper. Bredde og detaljutforming skal for øvrig gi god brukbarhet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede, jamfør egnet veiledningsmateriell.
- I gangsoner bør det brukes materialer som er enkle å ta seg frem på og som ikke innebærer økt fare for fall- og skilulykker.

DOKUMENTASJONSKRAV

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for de enkelte byggeområdene skal det redigjøres for forholdet til de overordnede offentlige rommene, og for lokal byromsstruktur.

Det skal for hvert prosjekt lages en utomhusplan som viser program for og bruk av det offentlige rommet, rommets uttrykk og materialbruk, samt plassering av beplantning, belysning og gatemøbler.



HAVNEPROMENADEN

Forholdet mellom land og vann er sentralt for planen og skal gis spesiell oppmerksomhet ved utformingen av områdets offentlige rom. Havnepromenaden skal ha et variert romforløp og tilrettelegges for et variert sosialt liv med mulighet for opphold, rekreasjon, samt sosiale og publikumsrettede aktiviteter.

I tillegg til retningslinjene for utforming av de sentrale byrommene og møte vann-land gjelder noen spesielle forhold for følgende deler av havnepromenaden:

LANGKAIA

Eldre granittkant skal bevares og være et synlig og karakterskapende element i utformingen. Brygger for øybåter skal utformes som en kontrast til den eksisterende Langkaia, og skal ha et lett preg. Elementer langs kaikanten skal harmonere med operaen.

BJØRVIKUTSTIKKEREN

Operaparken (felt A21) og området med lette paviljonger (felt A10) skal utformes som en helhet og slik at det gis visuell og fysisk kontakt mellom parken og Akerselva. Området med tilhørende bebyggelse skal estetisk harmonere med operaen og funksjonelt kobles til havnepromenaden syd for operaen. Parken skal gis et et landskapeleg, naturlig preg, med en strand mot vest. Paviljongene skal struktureres av elva og henvende seg både mot parken og mot elverommet. Bebyggelsen skal aktivisere parken.

Gjestehavn / kulturhavn kan opparbeides som en del av området, med brygger i felt A35 og A36.

Publikumsrettede funksjoner i bebyggelsen på øya (A11, A36) skal bidra til å styrke feltets attraktivitet som målpunkt ytterst på Bjørvikutstikkeren. Nærheten til foreslått kultur- og gjestehavn og nærheten til fjorden tilsier at deler av bebyggelsens funksjoner kan få et maritimt preg. Bebyggelsen gis en oppdelt og småskala karakter og skal harmonere med operaen.

Det legges til rette for oppfylling av sjøbunnen i Bjørvika til kote – 6 og etablering av marin flora som blant annet kan gi bedre vannkvalitet lokalt.

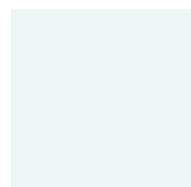
PAULSENKAIA

Paulsenkaia's ytre del skal forbeholdes akvarium (B5). Byggeområdet kan benyttes til andre kulturformål dersom det ikke kan benyttes til akvarium. Bygningen skal bidra til å danne byvegg mellom Bispevika og Akerselva. Ved utforming av anlegg for akvarium eller annet kulturformål, skal det tas hensyn til at det representerer operaens naboskap. Anlegget skal utformes slik at det aktiviserer elvekanten. Kaiområdet mot Akerselva (B27) skal utformes som offentlig tilgjengelig havnepromenade, eventuelt i kombinasjon med mulighet til å legge deler av akvariet under bakkenivå. Bygningens eksklusive mulighet for direkte sjøkontakt mot Bispevika skal utnyttes som en kvalitet for publikum. Mærer og andre installasjoner i tilknytning til akvariet i områdene B14 og B15 skal gis en utforming som harmonerer med Bispevikas karakter som et urbant byområde.

Stasjon for gondolbane skal utformes bevisst i forhold til at den vil være synlig på lang avstand fra flere retninger og som et målpunkt for Stasjonsallmenningen. Den skal utformes slik at den ikke blokkerer en viktig siktsektor fra Middelalderparkens nordre del gjennom Bispekilen mot Akershusborgen.



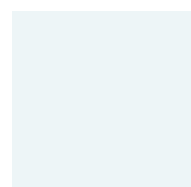
PRE



PRE



PRE



GEHL ARCHITECTS

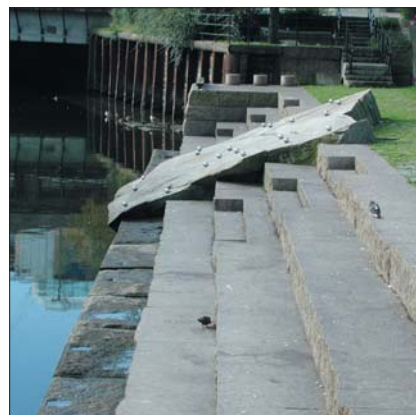
BISPEVIKAS INDRE DEL; B28 OG B30

Havnepromenaden i innerste del av Bispevika karakteriseres ved størst intensitet i nærheten mellom tett bybebyggelse og fjorden, med sydvestvendt beliggenhet. Denne delen av havnepromenaden har steds kvaliteter som gir et stort potensiale for et aktivt uteliv og urbant tilbud, og området har mulighet for å ha en identitetsskappende rolle i Bispevika. Havnepromenaden, tilstøtende fasadeliv og sjøareal innenfor feltene skal utformes som en helhet slik at dette potensialet virkeliggjøres. Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter, men kan ha varierende bredde for å skape et spennende romforløp og tilrettelegge for publikumsfunksjoner. Havnepromenaden skal tilrettelegges for bruk og kontakt med vannet. Broer over kanaler til sjøareal i feltet B6 skal ha minimum 3 meters bredde.

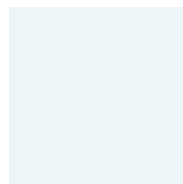
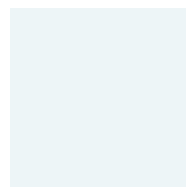
Brygger eller lignende på utsiden av havnepromenaden kan anlegges for båter med kulturtilbud og servering. Disse skal være på et lavere nivå enn promenaden, og i liten grad hindre sikt for bakenforliggende arealer til vannet.

SØRENGUTSTIKKEREN

Havnepromenaden langs Sørengutstikkeren skal utformes gjennom en bebyggelsesplan sammen med boligbebyggelse, uteoppholdsrom og gatestruktur på Sørengutstikkeren. Havnepromenaden skal ha gjennomsnittlig 20 meter bredde på vestsiden og 10 meter bredde på østsiden av utstikkeren. Slik som i Bjørvikas indre del kan havnepromenaden utformes med varierende bredde tilpasset funksjonene på og langs havnepromenaden og slik at det oppstår et spennende romforløp. Kai-kanten skal utformes slik at den gir tilgjengelighet til funksjoner i sjøen.



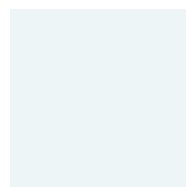
PBE



ELLEN HAUG



ELLEN HAUG

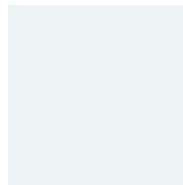


SØRENGUTSTIKKERPARKEN

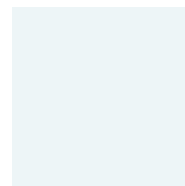
Ytterst på utstikkeren skal det etableres en offentlig park med rekreativt preg og muligheter for aktivitet i tilstøtende sjøareal. Utstikkerens syd-vestre del vil være et målpunkt, og stedet skal opparbeides som park med tilhørende aktiviteter knyttet til fjorden. De delene av parken som eventuelt etableres i sjø, skal være offentlig tilgjengelige og utgjøre reelle oppholdsarealer av høy estetisk kvalitet. Slike parkarealer skal ha en bestandighet som tilsvarer opparbeidelse av park på dagens utstikker.

GRØNLIA

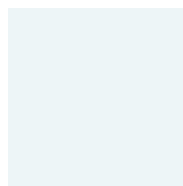
Havnepromenaden er lagt til eksisterende kaikant. Ny bebyggelse i vannet skal gis tilgjengelighet fra promenaden. Uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen lokaliseres på land langs promenaden og organiseres som romsekvenser langs denne. Overgangen til vann skal ta spesielle sikkerhetshensyn for uteoppholdsarealene.



