

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRVika FELT B10.1 - B13 OG B22
GNR. 234, BNR. 6 OG 16, DEL AV REGULERINGSPLAN S-4099**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP1-200514612 og datert 23.10.2006, revidert 11.06.2007.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennytig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg. (B10.1-B13)
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennytig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg / Offentlig trafikkområde – annet fotgjengerareal. (B22)
- Byggeområde under terreng for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennytig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg (B22).
- Offentlig trafikkområde - fortau
- Spesialområde - bevaring (middelaldergrunn) (byggeområde for boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennytig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg)
- Spesialområde – bevaring (middelaldergrunn) (offentlig trafikkområde - fortau)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Virkning av S-4099 reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn.

- a. Kravet til bebyggelsesplan nedfelt i S-4099 faller bort for felt B10.1-B13 ved vedtak av denne plan. Bestemmelsene i plan S-4099 gjelder i tillegg til bestemmelsene nedenfor. Ved motstrid gjelder disse bestemmelsene angitt nedenfor foran S-4099.
- b. For felt B22 vil egen bebyggelsesplan i tillegg være gjeldende.

3.2 Bolig og bokvalitet

- a. Fra boligfasade med vinduer skal det være minimum 12 meter avstand til nabobygg.
- b. Det skal avsettes tilstrekkelig areal, slik at det kan etableres egne



3.2 a

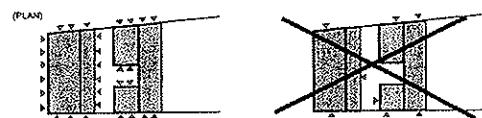
- boligatkomster på bakkeplan, regnet fra tilsluttende fotgengerareal.
- c. Boligatkomster skal opprettes som egne separate atkomster.
 - d. For alle byggefelt med boliger skal det sikres leke- og rekreasjonsutstyr/anlegg i form av sandlekeplasser, huskeanlegg, etc. til barn og unge i ulike aldre på felles uteoppholdsareal.
 - e. Innenfor planområdet skal det være en boligandel på minimum 23 %.

3.3 Forretning, bevertning, hotell, allmennytlig formål (kultur, undervisning, idrett)

- a. Forretninger skal plasseres mot gate og Stasjonsallmenning inkludert tilhørende plassrom som dannes ved evt. ikke fullt utbygde tomtestriper. I tillegg kan forretningsinnganger anlegges i ubebygde tomtestriper inntil 10 meter fra nevnte gater.
- b. Det tillates forretningsarealer inntil maks. 50 % av 1.etasjes bruksareal innenfor hvert felt.
- c. Hver enkelt forretning skal maksimalt ha bruksareal på 300 m², med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1500 m².
- d. Langs ubebygde tomtestriper og fotgengerpassasjer skal det for øvrig anlegges bevertning, gallerier, utstillingslokaler og lignende publikumstilgjengelig bruksareal.
- e. Forretninger og øvrige virksomheter nevnt ovenfor skal ha minimum én inngang pr. virksomhet/foretak mot offentlig tilgjengelige arealer.
- f. Mot Stasjonsallmenningen og Nyland Alle' skal arealene på gateplan inneholde publikumsrettede funksjoner og innganger til bygningenes ulike formål.
- g. Det skal sikres publikumsrelaterte virksomheter i alle 1.etasjer.
- h. Det skal sikres minimum 3 innganger pr. kvartal til publikumsrelatert virksomheter mot Sporgata og Nyland Allé.

3.4 Avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.



3.3

3.5 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse 138 000 m²
T-BRA, beregnes for 1. og 2. etasje
ut fra en gjennomsnittlig brutto
etasjehøyde på 4,0 meter og for
øvrige etasjer på 3,65 meter.
I tillegg tillates glassoverdekket
areal inntil 30 000 m² T-BRA,
beregnet ut fra teknisk forskrift med
teoretisk dekke pr. 3,00 meter. Med
glassoverdekket areal menes
overdekning innenfor tomtestripe.
For å kunne nytte spesialformer som
fastsatt i bestemmelsene (i henhold
til vedlegg 3 volumguide), kan
kommunen tillate en utnyttelse ut
over maksimum areal på 138 000 m²
T-BRA for åpent overdekket
uteareal. Dersom areal innenfor
formålene boliger, forretning,
kontor, hotell, bevertning,
allmennytting formål (kultur,
undervisning, idrett) anlegges under
terrenget under Stasjonsallmenningen,
skal dette arealet medregnes i
maksimum tillatt utnyttelse.

3.6 Høyder

Maksimalt tillatte mønehøyder er
vist på plankartet. Det tillates mindre
takoppbygg på inntil 2,8 meter over
regulerte maksimale mønehøyder for
trapperom, heis og rekkverk for
takterrasser. Slike takoppbygg og
rekksverk tillates ikke over
maksimum tillatte mønehøyde i
siktkorridorene (felt med maksimum
mønehøyde k + 51,0 meter).

