

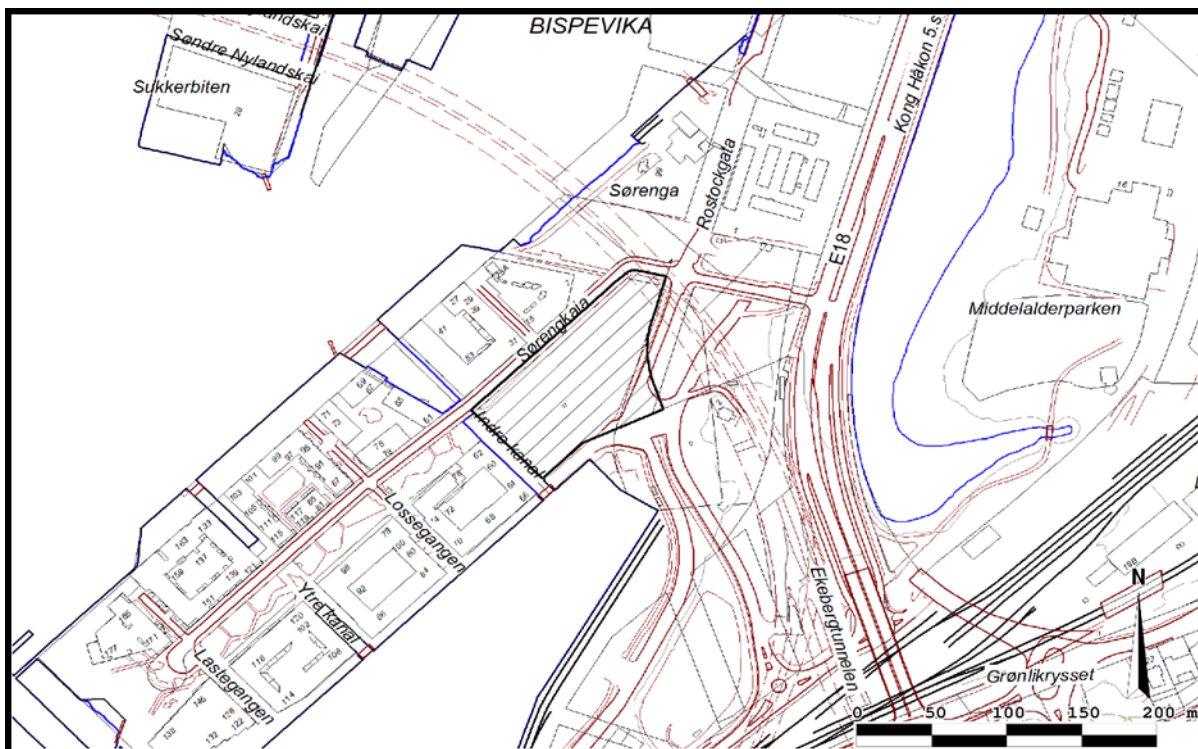
Byrådssak 277/22

Forslag til detaljregulering, Bjørvika skole og flerbrukshall - Lohavn Felt D2, Bjørvika. Bydel Gamle Oslo

Sammendrag:

Oslobygg KF foreslår å omregulere og utvide Lohavn felt D2 i Bjørvikaplanen (S-4099) til undervisning og idrettsanlegg (flerbrukshall). Foreslått utbygging er avhengig av en utvidelse av felt D2 ved omlegging av Rostockgata og utvidet byggegrense mot felt D1a i Sørenga. Hensikten med planen er å oppføre grunnskole og flerbrukshall i Bjørvika, arealer til dansehaller og til Oslo sjøskole. Foreslått regulert bygningsvolum tilsvarer tre etasjer, med takoppbygg og høy førsteetasje som skal eksponere skolens aktivitet. Forslaget er i stor grad i tråd med overordnede føringer, men byggegrensen er noe utvidet og noen takoppbygg går over maks regulert høyde i overordnet plan. Plan- og bygningsetaten (PBE) støtter hovedgrepene i planforslaget, men fremmer et alternativ 2 med to supplerende rekkefølgebestemmelser. PBE anbefaler alternativ 2.

Byrådet har valgt å ta ut et rekkefølgekrav og anbefaler et justert alternativ 2.



Saksfremstilling:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Planforslaget omfatter utvidelse av felt D2 i Bjørvikaplanen (vedtatt 15.06.2004) og omregulering fra offentlig bygning / allmenntilgjengelig formål – skole til undervisning og idrettsanlegg (flerbrukshall). I Bjørvikaplanens rekkefølgebestemmelser er det for øvrig regulert at «grunnskole skal være etablert i felt D2 senest når kapasitetsgrensen for de tilgrensende skolene er nådd i henhold til Oslo kommunes inntakssystem.» Skolen er også tatt med i skolebehovsplanen for 2022-2031. Planområdet er 9 750 m² stort og ligger innerst på Sørengautstikkeren ved Lohavn. Planområdet består hovedsakelig av en asfaltert plass i dag og har tidligere vært benyttet til havnevirksomhet.