PBE



PBE



DE FEM SENTRALE BYROMMENE

FESTNINGSALLMENNINGEN

Festningsallmenningen skal utformes som en parkmessig forlengelse av Grev Wedels plass mot fjorden. Det bør vurderes å forlenge trekkene nord og sør for Militærhospitalet ut mot kaifronten. Kaikanten i Festningsallmenningen må reetableres etter at senketunnelen er anlagt. Da skal møtet mellom Festningsallmenningen og fjorden artikuleres med trapp og rampe eller liknende til sjøen, slik at det gis mulighet til å komme helt ned til sjøen. Det gis mulighet til å fortøye cruiseskip langs kaia. Fortøyningsinnretninger for større båter bør ha en utforming som harmonerer med fotgjengeraktivitet og opphold langs kaia også når feltet brukes til fortøying av cruiseskip.

Bebyggelse i parkdraget skal fremstå som paviljonger i det grønne parkrommet. Paviljongene skal ha publikumsrettede funksjoner og bidra til å aktivisere parkrommet i Festningsallmenningen. Paviljongene bør ha henvendelse til flere sider.

Gatene som krysser byrommet skal integreres i parkens helhetlige design.

Allmenningen vil danne overgangen mellom Bjørvika og Revierhavna med en eventuell fremtidig bruk av denne. Dersom fremtidig fergeterminal blir lokalisert til Revierhavna, skal Festningsallmenningen vurderes som del av adkomsten for gående til fergeterminalen. Ved fremtidig byutvikling på Revierhavna skal Festningsallmenningen strukturere ny bebyggelse og fungere som parkrom i overgangen til det nye utviklingsområdet.



LPO



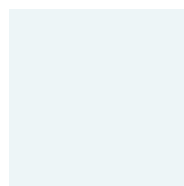
VANDVA / PBE



LPO



GENI ARCHITECTS



PBE

OPERAALLMENNINGEN

Operaallmenningen danner forbindelse mellom eksisterende bysentrum, den nye byen og fjorden. Plassromssekvensen skal formidle overgangen til det nye byutviklingsområdet fra Kvadraturen og sentrum for øvrig. Operaallmenningen skal fremstå både som et stort byrom mot sjøen og samtidig som en sekvens av plassrom fra Jernbanetorget via Chr. Fredriks plass til operaens forplass. Operaallmenningen har fond i Østbanehallens sydfasade og åpner seg gradvis mot fjordrommet og det nye operabygget. Viktige vegger i plassrommet er Østbanens sørfasade, Tollbodenes østfasader, vestfasaden til felt A8 og operaens skråplan.

Operaallmenningen skal gjenspeile Bjørvikas representative karakter med operaen som sentralt monumentalbygg. Plassrommenes innhold og utforming skal gjenspeile den representative rollen. Kvalitetene i det beskrevne romforløpet skal videreutvikles.

Byrommet danner hovedadkomsten for fotgjengere inn i området og til operaen. Plasssekvensen skal utformes slik at fotgjengerbevegelsen blir enkel, oversiktlig og variert. Det skal legges til rette for aktiviteter og attraksjoner som aktiviserer byrommet og bidrar til positiv opplevelse for fotgjengerne.

Gater og kryss i plassromssekvensen skal utformes slik at de er underordnet plassrommet, eventuelt som del av plassrommet. Det skal etableres brede gangfelt med fartsreducerende tiltak slik at biltrafikken gjennom området ikke skaper barrierer for fotgjengere.

Paviljonger på Chr. Fredriks plass (A6, A7) skal bidra til en ytterligere definering, variasjon og aktivisering av plasssekvensen. Paviljongene skal ha publikumsrettede funksjoner, aktivisere plassrommet og ha henvendelse til minst to sider. Paviljongene bør utformes som “møbler” på plassgulvet. Paviljongene og plassgulvet skal utformes i sammenheng for å oppnå en god helhet. Paléhagen skal bevares og integreres i plassromssekvensen.

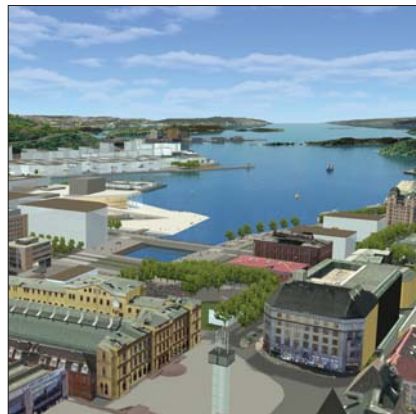
Ny bebyggelse mellom Nyland allé og operaen skal henvende seg mot allmenningen og aktivisere byrommet.

Kontakten med fjorden understrekes ved at havnebassenget trekkes helt inn til Nyland allé i et mindre basseng (E3) som graves opp slik at eksisterende granittkai foran Tollbodene kommer frem i sin helhet. Operagata utformes som bro over vannspeilet slik at vannet kan sirkulere og småbåter kan komme inn i bassenget. Broen må ha en estetisk utforming, siden den blir et viktig visuelt element i allmenningen. Broen skal utformes med et så lett preg som mulig, slik at den i minst mulig grad hindrer sikt mellom fjorden og Operaallmenningen. Broens overkant skal være tilnærmet horisontal i høyde med kaikanten for øvrig.

Siktaksen fra Flytøgeterminalen til fjorden og Hovedøya ivaretas for å understreke områdets viktige rolle som adkomst til byen.



IPD



VAN NORDA PRE



SNØHETTA



BEHL ARCHITECTS

AKERSELVA

Elverommet og elvemunningen er avslutning av det viktige grøntdraget langs Akerselva, samt et sentralt element mellom Bjørvika og Bispevika. Byrommet som dannes av bebyggelsen på hver side av elva, danner overgangen mellom de to delområdene. Elverommet og bebyggelsen som avgrenser rommet skal tydeliggjøre overgangen og skape et klart definert byrom langs elva.

Elverommet skal gis et grønt preg og en klar form slik at det tydelig fremtrer som Akerselvas utløp og del av grøntdraget langs Akerselva. Kantene og flatene inn mot elveløpet samt rampe- og trappekonstruksjoner som tar opp høydeforskjeller mellom kryssende gateløp og elvekanten skal gis en karakter som refererer til det tidligere historiske elvelandskapet. Utformingen av kaikanten skal gi en variasjon i kontakten mellom vann og land. Eksisterende granittkanter skal i størst mulig grad bevares. Vestsiden av elverommet og ytre del av elvemunningen skal gis et parkmessig preg.

Østsiden av elverommet er den mest attraktive solsiden i elverommet. Utformingen av elvebredden langs østsiden skal legge til rette for aktiviteter som uteservering og opphold. Tilgrensende bebyggelse skal henvende seg ut mot, og aktivisere rommet.

Byrommet skal tilrettelegges for rekreasjon og aktiviteter blant annet knyttet til båtferdsel langs elva. Gateløpene utformes som broer over elveløpet. Elveløpet skal være åpent for ferdsel på vann med minste seilingshøyde på 2,5 meter under gangbroen fra felt A34 til felt B26 og minste seilingshøyde på 2,0 meter under bruene for Nyland allé og Operagata. Brokonstruksjoner skal utformes med enkle og smekre konstruksjoner slik at elverommet i størst mulig grad holdes åpent. Kantene skal utformes slik at det er mulig å legge til med småbåter langs begge sider av elveløpet.



LPO



VANDVA / PRE



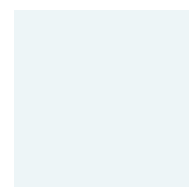
PRE



PRE



GHL ARCHITECTS



STASJONSALLMENNINGEN

Stasjonsallmenningen er det mest sentrale og aktive byrommet i Bispevika. Allmenningen strekker seg mellom ny østre stasjonsinngang til Oslo S og havnepromenaden i Bispevika. Stasjonsallmenningen sammen med Stasjonsinngang øst danner forbindelse mellom de bakenforliggende bydelene Grønland og Tøyen og den nye bydelen og fjorden. Utsynet mot fjorden gir Stasjonsallmenningen klar retning. Rommet trapper seg ned mot, og har en økende bredde ut mot fjorden, for å forsterke opplevelsen av fjordkontakten, gi variasjon og gode lys- og solforhold til rommet.