§ 4 Utforming

4.1 Tomtestriper

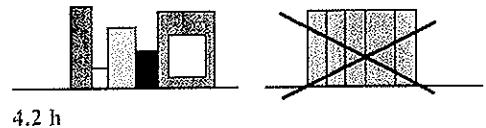
- a. Byggeområdet skal inndeles i
gjennomgående parallelle
tomtestriper fra Nyland Allé til
Sporgata. Tomtestripene skal
anlegges i rett vinkel mot Nyland
Allé. Den østligste tomtestripen skal
avgrenses av byggeområdets
formålgrense mot øst.
- b. Maksimum tillatt bredde for
tomtestriper er 30 meter.

4.2 Utbyggingsprinsipper

- a. Hver tomtestripe med eller uten bebyggelse skal ha sin egen identitet, form, materialbruk og design ulik nabostripene. Dette gjelder også når flere tomtestriper utbygges samtidig som et helhetlig prosjekt. Overgangen mellom inntilliggende bygningsvolumer på to tomtestriper skal på en presis og lesbar måte markere skillet mellom tomtestripene. For fasadefeltet som oppstår mot Sporgata under Stasjonsallmenningen stilles det samme krav til kvalitet på utforming og materialbruk som bebyggelsen for øvrig. I søknad om rammetillatelse for nybygg skal det redegjøres detaljert for materialbruk og fargevalg på fasadene, supplert med detaljtegninger. Fjernvirkning skal dokumenteres med fotomontasjer fra relevante standpunkter.
- b. Bygningene skal ha en hovedform sammensatt av rektagulære prisma/bygningsvolumer som alle har en bredde tilsvarende tomtestripens bredde. Unntatt fra dette er den østligste tomtestripen som skal følge formålsavgrensningen mot øst. Glassoverdekte volumer skal formmessig underordne seg denne hovedstrukturen.
- c. Volumguide (vedlegg 3) er retningsgivende for valg av bebyggelsesformer. Det forutsettes at det oppnås tilstrekkelig formmessig variasjon, åpenhet og innvendig dagslys.
- d. Innenfor hvert av feltene B11, B12 og B13 skal minimum en tomtestripe utbygges med en bygningsform som type Reworked (R) eller Mixed (M) som vist i vedlegg 3 volumguide. I tillegg skal østligste tomtestripe innenfor felt B13 være av samme type.
- e. Rammesøknad skal inneholde en analyse av hvilke muligheter for formgiving som oppstår på tilliggende ubebygd tomtestripe ut fra valgt

bygningsform på omsøkt bebyggelse.
Fortrinnvis skal mulige helhetlige
utfominger av et helt byggefelt
analyseres.

- f. De to nederste etasjene i bebyggelsen over bakkeplan oppføres i formålsgrensen. Mot Nyland allé kan fasadene ha en egen materialbruk i 1.-3.etasje. De enkelte byggene skal likevel ha sin egen karakter som markerer lamellens egenart og fotavtrykk. Mot Sporgata kan tilbaketrukket bebyggelse tillates dersom helhetlig gate- og byromsforløp sikres. 1. og 2.etasje mot offentlig gate og Stasjonsallmenningen skal ha en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på minimum 4,0 m.
- g. Det skal sikres minimum 1 siktkorridor fra nordøst mot sørvest gjennom planområdet, med min. bredde på 12 meter, med virkning ned til k + 51,0 meter. Siktkorridoren skal ligge innenfor felt B11 og/eller B12.
- h. Langs Nyland allé og Sporgata skal bygningsrekken ha stor høydevariasjon, fra 3 etasjer opp til tillatt byggehøyde. Byggehøyden mellom to tilliggende tomtestriper skal mot Nyland Allé variere med minimum 3 etasjer, tilsvarende 3 x 3,65 meter, og mot Sporgata med minst 2 etasjer, tilsvarende 2 x 3,65 meter. Gjennomgående gesimshøyde skal unngås. Av bygningsformer som har et kontinuerlig gesimsforløp i hele tomtestripens lengde, tillates bare former fra type Mixed (M) som vist i volumguide (vedlegg 3). Andre bygningsformer som fyller hele tomtestripens lengde skal ha et sprang på min. 2 etasjer i tomtestripens lengderetning for å skape variasjon og gjennomsyn diagonalt gjennom feltet. Dette kravet gjelder ikke lavere, mellomliggende bygningsvolumer der gesimsforløpet er av liten betydning for disse kvalitetene.



- i. Det skal etableres minimum en ubebygd tomtestripe innenfor hvert kvartal for å sikre åpenhet nord – sør, og som skal være døgnåpne offentlig tilgjengelige gangpassasjer fra Nyland allé til Sporgata. Det tillates ikke innglassing av ubebygde tomtestripes.
- j. Det kan etter kommunens vurdering tillates maksimum 2 gangbroer mellom bygninger/tomtestripes, fortrinnsvis minimum 3 etasjer under laveste gesims, og minimum 20 meter tilbaketrukket fra Nyland allé og Sporgata, for å sikre volumenes lesbarhet, variasjon og transparens. Det tillates ikke gangbroer over ubebygde tomtestripes eller over maks. tillatte høyde i siktkorridorene. Broene kan være innebygde, maksimum 3 meter brede og maksimum høyde på én etasjehøyde. Broene skal ikke i vesentlig grad forringe den visuelle åpenheten mellom bygningene. Fjernvirkning skal dokumenteres med fotomontasjer på tiltaksnivå.
- k. Søknad om rammetillatelse skal minst omfatte samlet bebyggelse på en tomtestripe.