Beskrivelse av planforslaget

Oslobygg KF er forslagstiller og Gasa arkitekter er fagkyndig konsulent. Planforslaget innebærer omregulering av felt D2 til undervisning og idrettsanlegg (flerbrukshall). Forslaget består i å legge til rette for utbygging av en barne- og ungdomsskole med kapasitet til 840 elever. Ønsket regulert skoletomt er avhengig av utvidelse av felt D2, med anbefalt omlegging av regulert Rostockgate og utvidelse av byggegrense mot felt D1a i Sørengkaia. Overordnet plan (Bjørvikaplanen) tillater 8 000 m² BRA, som nå foreslås utvidet til 13 100 m². Bygningsvolumet foreslås oppført i tre etasjer over terreng, med oppbygg på taket. Volumet har en karakteristisk U-form som åpner seg opp og henvender seg til Loallmenningen i sør. Det er sikret i bestemmelsene at skolen skal ha uteareal på tak og terreng, fasademateriale i rødlig tegl, avrundende hjørner og to utvendige adkomster til tak. Taket skal være offentlig tilgjengelig ut over skoletid og det skal etableres en offentlig heis.

Tomten kunne vært egnet for bolig, men det er stort behov for skole i området.

PBE støtter hovedgrepene i planforslaget, men fremmer et alternativ med to supplerende rekkefølgebestemmelser. Disse bestemmelsene skal bidra til å styrke et nettverk av forbindelser i området og til reetablering av biologisk mangfold i sjøen ved Lohavn.

Konsekvenser av planforslaget

Etablering av skole er i tråd med ønsket utvikling i området. Planforslaget for Bjørvika skole bygger opp under overordnede føringer og tilfører også funksjoner som lokaler for Oslo Sjøskole, flerbrukshall, dansehaller og nye møteplasser ut over skolens åpningstid. Skolen skal tilrettelegges som lokal møteplass, i tråd med kommuneplanen 2015 – Oslo mot 2030.

Foreslått plassering langs vann og i nærheten av gater krever at sikkerhetstiltak er gjennomført før skolen tas i bruk. Reguleringsbestemmelsene sikrer et gjerde mellom skolegård og Loallmenningen som et avbøtende tiltak mot druknings- og trafikkfare.

Anbefalt uteareal for skoler i indre by er 12-18 m² per elev. I planforslaget er det kun sikret 8 m² per elev. Skolens begrensede uteareal må derfor kompenseres med høy kvalitet og tilgang på areal i Loallmenningen, som i overordnet plan er regulert til offentlig park. Planområdet grenser også til Sørengkaia, som er en eksisterende gate med biltrafikk, og til fremtidig Rostockgata, som er foreslått som en gate med biltrafikk forbi planområdet.

Det foreslås å endre plassering av regulert Rostockgate og byggegrensen mot D1a i Sørengkaia for å sikre større rom for utbygging i felt D2. Sikt- og solforhold for naboer

oppretholdes i forhold til overordnet plan, men utbyggingen som foreslås kommer tettere inn på naboer på motsatt side av Sørenskaia.

Realisering av planforslaget vil gi positiv virkning for klima ved å tilføre flere blågrønne flater i området. Forslaget har en ambisjon om et tilnærmet nullenergibygge. Det er sikret at bærekraftige og giftfrie materialer skal bli brukt i utearealer og møblering.

Rekkefølgekravene i alternativ 2 og rekkefølgekravene som er foreslått knyttet til opparbeidelse av trafiksikkerhetstiltak, samt rekkefølgebestemmelsene utenfor planområdet, er ikke en del av Bjørvikaplanen eller en del av utbyggingsavtalen for Bjørvika fra 2004. Dette innebærer at det ikke er forhåndsbestemt via utbyggingsavtalen hvem som skal besørge og bekoste disse rekkefølgekravene, i motsetning til rekkefølgekravene som følger direkte av denne utbyggingsavtalen. Øvrige foreslåtte rekkefølgekrav i denne saken angir ikke hvem som skal besørge og bekoste gjennomføringen av kravene. PBE mener den foreslåtte reguleringsplanen har behov for ytterligere rekkefølgekrav enn det som ble vurdert som nødvendig i 2003/04. De øvrige foreslåtte rekkefølgekravene i planen er planfaglig nødvendige og står i saklig sammenheng med innholdet i reguleringsplanforslaget. I tillegg er de nødvendige for utviklingen i det området planen skal virke i. Utbyggingsavtalen fra 2004 legger til grunn at Bjørvika Infrastruktur AS og HAV eiendom ikke vil være ansvarlig for å besørge eller bekoste andre rekkefølgekrav enn det som er uttømmende angitt i Bjørvikaplanen fra 2003/04. Dette innebærer at kommunen vil kunne pådra seg kostnader knyttet til gjennomføring av de rekkefølgekravene i forslaget til reguleringsplan for felt D2 som ikke allerede var inntatt i Bjørvikaplanen.