Allmenningen er delt i to soner som har ulik bruk og karakter. Sonen nord for Nyland allé er en del av kollektivknutepunktet Oslo S med ny adkomst til togene og overgang til trikk og buss. Denne delen av byrommet skal utformes for høy aktivitet og tilpasses den dynamiske bruken. Byrommet utformes delvis som et trappe-/rampeløp som både gir adkomst til bro over sporområdene, hever plassrommet over bakkenivået og fanger opp solen og utsynet over fjorden. Det skal innpasses rampe i anlegget, slik at rullestolbrukere, syklist og mennesker med barnevogn kan bruke stasjonsinngang øst uavhengig av heis. Heis bør etableres i tillegg. Trappeløpet bør utformes slik at det i minst mulig grad må etableres rekkverk eller andre elementer som hindrer fleksibel bruk av rommet.

Syd for Nyland allé forbeholdes Stasjonsallmenningen fotgjengere og utformes som et byrom for varierte publikumsrettede funksjoner, kultur og rekreasjon. Mulighet for marked og liknende skal vurderes. Vannet trekkes inn som et element i rommet. Utforming av vannet som en billedgjøring av Hovinbakkens/Tøyenbakkens utløp skal vurderes.

Stasjonsallmenningen skal være Bispevikas dominerende romlige struktur. Der Nyland allé krysser allmenningen skal allmenningens belegg og design være gjennomgående i hele gaterommets bredde. I krysningspunktet skal bruk av elementer som tilhører trafikkbildet i Nyland Allé reduseres så mye som mulig. Leskur, og ledegjerder og andre elementer som fysisk hindrer bevegelse skal unngås i hele rommets bredde. Det skal vurderes å heve hele allmenningen i forhold til veinbanen.

Tilgrensende bebyggelse skal henvende seg til og aktivisere byrommet. Utsynet mot fjorden skal uttrykkes i bebyggelsens hjørner og fasadeutforming. Bebyggelsens hjørner oppleves fra fjorden og likeledes kan hjørnene gi bebyggelsen utsyn mot fjorden.



OUP



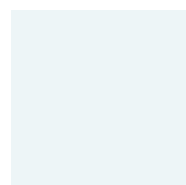
VAN NORD / PRE



GERH. ARCHITECTS



PRE



GERH. ARCHITECTS



AMINO DJANE

LOALLMENNINGEN

Loallmenningen skal være Lohavns tyngdepunkt og lokale senter med offentlig service, skole, barnehager, butikker og mulig badeland/svømmehall. Byrommet skal i tillegg til å være et lokalt offentlig friområde for bydelen. Allmenningen deles i to av Lohavngata. Den nordlige delen skal utformes som et bredt parkdrag og den søndre delen utformes som en plass innerst i Lohavna.

Loallmenningen utformes som et bredt grøntdrag som ivaretar visuell kontakt mellom den bakenforliggende Middelalderparken og Hovedøya/fjorden. Ivaretagelse av siktaksen fra Mariakirkeruinene til Hovedøya skal være styrende for valg av beplantning og parkrommets organisering.

Parkdraget skal opparbeides terrengmessig slik at det samspiller med formasjoner dannet av veganlegg og tak over tunnelen. Deler av parkdraget skal tilrettelegges for ulike rekreative aktiviteter som ballplass, skate-rampe og lekeapparater. Nærheten til den kommende skolen utgjør en viktig forutsetning for slike bruksområder. Eventuelle støyavskjermende tiltak skal utformes som del av parkrommets møblering. Ventilasjonstårn i parkrommet må utformes som element i parkrommet og ha en spesielt god design. Utforming av tårnene som kunstneriske elementer i byrommet, i samspill med terrengformasjon og materialbruk, skal vurderes.

Åpningen for E18-tunnelen øst for Loallmenningen skal sikres og skjermes med terrengbearbeiding og beplantning slik at det i minst mulig grad påvirker Loallmenningen visuelt og med forurensning/støy.

Mot Lohavns innerste kailinje skal allmenningen utformes som bydelens urbane samlingssted og med mulighet til å komme ned til vannet. Kaikanten skal utformes som en del av plassen. Alnaelvas tidligere utløp skal markeres som en bukt. Bebyggelse i tilknytning til plassen må utformes på en slik måte at den funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvender seg til plassen.

Der Lohavngata krysser Loallmenningen skal gaten utformes slik at den visuelt er underordnet Loallmenningen med detaljering som del av byrommet.

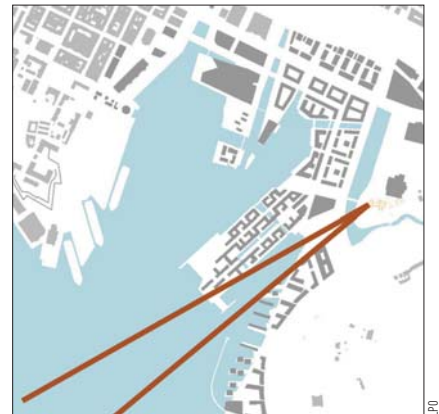
Funksjonelt skal Loallmenningen også ivareta adkomsten og kontakten til fjorden fra bakenforliggende bydeler. Det skal derfor legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser fra sjøen i Lohavn og nordover til Gamlebyen og Middelalderparken både til gangveien øst for Middelaldervannspeilet (C23) og over gangbroen til Mariakirken.



LPO



VANNOVA / PRE



LPO



ELLER HANS



AMUND JOHN

ØVRIGE BYROM I PLANOMRÅDET

MIDDELALDERPARKEN

Middelalderparken skal fremstå som et sammenhengende parkrom med god tilknytning til øvrige fornminneområder i “Oslo Middelalderby”. Den opprinnelige middelalderbyens strukturer bør avtegne seg i parken gjennom etablering av viktige middelalderske ferdselsveier som Østre Strete, Vestre Strete, Clemmensallmenningen og Bispeallmenningen.

Et hovedmål for den videre utviklingen innen middelalderområdet er å synliggjøre middelalderminnene i bybildet og tilrettelegge for et kulturhistorisk museum som kan formidle områdets nasjonale betydning.

Eksponering av middelalderminnene skal kombineres med tilrettelegging for bruk av parken som rekreasjonsområde og festivalpark. Fotgjengeradkomst til parken skal ivareta fra nord og øst langs vannspeilet.

KONGBAKKEN

Mariabakken er tilnærmet flat og gir sikt fra Mariakirken til Akershus festning. Byrommet er todelt, men skal gis en sammenhengende utforming fra Sørenggata helt ned til havnepromenaden og kaikanten. Byrommet skal ha sammenhengende gangarealer. Langs den solfylte nordfasaden bør det etableres sone for opphold, servering m.m. Byrommet beplantes med vegetasjon som ikke hindrer utsynet fra Mariakirken mot Akershus festning.

Den østlige delen av byrommet (D23) skal fungere som adkomstgate til Lohavn og Sørengutstikkeren.

I den vestre delen av byrommet skal det etableres en park/lekeplass på minimum 1 daa, kjøreadkomst til boligområdet på Sørengutstikkeren, adkomst til og bryggeanlegg for lokale rutebåter og havnepromenade. For enden av Mariabakken kan det anlegges et anløpssted for mindre fjordferger, turistbåter etc. Utforming av feltet med avklaring av de enkelte arealformålene må gjøres i bebyggelsesplan, koordinert med bebyggelsesplan for felt D24.

Middelalderparken gis en gangforbindelse til byrommet ved etablering av bro over vannspeilet. Broen skal gis en lett og lav utforming som i minst mulig grad påvirker sikten fra Mariakirken mot Akershus festning.

BISPEKILEN

Bispekilen muliggjør sikt fra middelalderparkens nordre del mot Akershusborgen. Byrommet karakteriseres av en vannskile med sidearealer. Vannskilen utformes som en utvidelse av Bispevika, og vannet med gangmulighet føres under Sørenggata inn mot Middelaldervannspeilet.



LP0



LP0



VANDAPPE



GERH. ARCHITECTS

TEMA 2

GATEROM OG INFRASTRUKTUR

OVERORDNEDE PREMISER

Innfart fra hovedveisystemet til sentrum og indre by øst skal føres gjennom Bjørvikaområdet i et bymessig utformet gatenett.