4.3 Ubebygde tomtestripes og fotgiengerforbindelser.

- a. Ubebygde tomtestripes skal programmeres med hver sin identitet, form, materialbruk og design etter samme prinsipp som bebygde tomtestripes. Katalog ”Utendørsarealer” (vedlegg 6) er retningsgivende.
- b. En ubebygd tomtestripe skal være maksimalt 12 meter bred.
- c. Det skal etableres en gangpassasje gjennom planområdet i øst - vestretning i 1. og/eller 2.etasje.
- d. Ubebygde tomtestripes skal opparbeides og ferdigstilles senest innen brukstillatelse gis for den sist oppførte inntilliggende tomtestripen.

4.4 Miljøoppfølgingsprogram og miljøhensyn

- a. Miljøoppfølgingsprogrammet for B10.1-B13 skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende.
- b. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen eller annen relevant illustrasjon og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.
- c. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til recipient. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning skal begrunnes. Se også § 4.5 b.
- d. Lokalklima: Ved søknad om rammetillatelse for nybygg må det dokumenteres at vindkomforten på uteoppholdsareal til boliger, i Stasjonsallmenningen, og på tilliggende gate/ubebygd tomtestripe er akseptabel. Dersom Kommunen er i tvil om vindforholdene på bakkeplan rundt bygningene vil bli tilfredsstillende, kan det kreves ytterligere vindsimuleringer som vedlegg til en søknad om rammetillatelse, og om nødvendig skal det vurderes avbøtende tiltak.
- e. Plassering av gjenvinningsstasjon og pumpestasjon må vises i søknad om rammetillatelse. Pumpestasjon skal

plasseres under
Stasjonsallmenningen.

4.5 Takterrasser

- a. Bruk: Det skal sikres offentlig tilgjengelig publikumsrettet bruk av takterrasser på minimum 1 bygning innenfor planområdet, i form av for eksempel bevertning, eller lignende. Forretning tillates ikke i tilknytning til tak fra og med 3.etasjeplan og oppover.
- b. Vegetasjon: Det skal minimum være 50 % grønne tak på alle bebygde tomtestriper, i form av Sedummatter og/eller gress samt innslag av busker og trær, for bl.a. midlertidig absorpsjon av overvann.

§ 5 Feltbestemmelser

- a. Innenfor innhakk i de rektangulære tomtestripene i sørlige del av felt B22, skravert felt (byggeområde/trafikkområde) skal 1-3. etasje trekkes tilbake i høyde opp til minimum kote k +14,0 meter, innenfor feltet vist på plankartet med et minimumsareal på 120 m² i vestlige felt og 150 m² i østlige felt. Tilbaketrekningen skal være i flukt med bredden på Stasjonsallmenningen som regulert sør for Nyland allé. Søyler under utkragingene tillates kun dersom det ikke privatiserer uterommet under utkragingene.
- b. Under Stasjonsallmenningen, felt B22 tillates innbygging og utnyttelse til de angitte formål, med romhøyde minimum 2,5 meter under overkant ferdig belegg.
- c. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor felt B11 eller B12. Det skal sikres minimum 1 400 m² uteareal til barnehagen på terreng eller på takterrasse.
- d. Østfasaden på B13 skal ha en gjennomsnittlig gesimshøyde på maksimum k + 44,0 meter, innenfor feltet som avgrenses punkt i fasade

mot Nyland allé målt 18 m fra
sørøstre hjørne mot Østre
tangent/Nyland allé, og avgrenset i
vest av linje nordover parallelt med
østre tverrgate.

- e. I felt B13 skal det på hjørnet Nyland Allé / Østre tangent (sørøstre hjørnet) sikres minimum fortausbredde på 6,2 meter, slik at 1.etasje må trekkes inn fra vegglivet tilsvarende.
- f. Regulert fortau øst for felt B13 skal ligge på terreng og korrespondere (i samme plan) med søndre fortau av Sporgata.
- g. Det tillates ikke boligformål i de to østligste tomtestripene i felt B13.

§ 6 Rekkefølge for bebyggelse

- a. Hvert felt skal påbegynnes med bebyggelse på en av tomtestripene som ligger mot offentlig gate / Stasjonsallmenningen og deretter bygges fortløpende tomtestripe for tomtestripen.
- b. Ved vesentlig tidsopphold i utbyggingen av de ulike tomtestripene skal alle deler av fasaden mot den påfølgende tomtestripen opparbeides med bestandige materialer som ikke bryter kvalitativt med øvrig materialbruk i den aktuelle tomtestripen.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak 27.02.2008 sak 87.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.03.2008

Rune Raknes, bem