Som følge av foreslått tomteutvidelse, må kommunen erverve ytterligere areal enn først antatt. Dette innebærer at kommunens kostnader til tomteerverv følgelig vil være høyere enn først antatt.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 28.06.2021 til 20.09.2021 kom det inn 33 bemerkninger. Det er kommet innsigelse til planforslaget. Innsigelse er fremmet av Statens vegvesen på bakgrunn av mangelfull redegjørelse for fundamentering og konsekvenser av riksveg E18 Operatunnelen. Innsigelsen er frafalt i brev mottatt 23.08.2022.

Frem til gjennomføringen av offentlig ettersyn fulgte plansakene for Felt D5/Rostockgate og Felt D2 – Bjørvika skole et parallelt løp. PBE besluttet å splitte den videre saksbehandlingen av de to plansakene etter offentlig ettersyn. I dette ligger at planforslaget for Bjørvika skole forseres uten å vente på avklaringer av samferdselsløsninger og trafiksikkerhetstiltak for Lohavn-området, som reguleres i den tilgrensende planen for Felt D5/Rostockgata/Loallmenningen.

Bydel Gamle Oslo: Bydelsutvalget er positiv til ny skole i området, men negativ til 8 m² uteareal. Bydelen uttrykker bekymring for støy- og luftsituasjonen i Loallmenningen.

Bymiljøetaten (BYM) mener det er uheldig at det skapes presedens for at skoler og barnehager bygges under forutsetning av at friområder og parker må kompensere for manglende/ lite brukbare uteområder på skoletomten. Dette blir i praksis en privatisering av offentlige friområder. Friområdene vil ikke oppleves som like tilgjengelige for allmenheten i de periodene de er i bruk av større grupper skolebarn. Befolkningen vil også samlet sett få mindre offentlig

tilgjengelig utendørs areal, dersom det legges opp til at skoler skal benytte friområder i mangel av eget egnet uteareal. Det blir vanskelig også å tilpasse driften av arealer som er mye i bruk av barn på dagtid.

BYM ser to akseptable løsninger på dette; 1) skolen bruker eget areal til skolegård som ordinær praksis eller 2.) friområdet omreguleres til skolegård og det sikres erstatningsareal for det tapte friområdet. BYM uttrykker videre bekymring for skolens nærhet til sjø på flere kanter, og at det vil medføre at hele kaikanten vil måtte sikres tilsvarende skolegården, med høye gjerder langs kaien, - noe som i betydelig grad vil begrense tilgangen til sjøen og friområdet for allmennheten. Dette vil være i strid med reguleringen friområde og vil kunne utgjøre et stengsel i strandsonen.

Beregningene som er utført viser hovedsakelig gul støysone ved skolen, mens store deler av Loallmenningen, som er tenkt brukt som kompenserende uteareal på grunn av liten skolegård, ligger i rød støysone. Det er uheldig at det legges opp til at elevene på skolen skal bruke et slikt område mye. BYM mener at avbøtende tiltak mot støy må konkretiseres. Dette gjelder også utforming, gjennomførbarhet og ansvar for tiltak. Tiltak mot luftforurensning bør sikres i reguleringsplanen via bestemmelsene eller gjennom rekkefølgekrav.

BYM anbefaler at konkrete overvannstiltak sikres i bestemmelser eller bestemmelsesområder. Det er lagt opp til relativt lite vegetasjon på tomten (10 %), dette skal det ifølge PBE være mulig å oppjustere til 30 %. På taket er det kun sikret 40 cm jorddybde. Dette er ikke tilstrekkelig for vekstmedium for den vegetasjonen som er illustrert. Dybden bør helst økes til 100 cm (minimum 80 cm). Etaten opplyser videre at varelevering og renovasjon må skje på egen grunn og ikke offentlige gater. Denne løsningen må fravikssøkes da det ikke er i tråd med gatenormalen. Dersom forslagsstiller ikke tenker å ta gjennomføringsansvar for alle rekkefølgekrav, bør det belyses i planen. Det er viktig at aktivitetsflaten i flerbrukshallen er 25x45. Skisser i planforslaget viser en aktivitetsflate på 23x44.