Det overordnede trafikksystemet i Bjørvika består av E18-tunnelen med et kryss på Sørenga og et kryss ved Havneleret. Fra denne hovedveilen knyttes forbindelsene til byen og Bjørvika via en ny gate over Sørenga (Sørengata) og en ny gate langs Langkaia ved Havneleret (Langkaigata). Trafikken går så videre innover i byen via den nye gaten Nyland allé og over sporområdet via Nylandsveien (reduisert bredde) og en ny bro til Schweigaardsgate (Østre tangent). Alle andre gater i Bjørvikaområdet skal utformes som adkomst til byområdene uten gjennomgangs- og trafikk.

TEMAHEFTE 2; GATEROM OG INFRASTRUKTUR

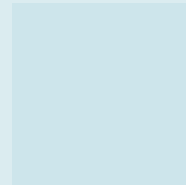
Det oppfølgende temaheftet om gaterom og infrastruktur skal gi utdypende retningslinjer for utformingen og karakteren til de enkelte gateløp og forbindelser. Temaheftet bør inneholde et helhetlig designprogram for gaterom og infrastruktur, med beplantningsplan for gaterommene.

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING AV GATEROM OG INFRASTRUKTUR

- Gatenettet skal utformes som bygater.
- Det skal legges vekt på design som reduserer farten for biltrafikken og som prioriterer gående. Fartsreducerende tiltak baseres blant annet på at fotgjengerkrysninger i hovedsak skal lysreguleres. Dersom dette ikke etableres skal det etableres fartsreducerende tiltak som gir tilsvarende effekt.
- Barrierer langs trafikklårene skal reduseres mest mulig og ikke hindre en fleksibel fotgjengertrafikk på tvers av trafikklårene. I de mest trafikerte gatene bør fotgjengerkrysninger konsentreres av hensyn til trafikksikkerhet og avvikling av kollektivtrafikken.
- Skilting og oppmerking skal søkes redusert mest mulig og tilpasset designprogrammet for området. Nødvendig merking skal være en del av det helhetlige designet for gatebelegningen.
- Nyland allé, Sørengata og eventuelt andre gater skal ha beplantning. Ved beplantning i gaterommene skal det velges tresorter som tåler forurensning. Tresorter som gir sterk pollenallergi, som rakletrær (or, hassel, bjørk), bør unngås.
- Det skal være gangfelt i alle tilfartene til alle kryss. Alle gangfelt skal utformes med trinnfri gangbaner. Det skal være nedsenket kantstein mot gate med en kant med høyde på 20 millimeter som markerer ledelinjer og overganger, eller opphevet gangfelt med tilsvarende kantmarkering mellom gate og fortau.
- Det bør etableres reposer slik at fotgjengere ikke må krysse mer enn to kjørefelt av gangen.
- Alle fortau og gangforbindelser skal ha sammenhengende ledelinjer til bruk for blinde og svaksynte. Ledelinjene kan være naturlige elementer som fortauskanter, veikanter, husvegger, rekkverk, osv. Ledelinjene kan også anlegges kunstig ved hjelp av rader/mønster av brostein eller andre følbare (taktile) belegg.
- Det bør utvikles et møbleringssystem med soner for veiutstyr, reklameskilt, lavhengende skilt, sykkelstativer, benker, søppelstativer og flyttbare elementer slik at gangtraséer og adkomster blir fri for hindre.
- Ramper til broene (Nylandsbrua, Østre Tangent, Sørengata) bør utformes med omtanke for arealene under rampen, enten ved at rampene bygges igjen eller at åpne arealer gir en estetisk utforming.

DOKUMENTASJONSKRAV

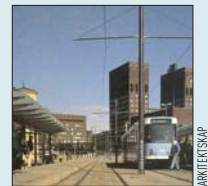
Det skal utarbeides en opparbeidelsesplan for gaterom og infrastruktur som skal vise uttrykk, materialbruk, beplantning, belysning og gatemøbler.



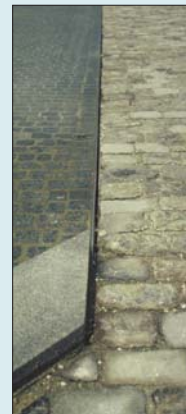
GEHL ARCHITECTS



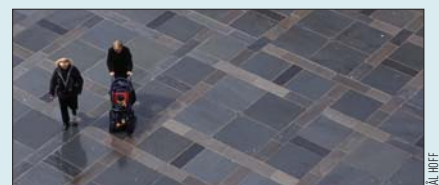
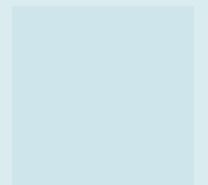
GEHL ARCHITECTS



ARKITEKTSKAP



AMUND DINE



PAL ROFF

VIKTIGE GATEROM

NYLAND ALLÉ

Nyland allé er bydelens sentrale avenygate og hovedforbindelse til Oslo sentrum, samt hovedgate for kollektivtrafikk koblet til byen via Kvadraturens sentrale kollektivgater og Jernbanetorget kollektivknutepunkt.

Nyland allé er en 43,2 m bred gate for kollektivtrafikk, biltrafikk, syklist og fotgjengere. Gaterommet skal være attraktivt for fotgjengere, med brede fortau (6,2 m) og trekker, gode solforhold for utendørs opphold langs gatens nordfasade og publikumsrettede funksjoner i bebyggelsen på gatenivå.

Der gaten krysser tre av de sentrale byrommene skal disse byrommene være dominerende. Elementer som tilhører trafikkbildet i Nyland Allé skal reduseres så mye som mulig og fotgjengere skal prioriteres i utformingen. Opphøyd gangfelt bør vurderes som løsning.

Gaten skal gis et grønt preg ved fire trekker; både på fortauene og på hver side av kollektivtraseen i midten av gaten. Trekkene skal være mest mulig sammenhengende. Det skal imidlertid ikke plantes trær der Nyland allé krysser Operaallmenningen, Akerselva og Stasjonsallmenningen.

Nyland allé skal utformes med ulike karakter i Bjørvika og Bispevika, på hver side av Akerselva. Nyland allés lengdesnitt vil gi en terrengvariasjon i gaterommet. Høydepunktet ved Akerselva og utforming av Nyland allé som bro over Akerselva skal tydeliggjøre skillet mellom delområdene Bjørvika og Bispevika.

Nyland allé er den viktigste kollektivtraseen i Bjørvikaområdet. Både lokale og regionale ruter vil ha trasé og holdeplass her. Gaterommet skal utformes slik at kollektiv tilgjengeligheten prioriteres. Ved utforming av Nyland allé skal holdeplassene med møblering gis en spesiell utforming for å markere gatens rolle som kollektivgate.

BISPEGATA

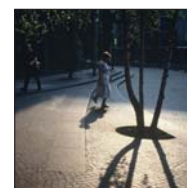
Bispegata skal fremstå som en østlig avslutning på Nyland allés gateløp, hvor fasadelinjen på nordsiden av Nyland allé videreføres og krummes slik at Ladegården til dels oppleves som et fondmotiv for gaten. Samtidig skal Bispegata utformes som del av det store parkrommet i Middelalderparken, slik at gaten fremstår som en integrert del av denne. Gaten med holdeplasser, stolper, armatur, osv. skal gis et nedtonet design som harmoniserer med at omgivelsene består av Oslo Middelalderby.



PBE



RUNE JENSEN



AMUND JOHNE



GEHL ARCHITECTS



GEHL ARCHITECTS



SØRENGGATA

Sørenggata er forbindelsen fra hovedveisystemet i øst til planområdet og gjennomfartsåre gjennom Bjørvika-området nordover. Sørenggata skal utformes som en bygate fra Mariabakken og frem til Nyland allé.

Middelalderparkens vannspeil ligger lavere enn gaten. Avgrensingen mot vannspeilet skal utformes som et byromselement i form av mur, voll eller gjerde. Elementet skal skjerme Middelalderparken mot trafikkstøy, men konstruksjonshøyden skal ikke hindre sikt fra parken. Utformingen skal ta hensyn til gaterommet, parkrommet og vannspeilet som historiefortellende element. Trær på begge sider av gaten skal inngå i opparbeidelsen av gaterommet.