Helsetaten påpeker at skolens uteareal på 8 m² per elev er under PBEs retningslinjer. Arealet kan aksepteres om Loallmenningen opparbeides i full bredde samtidig med skolen.

Eiendom- og byfornyelsesetaten vurderer at det kan være hensiktsmessig at en større del av Loallmenningen opparbeides innen det gis brukstillatelse for D2.

Vann- og avløpsetaten mener i likhet med BYM at overvannshåndteringen må sikres mer konkret i reguleringsbestemmelsene og vannets vei gjennom tiltakene må vises.

Statsforvalteren i Oslo og Viken er kritiske til å tillate kun 8 m² uteareal per elev. Loallmenningen som kompenserende areal er ikke sikret i reguleringsbestemmelsene. Det er avgjørende at det sikres at Loallmenningen ferdigstilles med trafiksikker adkomst før den nye skolen tas i bruk. Det bør sikres at luftkvaliteten i området forbedres.

Sivilingeniør Oddvar Inge Bjørndal mener det er mulig å modifisere driften av luftetårnene i Loallmenningen slik at munningsutslippene kan reduseres drastisk og med begrensede midler. Han påpeker at forbedringer kan gjennomføres uavhengig av skoleutbyggingen, - og kanskje være ferdig til skolen åpner.

Oslo idrettskrets ønsker å gjøre oppmerksom på at det er behov for god blending og skjerming av de store vindusflatene som er planlagt. Lyset i en idrettshall skal være stabilt og direkte sollys på spilleflaten er forstyrrende. For en del brukergrupper er det også uheldig at man kan

oppleve å drive aktivitet på «utstilling». Det må planlegges for at anlegget vil ha funksjon som klubbhus for et lokalt idrettslag. Det er behov for noe publikumsareal, sosiale rom og cafe/kiosk for å fylle denne funksjonen.

Foreningen Barna i Bjørvika og opprop «Bjørvika skole nå! Gi din støtte!» med 300 underskrifter oppfordrer til å prioritere å få skolen raskt på plass. De mener at hovedgrunnene til at prosessen har tatt lang tid har vært krav til omfattende utredninger. Oppropet påpeker at skolen gradvis fylles opp, og at det derfor ikke er behov for kompenserende tilleggsareal med det første. Som drukningssikring ønsker medlemmene en løsning midt imellom åpent eller helt lukket mellom skolegård.

Oslo Sup-klubb ønsker et tilholdssted for sine aktiviteter og påpeker at lokaler i den nye skolen ville vært ideelt med tanke på nærhet til fjorden og det planlagte bryggeanlegget i Loallmenningen.

Sørenga 1 sameie ønsker skolen bygget, men er særlig bekymret for trafikkavviklingen. Av- og påstiging må ikke skje i Sørengkaia.

Sentralt ungdomsråd mener det er nødvendig med sikkerhetstiltak som skjermer elever fra badeområder, fjorder og veier og at det er helt nødvendig med støydempende skjerming mellom vei og skole.

Interesseforeningen Middelalder-Oslo (800 medlemmer) mener det er viktig at Middelalderparken blir en del av nærområdet for denne delen av Bjørvikabyen, inklusive den nye skolen og at det må skje på Middelalderparkens premisser.

Oslo S Utvikling, Hav Eiendom og Bjørvika Infrastruktur (Forslagsstiller for planforslag Felt D5, D6 og D7, Loallmenningen, deler av Rostockgata) er svært kritiske til PBEs forslag om at hele Loallmenningen skal opparbeides før skolen tas i bruk. De foreslår å opparbeide en større park enn det som er sikret i planen i dag. En endring av Bjørvikaplanens hovedprinsipp med PBEs begrunnelse om skolens behov for avlastningsarealer, vil i realiteten bety at allmenningen inntil tosidig bebyggelse er etablert, vil måtte omdefineres til sosial infrastruktur, noe som etter utbyggingsavtalen skal finansieres av kommunen. I tillegg vil dette bety at deler av området vil måtte opparbeides to ganger. De påpeker videre at skolen ikke kan vedtas alene. Dette fordi planen for D5, D6, Loallmenningen og Rostockgata inneholder den nødvendige veiomleggingen som må ligge til grunn for realiseringen av skolen, samt de delene av Loallmenningen som bør stå ferdig til skoleåpningen. Deres plan inneholder den nødvendige veiomleggingen av Rostockgata, samt deler av Loallmenningen som skal være opparbeidet før skolen tas i bruk.

Martin Arenberg Askautrud viser til at det manglende skoletilbudet har ført til at mange barnefamilier har flyttet fra området, og det er viktig å sende et signal til alle familiene som bor her, om at skolen skal komme.