Fra Mariabakken og sørover går gaten på rampe opp mot tunnelpåslaget i Ekebergåsen. Rampen skal utformes som en viadukt med høy estetisk kvalitet. Utsynet fra middelalderparken skal prioriteres og barrierevirkningen reduseres. Det skal legges spesielt vekt på å ivareta siktlinjen fra Mariakirkeruinen til Hovedøya ved Loallmenningen.

Rampen til Østre tangent fra Sørenggata skal utformes som et gaterom i samspill med bebyggelsen på begge sider av rampen.

LANGKAIGATA

Langkaigata ligger langs havnepromenaden og får betydelig trafikk. Gaten skal utformes med hensyn til fotgjengere og opphold langs promenaden. Eventuell avskjerming mellom promenaden og kjørebane skal ta hensyn til tilgjengelighet og muligheten for å krysse kjørebane på flere steder.

OPERAGATA

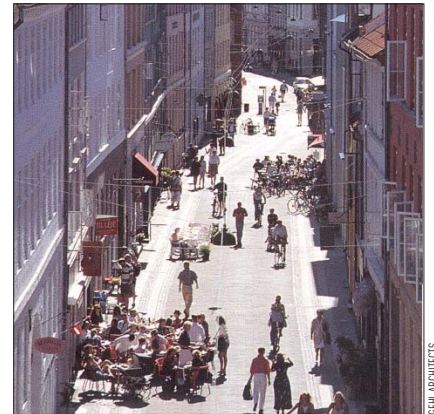
Operagata vest for Akerselva inngår i hovedgatenettet som et supplement til Nyland allé. Samtidig skal gaten være del av den representative adkomsten til det nye operahuset. Det skal legges spesiell vekt på fartsreducerende tiltak for å begrense støy og gi gode oppholdskvaliteter ved operaen.

NYLANDSVEIEN

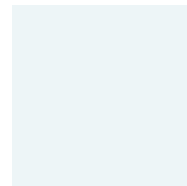
Nylandsveien går på bro over sporområdet på Oslo S. Rampen fra Nyland allé til broen skal utformes som et arkitektonisk element i gaterommet. Området under rampen der den forlengede Akerselva kobles på dagens kulvert, skal opparbeides som en integrert del av byrommet Akerselva.



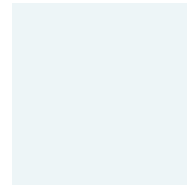
ARKITEKTSKAP



GERMARCHITECTS



ARKITEKTSKAP



ARKITEKTSKAP



LPO

TEMA 3

BYGNINGSFORMING

OVERORDNEDE PREMISER

Med bygningsforming menes utforming av bygninger og andre faste anlegg i området. Bygningsforming omfatter både bebyggelsens plassering, struktur, henvendelse, orientering, uttrykk og detaljering. Kapitlet omtaler også uteområder knyttet til bygningene, for eksempel gårdsrom og uteoppholdsarealer.

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at bebyggelsen som grenser til de sentrale byrommene, skal utformes på en slik måte at den funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvender seg til byrommet. Bebyggelsen skal utformes slik at den styrker allmenningene som urbane byrom og bidrar til en klar, romlig avgrensning av disse (§ 4.3).

Det kreves at bebyggelsen skal utformes med utgangspunkt i delområdets bebyggelsesstruktur og gi gode overganger til tilgrensende bebyggelse. Samtidig skal bebyggelsen utformes slik at man oppnår variasjon i lange gateløp (§ 5.1).

Videre kreves det (§ 5.3) at det skal tilrettelegges for aktivitet i bebyggelsen mot Nyland allé, Operaallmenningen, Stasjonsallmenningen, Akerselvas østside, Loallmenningen og deler av havnepromenaden innerst i Bispevika (B28-B30) ved at 1. etasje i bygningene ut mot disse byrommene skal ha forretninger, bevertning, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner og at etasjehøyden skal være minimum 4 meter. Forretningsarealer tillates bare anlagt i første og andre etasje og med de arealbegrensninger som fremgår av bestemmelsene for hvert byggefelt.

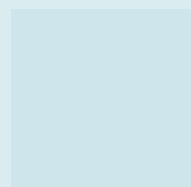
På grunn av miljøbelastninger i form av støy og luftforurensning stiller reguleringsbestemmelsene krav til at bebyggelsen utformes slik at boligene og uteoppholdsarealene i størst mulig grad skjermes for støy og luftforurensning. Ut fra disse kravene vil trolig byggeområdene langs hovedgatene bebygges med karré- eller karrélignende bygningsstruktur. Dette vil gi både bymessige offentlige rom, samt stille, skjermede gårdsrom med rolige sider for boligene. Det stilles også krav om at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Byggeområdene langs sjøen har mindre miljøbelastning og valget av bebyggelsesstruktur er mer åpent.

For all boligbebyggelsen er det viktig med sol, gode lysforhold og en god og effektiv planløsning. Det inngår derfor en bestemmelse som sikrer at bygningsdybden ikke er for stor, for å hindre mørke og lite egnede arealer i for stor del av boligen. Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående og det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. I de mest sentrale byggefeltene langs hovedveien kan kravene om leilighetsdybde avvikes noe dersom rimelige lysforhold sikres. Det tiltales ingen ensidige leiligheter mot nord og nord-øst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier.

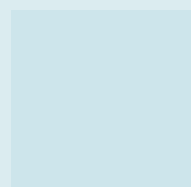
Planen sikrer at alle boliger får privat uteareal i form av balkonger, terrasser eller forhager og felles uteoppholdsarealer på terreng eller gårdsromnivå. Uteoppholdsarealet skal utgjøre en minste andel av boligarealet, slik størrelsen står i forhold til både antall boliger og boligenes størrelse. For byggeområdene i område A og B10-13 skal uteoppholdsarealet være minimum 10 prosent av boligenes bruksareal. For øvrige felt skal uteoppholdsarealet være minst 20 prosent. Det stilles krav om egnethet for lek og opphold, samt solinnfall på private uteareal og fellesareal.



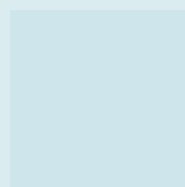
LPU



GRIH ARCHITECTS



ANUND JØRNE



ELLEN HAUG

Den overordnede retningslinjen om arkitektonisk kvalitet skal være styrende for utforming av bebyggelse og anlegg.

TEMAHEFTE 3; BYGNINGSFORMING

Temaheftet om bygningsforming skal gi utdypende retningslinjer i form av estetiske krav og funksjonskrav for utforming av bygninger, anlegg og bygningenes uteområder.

RETNINGSLINER FOR BYGNINGSFORMING

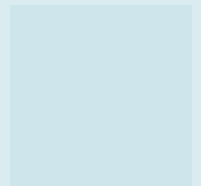
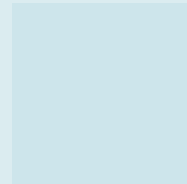
- All bebyggelse skal utformes med høy arkitektonisk og estetisk kvalitet.
- Den nye bebyggelsen skal gi vannrommet ny identitet. Bebyggelsen skal gjen- speile, uttrykke og utnytte den lys- og utsynskvaliteten nærheten til fjorden gir.
- Bygningsformingen skal være bevisst i forhold til de offentlige rommene og til det store vannrommet, og bidra til å tydeliggjøre disse.
- Det stilles krav til variasjon i oppbygging av fasadene slik at hvert kvartal artikul- leres. Dersom et kvartal består av flere eiendommer, bør dette markeres med ulik utforming av fasadene, samt en funksjonell planoppdeling.
- Bebyggelsen skal utformes med henblikk på å bryte/dempe vindeffekter og skape lune og solfylte oppholdssoner, både i de offentlige byrommene og pri- vate uteoppholdsarealer.
- Takflatene skal gis spesiell oppmerksomhet både som silhuett og som del av et landskap som er synlig fra avstand og ovenfra. Takterrasser og eventuelle tak- oppbygninger skal utformes som del av bygningsvolumet og med tanke på taklandskapet som helhet. Tekniske anlegg skal ikke legges på taket, med inte- gres i byggets arkitektoniske hoveduttrykk.
- Inntrukne toppetasjer skal utformes som del av helheten, blant annet ved valg av materialer, rekkverk, vindusflater og eventuell solavskjerming.
- Vegetasjonsdekke på tak/ takterrasser bør vurderes blant annet som et ledd i bærekraftig arkitektur, økologisk overvannshåndtering og uteoppholdsarealer med god kvalitet.
- Fasader mot transportårer skal utformes slik de reduserer refleksjon av støy.
- Boligbebyggelse bør utformes logisk og oversiktlig, slik at det er lett å orientere seg og finne frem. Innganger skal være lett å finne.
- Hvert prosjekts egne utomhusarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet som utnytter tomtens beliggenhet, solorientering og potensielle miljøkvaliteter. Bebyggelsen skal arronderes slik at tiltenkt bruk, aktivitetsnivå, funksjon og rolle til tilgrensende byrom underbygges. Overgang til nabobebyggelsens ute- rom skal gi en god helhetlig løsning.
- Planter som kan gi sterk pollenallergi bør ikke plantes i nærheten av boliger og uteoppholdsarealer.
- Felles uteoppholds- og lekeplasser bør plasseres på deler av tomten som er rimelig flate, med god tilgjengelighet via gangveier, med gode solforhold og skjermet mot vind og kaldluft, samt nær boliginngangene.
- Felles leke- og uteoppholdsplasser bør utformes med god tilgjengelighet og brukbarhet for alle barn og voksne.
- Alle utendørs funksjoner må plasseres og utformes slik at alle beboere kan benytte de samme delene av fellesanlegg som søppelskur, postkasser, osv.