Julian Bonillo er bekymret for biltrafikk fra foreldre hver morgen og ettermiddag som fører til mer støy, forurensning og trafikkaos. Flyttet byggegrense vil bety mindre sol og mer støy for naboer.

Lars Eirik Langgård Nilsen mener at den planlagte flerbrukshallen bør bli så stor som mulig slik at flere idrettsforeninger / idretter kan få hall-tid.

Serena Norheim er positiv til skolegård på taket og nærhet til vann og svømmeundervisning.

Cuiwei Yang mener fortettingen av Sentralparken er uheldig for samtlige beboere og besøkende på Sørenga og at endring av byggegrensen bryter siktlinjen langs Sentralparken for beboere, og fører til mindre sol og mer støy. Skolegård på taket og bruk av allmenningene som kompenserende uteareal støttes ikke. Han er imot at renovasjon løses i Sørengaia, som er en smal vei.

Rådet for byarkitektur mener planforslaget viser en fin sammenhengende geometri, spennende forbindelser mellom ute og inne og et vennlig og helhetlig uttrykk. Det påpekes at det kan bli behov for en portløsning, men den må ivareta både en visuell og bruksmessig åpenhet, og nødvendig sikkerhet på dagtid. Parkdragene bør utføres på barnas prinsipper

Uttalelser fra Riksantikvaren, Statens Vegvesen, Byantikvaren, NVE, Renovasjons- og gjenvinningsetaten, Kulturetaten, Kystverket, Fortum Oslo Varme AS og Elvia er ivaretatt.

OBRE, BANE NOR, Ruter og Anette Södergren har ingen bemerkninger til planforslaget, eller har bemerkninger som gjelder forhold i plansak for Felt D5, Loallmenningen og Rostockgata.

Tilsvar fra forslagsstiller

Forslagsstiller forholder seg til at Oslo kommune i 2003/2004 har avsatt den aktuelle tomten til skoleformål i Bjørvikaplanen. Utearealene på skolens egen grunn dekker alle behov for aktiviteter, fysisk lek og utfoldelse tilpasset alle aldersgrupper av elever fra 1. klasse i barneskolen til 10. klasse i ungdomsskolen. Utearealene holder høy kvalitet og har stort mangfold av aktivitetssoner. Skolen skal benytte de offentlige allmenningene på samme vilkår som andre brukere, og slik andre skoler i Oslo indre by benytter seg av offentlige parker, grøntområder og byrom som kompenserende uteområder. Elevenes aktivitet i allmenningene vil alltid pågå under oppsikt og kontroll av personalet. Skolebyggets gesims er 2,9 meter (tilsvarer én etasje) lavere enn maks. tillatt byggehøyde i Bjørvikaplanen. Den reduserte avstanden mellom bygningene på hver side av gaten endrer ingen siktlinjer i området. Det medfører heller ikke mindre dagslys, solinnfall eller utsyn for naboene vis-à-vis, fordi skolebygget i planforslaget er lavere enn det som er tillatt for det regulerte feltet i Bjørvikaplanen. Det er ingen mulighet for å etablere varelevering og HC-parkering på egen grunn i denne trange bysituasjonen.

Forslagsstiller har sett på alternativet å innpasse en flerbrukshall med 25 m x 45 m aktivitetsflate, men ser at den ikke vil få plass på tomten, uten at det vil gå på bekostning av et allerede svært knapt uteareal på terreng. Forslagsstiller vurderer derfor at den negative konsekvensen blir for stor, og foreslår å opprettholde løsningen med 23 m x 44 m aktivitetsflate. Regnbedenes plassering er vist på illustrasjonsplan som følger planforslaget. Figur 11 – Flomplan – i fagnotatet om VA og overvann viser flomveiene med blå piler.

Forslagsstiller mener at PBEs forslag til rekkefølgebestemmelse der en ny forbindelse mellom Mosseveien 24 og Kongsveien skal være sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse, ikke har tilstrekkelig klar sammenheng med innholdet i reguleringsplanen. Det går frem av redegjørelsen i mobilitetsanalysen Trygg skolevei (side 29 i vedlegg 16) at strekningen blir ca. 350 m kortere, som tilsvarer 4-5 minutters gange, sammenlignet med å gå via krysset Kongsveien x Mosseveien. Analysens konklusjon: "Dagens gangforbindelse via krysset Kongsveien x Mosseveien er (...) ikke vurdert som trafikkfarlig. En ny snarvei mot Mosseveien og Sørenga vil redusere avstanden for elever og ansatte ved Kongshavn vgs. og det vil være naturlig å knytte et slikt prosjekt til det omtalte opprustingsprosjektet for Kongsveien."