DOKUMENTASJONSKRAV

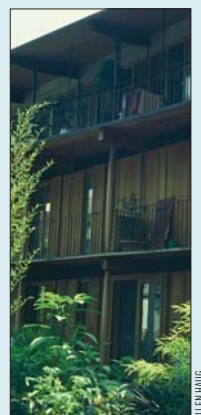
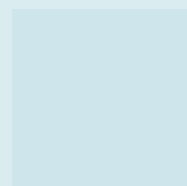
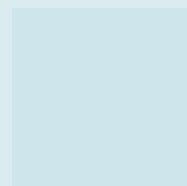
Det skal dokumenteres hvordan bebyggelse og anlegg forholder seg til delområdets karakter, omgivende bystruktur /nabobygg, tilstøtende offentlige byrom. Det skal utarbeides utomhusplan for gårdsrom, uteoppholdsarealer og takterrasser.



AMUND JOHNE



100



ELLEN HAUG

BYGNINGSFORMING I ENKELTE BYGGEOMRÅDER

BYGGEOMRÅDENE I BJØRVIKA

De fleste byggeområdene i Bjørvika henvender seg mot viktige offentlige rom og bygninger. Hver bygning vil få flere representative fasader. Bygningene bør ha funksjoner som understøtter hovedstadrollen og som gir området urban aktivitet og liv til de offentlige gate- og plassrommene.

OMRÅDET VEST FOR SØRENGGATA

Bebyggelsen i feltene B7, B8a, B8b og D5 danner en vegg mot Middelalderparken. Bebyggelsen skal formes slik at det oppnås en høydevariasjon mot Middelalderparken som minsker bygningsrekkens massivitet og optimaliserer de siktsektorene som er lagt inn i planen mot Akershusborgen og Bispevika. Ved utforming av bygningene skal aktivisering av Sørenggata vektlegges. Fasadene bør utformes med tanke på å redusere støy fra Sørenggata i Middelalderparken.

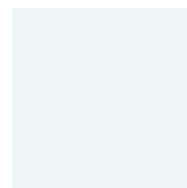
GRØNLIA

Grønlia er delt i byggeområder på land og byggeområder i sjø, og inneholder stort sett boliger. Havnepromenaden er lagt til eksisterende kaikant og danner skillet mellom de to ulike bygningsområdene. Bebyggelsen på land skal struktureres av jernbanen/Mosseveien og åpnes mot havnepromenaden og fjorden. Bebyggelsen mot jernbanen og veisystemet danner en byvegg som er Mosseveiens første møte med sentrum. Mot havnepromenaden skal bebyggelsen danne en serie av byromsekvenser som skal inneholde bebyggelsens felles uteoppholds- og lekearealer.

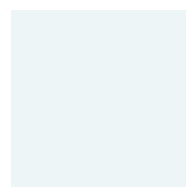
I en sone med varierende bredde på utsiden av kaifronten legges det til rette for bebyggelse i sjø. Denne bebyggelsen skal formgis som enkeltstående bygninger med vann imellom, forbundet med broer og brygger. Deler av området skal være offentlig tilgjengelig slik at det er forbindelser fra havnepromenaden med felles uteoppholdsarealer på land og ut mot fjorden. Forholdet mellom offentlige og private arealer må være avklart og komme tydelig fram i bebyggelsesplaner.



AMUND JØNE



GEHL ARCHITECTS



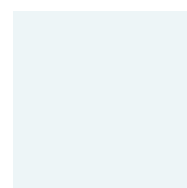
GEHL ARCHITECTS



ELLEN HAUG



ELLEN HAUG



ELLEN HAUG

MIDDELALDERPARKEN

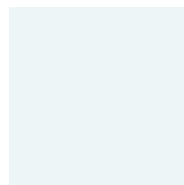
Ny bebyggelse i området skal innpasses Middelalderparken som funksjon og landskapsrom. Universitetets kulturhistoriske museum (UKM) skal lokaliseres til delområdet og utformes gjennom bebyggelsesplan med konsekvensutredning og arkitektkonkurranse. Lokaliseringen av museet i delområdet muliggjør nærhet til og samspill med Middelalderparken og øvrige fornminner i området. Det skal legges vekt på samspillet mellom museumsanlegget, Middelalderparken og vern av kulturminnene i området. Sammen med operaen vil museet danne hovedtyngden av nye, offentlige funksjoner i planområdet. Operaen og museet understreker byutviklingsområdetets hovedakse som knytter den nye bydelen til henholdsvis Kvadraturen og Gamlebyen.

HAVEN

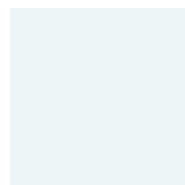
Bebyggelsen i Haven skal danne en klart definert byegg mot Middelalderparken. Den buete fasaden skal formidle overgangen og forbindelsen mellom Bispevika og Gamlebyen. Bebyggelsen skal henvende seg mot parkrommet og ha adkomster fra denne. Hele eller deler av UKM kan lokaliseres til byggeområdet i Haven.



GRUNDRIS



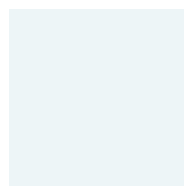
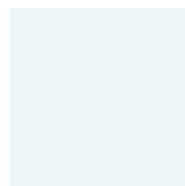
GRUNDRIS



PDE



PDE



TEMA 4

BELYSNING

OVERORDNEDE PREMISER

Utbygging av en ny bydel hvor store deler av infrastrukturen skal etableres på nytt, gir mulighet for en helhetlig utforming av belysningen.

Hovedprinsippet for belysning av offentlige soner er en artikulering av rom og flater. En vandring gjennom området blir en bevegelse gjennom sekvenser av ulikt belyste bevegelsesrom.

Belysningen skal tydeliggjøre plankonseptet ved å fremheve de sentrale byrommene og viktigste fotgjengerarealene /bevegelseslinjene.

TEMAHEFTE 4; BELYSNING

Planområdet består av offentlige rom og elementer med ulik karakter og bruk. Som del av temaheftet om belysning skal det utarbeides en belysningsplan for hele området som gir premisser for belysning av offentlige rom og enkelte element som skal behandles spesielt. Belysningsplanen skal ligge til grunn for utforming av alle anlegg i området.

RETNINGSLINJER FOR BELYSNING

Programmet skal bygge på en hierarkisk ordning av lys der lysstyrke, lyskilde, antall lyspunkter og lysets retning er elementer som former de ulike nivåene. Lysintensitet bør vurderes i forhold til sikkerhet og bruk og i forhold til årstidene og tid på døgnet.

Belysningshierarkiet kan bestå av følgende elementer:

- Havnepromenaden og vannarealene
- De fem sentrale byrommene
- Monumenter/enkeltelementer av viktig betydning
- Kollektivgater
- Gang/sykkelgater
- Andre parker / byrom

Belysningen bør utformes slik at adkomst- og kommunikasjonsveier, samt interessepunkter blir godt opplyst.

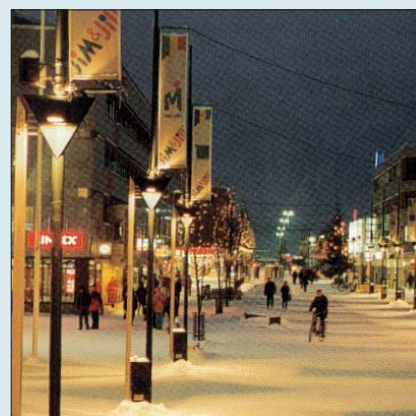
Belysning av området skal, i tillegg til bruken, vurderes i forhold til virkningen sett fra fjorden, fra Akershus festning og fra Ekebergåsen. Belysningen i alle offentlige rom skal oppfylle funksjonelle og sikkerhetsmessige behov, men det kan også arbeides med lys som del av kunstprosjekter. Både sommer- og vinterbruk skal vektlegges.

DOKUMENTASJONSKRAV

Plassering av belysning i gater og offentlige og private plasser skal vises i detaljplaner/utomhusplaner. Belysning på bygninger skal behandles sammen med byggesaken.



ARKITEKTSKAP



GEHL ARCHITECTS



ARKITEKTSKAP

BELYSNING I PLANOMRÅDET

HAVNEPROMENADEN

Den sammenhengende ganglinjen langs havnen skal markeres med en generell, gjennomgående belysning. Viktige punkt langs promenaden skal markeres i forhold til den gjennomgående strengen. Belysningen skal bidra til at områder med direkte kontakt med vannet også kan brukes om kvelden. Grensen mellom vann og land bør fremheves.

BJØRVIKA

Festningsallmenningen og Operaallmenningen er de viktigste offentlige rommene i området. Belysningen i de to byrommene skal gis ulike karakterer.

Belysningen av delområde Bjørvika må forholde seg til belysningen av Akershus festning og operaen som bygningelementer i byen. Belysning av andre elementer må tilpasses dette.

AKERSELVA

Belysning av området langs Akerselva skal understreke rommets karakter av langstrakt elvelandskap. Det skal vurderes om belysningen som er brukt i parkdraget forøvrig skal føres ned i planområdet. Belysningen skal knytte parkdraget langs elven til havnepromenaden.

BISPEVIKA

Området har tett bystruktur med nærhet til fjorden og belysningen bør underbygge denne karakteren. Fremheving av eventuelle enkeltelementer bør vurderes i den videre prosessen.

Stasjonsallmenningen er det viktigste offentlige byrommet i området. Rommet vil få ulike bruk og karakter fra Stasjonsinngang øst til fjorden. Belysning skal bidra til å samle opplevelsen av rommet, rommets terrengfall og perspektiviske form.

MIDDELALDERPARKEN

Belysning av Middelalderparken skal ha en egen karakter som bygger på stedets historiske innhold. Parken har spesielt potensial for å bruke lys på enkeltelementer. Belysningsplan for området utarbeides og koordineres med bebyggelsesplanprosessen for Universitetets kulturhistoriske museum. Belysning som er synlig fra Middelalderparken må ta hensyn til dennes karakter.

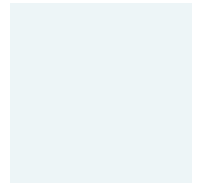
LOHAVN

Området har hovedvekt av boliger. Belysning i området må ta hensyn til dette.

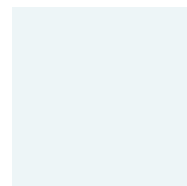
Belysningen skal understreke boligfunksjonen og ta hensyn til blanding og ulike bruk over døgnet. Forskjellen mellom offentlige og private uterom skal markeres.



GEHL ARCHITECTS



GEHL ARCHITECTS



GEHL ARCHITECTS



GEHL ARCHITECTS

TEMA 5

FELLESKOMPONENTER, GATEMØBLER OG UTSTYR

OVERORDNEDE PREMISER

Utbygging av en ny bydel hvor gaterom og infrastruktur for et større område planlegges samlet gir mulighet for en helhetlig utforming av gatemøbler og utstyr. Gatemøbler og utstyr skal bidra til å gi byromsstrukturen et enhetlig design.

TEMAHEFTE 5; FELLESKOMPONENTER, GATEMØBLER OG UTSTYR

Planområdet består av offentlige rom og gater med ulike karakter og bruk. Som del av det påfølgende temahefte om felleskomponenter og utstyr skal det utarbeides et program for møblering av hele området. Programmet skal vise typer elementer og prinsipper for bruk og plassering av dem. Utforming av elementene skal binde området sammen mens bruken av dem skal beskrive hierarkiet av rom og gater.

RETNINGSLINJER FOR DESIGN AV FELLESKOMPONENTER, GATEMØBLER OG UTSTYR.

- Designen skal ha høy kvalitet og fremstå som uttrykk for moderne norsk bykultur.
- Konstruksjonene skal være logiske og lesbare.
- Det skal legges vekt på et enkelt og robust formspråk. Enkelte, viktige elementer kan i uttrykk og materialvalg avvike fra denne helheten.
- Robuste materialer som eksempelvis stål og granitt skal være hovedmaterialene for elementene.
- Ved bruk av tre skal enkelt vedlikehold være avgjørende for valg av treslag og overflatebehandling. Det skal bare brukes nordiske treslag.
- Gatemøbler (benker osv) og utstyr som skal brukes av fotgjengere skal ha en universell utforming, med egnet høyde og utforming. Elementer som skal berøres bør ikke ha materialer som kan gi berøringsallergi.

DOKUMENTASJONSKRAV

Plassering av elementer i gater og på offentlige og private plasser skal vises i opparbeidelsesplaner. Opparbeidelsesplanene skal dokumentere forholdet til prinsippene i utstyrprogrammet.



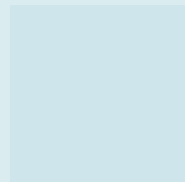
PRE



LPO



AMUND BJØRNE



ASJAUG NØRREDAAL

ULIKE ELEMENTER

SKILTING

Master for veiskilting bør utformes etter samme konsept som belysningsmastene for å skape et rolig gatebilde. Gatenavnskilt skal i utgangspunktet plasseres på bygninger.

BELYSNING

Belysningsarmaturer plasseres etter gjeldende normer, men med en utforming i henhold til designhåndbokens hefte om belysning. All belysning skal ha en kvalitet og farge som gir mest mulig naturlig fargegjengivelse.

Valg av master skal koordineres med master for skilting.

Kommersielle skilt skal ta hensyn til den arkitektoniske helheten og derfor inngå i et felles design for grafikk og plassering på det enkelte byggverk.

HOLDEPLASSER OG INFOSTAMMER

Holdeplasser skal på en klar og entydig måte gi uttrykk for formålet. De skal være lett å vedlikeholde og rengjøre.

I Nyland allé skal holdeplassene ha en egen utforming slik at kollektivfunksjonen bidrar til å gi gaterommet karakter.

SYKKELSTATIV

Det skal plasseres sykkelstativ ved alle kollektivknutepunkt, kulturtilbud, store arbeidsplasser og butikker. Stativene skal ha enkelt design og brukes på alle offentlige anlegg i området. Det skal legges vekt på tyverisikre løsninger.

Ved plassering i parker og på plasser må sykkelparkeringen inngå som del av det helhetlige designet for byrommet.

AVFALLSBEHOLDERE

Avfallsbeholdere ved holdeplasser, byrom og oppholdsarealer skal tilpasses øvrig utstyr. Beholderne skal være enkle å vedlikeholde og rengjøre.

Gjenbruksstasjoner (omtalt i miljøoppfølgingsprogrammet) skal integreres i bygninger eller parkeringsanlegg og ikke plasseres i byrommene.

BETALINGSAUTOMATER

Ved parkering langs offentlig vei vil det bli satt opp betalingsautomater. Disse skal i størst mulig grad tilpasses designet på øvrige elementer.

OFFENTLIGE TOALET

Ny modell for Oslo kommune skal også brukes i området. Farger må vurderes i forhold til øvrige elementer.

BENKER

Benker utformes i tråd med de overordnede premissene og plasseres i henhold til det påfølgende utstyrsprogrammet. Benker med og uten ryggstøtte skal bygge på samme design. På plasser kan benker utformes som en del av belegningen.