Forslagsstiller mener det er diskutabelt om PBEs foreslåtte rekkefølgebestemmelse om sikring av gangforbindelse mellom Mosseveien og Kongsveien har en tilstrekkelig klar sammenheng med innholdet i reguleringsplanen og en saklig sammenheng med gjennomføringen av planen for skoleprosjektet, og at sammenhengen i så fall ikke er tilstrekkelig tungtveiende til å rettferdiggjøre kostnaden og risikoen for trenering av skoleprosjektets ferdigstilling. Behovet er ikke generert av tiltaket i planen. Kostnaden og reguleringsrisikoen kan neppe rettferdiggjøre 4-5 minutters tidsbesparelse for spreke ungdommer på vei til gymnastikkundervisning. Forbindelsen kan ikke gjøres universelt utformet, men må antagelig anlegges delvis som en terrengtrapp.

Forslagsstiller mener også det er diskutabelt hvorvidt PBEs rekkefølgebestemmelse om reetablering av naturmangfold i detaljregulering for Lohavn Felt D2 har klar og saklig sammenheng med gjennomføringen av planen for skoleprosjektet. Planområdet for skolen er i dag et oppfylt, planert anleggsområde uten viktig vegetasjon. Hvis skoleprosjektet i Felt D2 gjøres avhengig av andre aktørers opparbeidelse av tiltak utenfor skolens planområde, vil dette utgjøre en risiko for skolens fremdrift. Dette harmonerer ikke med kommunens offensiv for å forsere ferdigstillingen av skolen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Det foreslås ikke høyder som overstiger regulerte høyder i Bjørvikaplanen. Utearealet er mindre enn PBEs retningslinjer, men etaten mener forslaget viser et uteareal med ekstra kvaliteter, som kompenserer for sin begrensede størrelse. Slik forslagsstiller påpeker, dekker utearealene på skolens grunn alle behov for aktiviteter for alle skolens alderstrinn. Skolens utearealer vil bli tilgjengelige for allmennheten ut over skoletid, og tilfører derfor nytt areal for rekreasjon og opphold for naboer og besøkende. Det er sikret i bestemmelsene at solskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen.

Det er sikret at støy- og luftforhold er i henhold til gjeldende retningslinjer. Det skal etableres en hjertesone rundt skolen og det er ikke planlagt drop-off. Det er imidlertid sikret to HC-plasser på Sørengaia. Overvann er sikret med plan- og bygningsetatens standardbestemmelse. Fare for drukning og fallulykker er søkt ivaretatt blant annet ved å sikre et gjerde mellom skolegård og Loallmenningen. På terreng sikrer reguleringsbestemmelsene at trær får vekstmedium med dybde 1 – 1,15 m, på tak sikres dybden med 1 – 1,2 m.

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankart og bestemmelser er oppdatert med hensynssone fra Riksantikvaren. Statens vegvesens bestemmelser tilknyttet fundamentering er tatt inn i sin helhet. Bestemmelsene er også oppdatert med sikret areal til dansesal og sikring av retningslinjer for luftkvalitet. Det skal etableres et gjerde med to brede porter mellom Loallmenningen og skolegård. Et større areal av Loallmenningen enn det Bjørvikaplanens bestemmelser sikrer, skal opparbeides til skolen tas i bruk. Det er sikret en økning av vegetasjon med 5 % på tak og terreng etter offentlig ettersyn. Uteareal på tak kommer til å bli svært solfylt i sommermånedene. Mulighet for å oppholde seg i skygge er sikret i alle soner. Løsninger knyttet til transport og kollektiv tilhører plansak for Felt D5, Loallmenningen og Rostockgata.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Opparbeidelse av skole på tomten er i tråd med overordnet plan, Bjørvikaplanen S-4099. Ønsket regulert skolebygg er foreslått med fasade av rødlig tegl, avrundende hjørner og uteareal på tak over flere nivåer. Utformingen vil skille seg ut fra øvrig bebyggelse i området og markere sin plass som offentlig bygning og skole. Foreslått høy førsteetasje med store vinduer er ment for å eksponere skolens aktivitet mot gater og byrom. Planforslaget bygger opp under utviklingen i området og tilfører funksjoner som lokaler for Oslo Sjøskole, flerbrukshall, dansehall og nye møteplasser ut over skolens åpningstid.

Skolen er planlagt med 8 m² minste uteoppholdsareal per elev. PBEs retningslinjer for uteareal anbefaler 12-18 m². Planforslaget sikrer imidlertid uteareal av høy kvalitet med ulike aktivitetssoner, vegetasjon, og bærekraftige materialer i dekke og møblering. Planforslaget er illustrert med kreative løsninger i uteoppholdsarealene, og varierte arealer for bevegelse, lek, sansing, rekreasjon og opphold. Det er videre tatt med i vurderingen at fremtidig skole grenser direkte mot Loallmenningen, som er regulert til park i Bjørvikaplanen. Det er sikret i rekkefølgekravene at deler av parken skal opparbeides før skolen tas i bruk. Planområdet grenser mot Loallmenningen og den fremtidige skolen vil ha en tydelig tilknytting til parken.

Skolens plassering ved sjøen er en stor kvalitet, men det skaper også sikkerhetsutfordringer. Det er sikret et gjerde mellom Loallmenningen og skolegården. Foreslått gjerde er tenkt med to brede porter som avbøter barrierevirkning mellom Loallmenningen og skolens uteareal. En smidig overgang mellom byrommene er viktig for å skape et sammenhengende offentlig areal.

Det planlegges en hjertesone rundt skolen, som er en radius rundt skolen der det ikke tillates kjøring. Tiltak for trygg skolevei utenfor planområdet er sikret i planens rekkefølgebestemmelser i begge alternativer. PBE mener det er behov for å styrke forbindelsene for myke trafikanter mellom Ekeberg og Bjørvika og fremmer derfor i alternativ 2 et rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av en gangforbindelse gjennom Mosseveien 24. Kravet bidrar til et nett av forbindelser i området og knytter nabolagene og fritidsområdene bak tettere sammen med Bjørvika. Forbindelsen er viktig for elever ved Kongshavn VGS som skal benytte skolens flerbrukshall. Veien blir kortere, tryggere og øker sjansene for grønn mobilitet.

Planforslaget har positiv effekt både med tanke på klimatilpasning og klimagassutslipp. Tomten var tidligere et havneområde som i de senere årene har vært avstengt og består av mye harde flater uten naturmangfold. Planforslaget sikrer etablering av vegetasjon og infiltrerende flater i planområdet. Overvann skal håndteres åpent og lokalt og overvannsrenne brukes som element i undervisning. Planområdet grenser direkte til sjø. Det er økt kunnskap om fjordens tilstand og hvilke tiltak som kan gjøres for at livet under vann kan reetableres og vannkvalitet bli bedre. Vannkvaliteten i fjorden er ikke tilstrekkelig god. Det er derfor nødvendig å stille rekkefølgekrav som sikrer at tiltak for reetablering av biologisk mangfold skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis for bebyggelse i felt D2, da fjorden skal tas i bruk av Oslo sjøskole og skolens elever. Biologisk mangfold kan også fungere som et supplement i undervisningen både for skoleelevene og for sjøskolen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler og støtter hovedgrepene i planforslaget, men fremmer et alternativ med to supplerende rekkefølgebestemmelser, kort beskrevet over: sikret

opparbeidelse av forbindelse mellom Ekeberg og Bjørvika gjennom Mosseveien 24 og tiltak for reetablering av biologisk mangfold i fjorden ved Lohavn.

Plan- og bygningssetaten anbefaler alternativ 2.

Møter avholdt/dokumentasjon innkommet etter at saken ble oversendt for politisk behandling.

Byrådsavdelingen hadde 15.11.2022 møte med Foreningen Barna i Bjørvika, se presentasjon fremlagt i møte, vedlegg 32. Det vises til Skolebehovsplanen 2012-2022 hvor det var vedtatt ferdigstilling for Bjørvika skole i 2018. I ny skolebehovsplan står det at skolen sannsynligvis ikke kan stå ferdig før 2026. Foreningen uttrykker bekymring for ytterligere forsinkelser da flere barnefamilier har flyttet ut av området grunnet manglende møteplasser og skole.