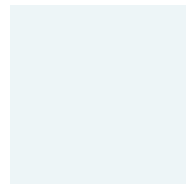
TEKNISKE ANLEGG

Mengden av synlige tekniske anlegg som el-skap, rister, utluftingshetter o.l. bør reduseres mest mulig og i størst mulig grad integreres i omkringliggende bygninger.

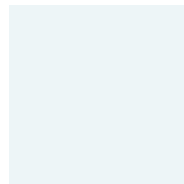
De synlige elementene skal ha en standard og et materialvalg som gjør at de kan plasseres som skulpturelle elementer i byrommene.



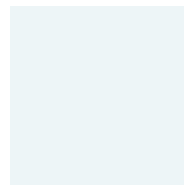
NORWAY S&S



NORWAY S&S



NORWAY S&S



TEMA 6

KUNST

OVERORDNEDE PREMISER

Ønsket om et høyt arkitektonisk og estetisk nivå for utbyggingen i Bjørvika – Bispevika – Lohavn innbefatter også kunstneriske kvaliteter. Som del av det oppfølgende temahefte om kunst skal det lages et program som angir en helhetlig strategi for bruk av kunst i området, og for bruk av kunstnere i planlegging og prosjektering av området. Programmet skal utpeke steder, elementer og bygninger hvor kunstnere bør være en del av konsulentteamet. Kunstnere bør delta i planleggingen og prosjekteringen av de fem sentrale byrommene.

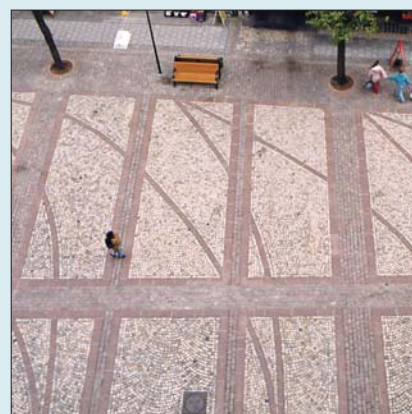
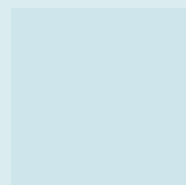
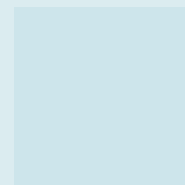
Områdene med kunstnerisk kvalitet skal være offentlig tilgjengelige eller kunne oppleves fra offentlige områder.

VIRKEMIDLER FOR GJENNOMFØRING

Det anbefales at alle byggeprosjekter i området, også infrastruktur, skal bidra til å dekke kostnadene til planlegging og gjennomføring av kunstprogrammet ved at en viss prosent av byggekostnadene settes av i et fond. Fondet forvaltes av Oslo kommune og utviklingsselskapet. Kunstprogrammet skal definere beregningsmåten for byggekostnadene for ulike typer prosjekter og tidspunkt for innbetaling til fondet.

Av fondets totale midler bør 1/4 brukes til utvikling og gjennomføring av felles elementer i offentlig tilgjengelige gater og plasser. Dette kan være elementer som kantsten, belysningsarmatur, gatemøbler eller belegning. 1/2 av midlene bør brukes til kunstprogram lokalt, ved eller på det byggeprosjektet som har bidradd med midlene. Den resterende 1/4 bør brukes til å oppfylle kunstprogrammet i delområder hvor det lokale tilskuddet til fondet er lavt.

Oslo Kommune og det fremtidige utviklingsselskapet bør disponere fondet gjennom eventuelt et eget utsmykningsutvalg. Forvalteren av det enkelte bygg eller anlegg har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av kunsten i anlegget. Oslo kommune, Kunstsamlingen har et overordnet, faglig ansvar for kunsten.



VEDLEGG 1

Relevante tilleggspunkter i bystyrets vedtak Sak 274 Byutvikling i Bjørvika – Bispevika – Lohavn – Reguleringsplan, 27. august 2003

28.

Tillegg:

Livsløpstandard legges til grunn for boligernes utforming.

30.

Tillegg:

Kvartaler brytes opp i mindre enheter som gjerne formgis av forskjellige arkitekter.

31.

Tillegg:

Siktlinjer fra Thorvald Meyersgate og Markveien skal opprettholdes ved valg av løsning.

32.

Tillegg:

Det legges til rette for etablering av små offentlige rom på gateplan som innbyr til allsidig bruk og aktivitet.

33.

Tillegg:

I tilknytning til etablering av småbåthavn i planområdet, innpasses nødvendige serviceanlegg på land.

36.

Tillegg:

Det legges til rette for at Sørengaområdet kan bli bilfritt ved at trafikk føres under bakken på samme måte som dette er tenkt løst på Tjuvholmen.

46.

Tillegg:

Det skal tilrettelegges for midlertidig bruk av Bjørvika-området for kultur- og næringsaktiviteter.

49.

Tillegg:

Byrådet bes iverksette arbeid med å innføre eget kumlokk med Oslos St.Hallvard-symbol for å styrke Oslo-identiteten.

50.

Tillegg:

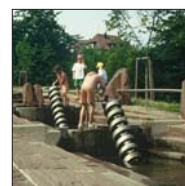
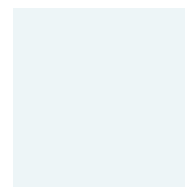
Arkitektkonkurranser eller ”charretter” (hurtigarbeidende, tverrfaglige grupper) skal i stor grad benyttes i de enkelte delområder/byggefelt/offentlige rom for å sikre variasjon.



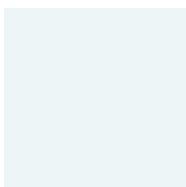
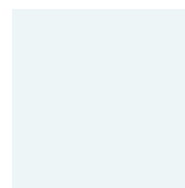
GRUNDNER



PBE



AMUND DØHNE



BÆREKRAFT-PROGRAMMET I BJØRVIKA BESTÅR AV DESIGNHÅNDBOK,
OVERORDNET MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM OG KULTUROPPFØLGINGS-PROGRAM.
DETTE ER ET VEDLEGG TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRVIKA - BISPEVIKA - LOHAVN,
VEDTATT 27.08.2003 OG STADFESTET 15.06.2004

DOKUMENTET BLE UTARBEIDET TIL OFFENTLIG HØRING AV PLANEN SEPTEMBER 2002, OG
ER AJOURFØRT I HENHOLD TIL BYSTYRETS VEDTAK.

UTGIVERE: EIENDOMS- OG BYFornyelseSETATEN, HAVNEVESENET, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN, STATENS VEGVESEN REGION ØST, STATSBYGG OG ROM
ENEIENDOMSUTVIKLING AS/OSLO S UTVIKLING AS

PROSJEKTANSVARLIGE:
DESIGNHÅNDBOKEN – HILDE SPONHEIM, PLAN- OG BYGNINGSETATEN OG ELLEN
HAUG, AS CIVITAS.

KULTUROPPFØLGINGSPROGRAM – KNUT FELBERG, STATSBYGG, BERIT BØRTE,
STATSBYGG OG TOR BIRGER STRØM, ROM EIENDOMSUTVIKLING AS.

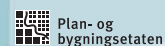
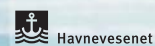
OVERORDNET MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM – TOR BIRGER STRØM, ROM
EIENDOMSUTVIKLING OG KNUT FELBERG, STATSBYGG.

UTARBEIDELSE: PLAN- OG BYGNINGSETATEN I SAMARBEID MED
LPO ARKITEKTUR & DESIGN AS VED RANDI WØIEN, LISBETH HALSETH OG MONICA LILLOE SALVESEN.

FOTOGRAFIER MED REFERANSE GEHL ARCHITECTS ER MED FORFATTERNES TILLATELSE
HENTET FRA BL.A. J.GEHL OG L.GEMSØE: BYENS RUM OG BYENS LIV, KØBENHAVN 1996,
J.GEHL OG L.GEMSØE: NYE BYRUM, KØBENHAVN 2001 SAMT RAPPORTER UTARBEIDET FOR
BJØRVIKAPROSJEKTET.

DESIGN: ENZO FINGER DESIGN AS

TRYKK: PDC TANGEN, 2004



BJØRVIKA
INFORMASJONSSENTER
www.bjorvika-info.no
kontakt@bjorvika-info.no