Arkitektkontoret GASA AS fremmer i brev 18.11.2022, vedlegg 35, en rekke argumenter mot rekkefølgekravet som gjelder reetablering av biologisk mangfold i sjøen i Lohavn; De mener det er diskutabelt om bestemmelsen har en tilstrekkelig og saklig sammenheng med planens hensikt, som i hovedsak er å oppføre en grunnskole med flerbrukshall. Det er riktignok sikret plass til lokaler for Oslo Sjøskole i skolebygget, men reetablering av biologisk mangfold i sjøen i Lohavn kan neppe karakteriseres som en nødvendig forutsetning for at sjøskolen og skolens egne elever skal kunne bruke vannet i undervisningen, samtidig som det tillates drift av et offentlig badeanlegg ytterst på Sørenga. Badevannskvaliteten handler først og fremst om helseparametere og at man skal unngå å bade i forurenset, helsefarlig vann, - ikke biologisk mangfold på sjøbunnen. Hvis skoleprosjektet gjøres avhengig av andre aktørers opparbeidelse av tiltak utenfor skolens planområde, vil dette utgjøre en stor risiko for prosjektets fremdrift, dette gjelder også dersom det må søkes om dispensasjon for å komme videre med tiltaket. Bjørvika infrastruktur (BI) opplyser i plansaken for felt D5/Rostockgata/Loallmenningen at PBEs foreslåtte tiltak på sjøbunnen utenfor Bls anlegg i Lohavn ikke inngår i Bls ansvar etter utbyggingsavtalen. BI kan derfor ikke påta seg ansvaret for dette tiltaket. Det er i utgangspunktet forbudt å plassere ut vegetasjon, kunstige rev osv. i sjøen. Slike tiltak krever søknad til Fiskeridepartementet. BI opplyser at de har en søknad inne til Fiskeridepartementet vedrørende planting av ålegress på Operastranda. Det har til nå tatt et par år, uten at de har fått tillatelse. Mener Oslo kommune at ferdigstilling av Bjørvika skole skal vente, mens Oslobygg KF og Utdanningsetaten venter på departementets tillatelse til tiltak i sjøen?

Oslobygg KF gjengir i brev 22.11.2022, vedlegg 36, argumentene fra Arkitektkontoret GASA, og gjentar også at det ikke er tilstrekkelig klar sammenheng mellom rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av snarvei og reguleringsplanen for Felt D2. Behovet er ikke generert av innholdet i planen. Det vises til mobilitetsanalysen Trygg skolevei, side 29, vedlegg 16.

Byrådet bemerker

Bjørvika skole planlegges i et av Oslos mest sentrale strøk hvor det er ferdigstilt boliger i store deler av området, og hvor det allerede er et presserende behov for å få skolen etablert. Byrådet er svært fornøyd med at planforslaget bidrar med et verdifullt tilskudd til byen samt transformerer og videreutvikler fjordbyen mellom Sørenga og Bispevika i tråd med overordnede planer. Det legges til rette for en lavterskel møteplass ut over skolens åpningstid/ åpen for bydelens frivillighet og lokale kulturaktører. Bjørvika skole tilrettelegges med lokaler for Oslo sjøskole, flerbrukshall og dansehaller - dette vil gi tilbud på ettermiddag, kveld og i helger. Det er stort behov for flerbrukshaller i Oslo, spesielt i indre by.

Byrådet ser at utearealet pr. elev er mindre enn anbefalinger for skoler i indre by. Tomten har vært avsatt til undervisningsformål i Bjørvikaplanen fra planen ble vedtatt i 2004. Det er tomteknapphet i indre by og tomten er godt egnet til skole innenfor nabolaget. Byrådet slutter seg til PBEs vurdering av at skolens uteareal er av høy kvalitet og at nærhet til Loallmenningen og Kongsbakken gjør at uteareal under PBEs norm i dette tilfelle kan aksepteres.

Byrådet merker seg positivt at planforslaget sikrer minst 12 trær i indre skolegård, og minimum 8 trær på tak samt klatreplanter på skolens fasader mot Sørengkaia, Kanal E10 og Loallmenningen. Dette er i tråd med byrådets ambisjon om å plante 100 000 trær og bidrar til å forbedre luftkvaliteten i området.

Forskjellen på de to planalternativene er at PBE har to supplerende rekkefølgebestemmelser i alternativ 2.

I følge reguleringsbestemmelsens punkt 18 skal tiltak for reetablering av biologisk mangfold være opparbeidet i sjøen i Lohavn før bebyggelsen i Felt D2 tas i bruk. Byrådet ser at forslagsstiller mener det er diskutabelt hvorvidt PBEs rekkefølgebestemmelse om reetablering av naturmangfold i sjø har saklig sammenheng med gjennomføringen av planen for skoleprosjektet. Det foreligger økt kunnskap og bevissthet rundt Oslofjordens tilstand. Ifølge helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord (Klima- og miljødepartementet, 2021) er tilstanden alvorlig. Oslos sjøfront har blitt drastisk endret gjennom det siste århundret ved utfyllinger og utviklingen til moderne havneby. Den opprinnelige strandsonen er bygget ned og blitt utsatt for sterk menneskelig påvirkning. Utbygging og endret arealbruk er noen av de viktigste truslene for biologisk mangfold. Byrådet mener at rekkefølgekravet står i saklig sammenheng med innholdet i planen som følge av at planområdet ligger på en eksisterende utfylling, som tidligere har bygget ned den opprinnelige kanten mot fjorden og det biologiske mangfoldet som eksisterte. I Byrådsplattformen (2019-2023) er det formulert at byrådet vil ta vare på og styrke naturmangfoldet i fjorden og på øyene. Mulighetsstudien «Reetablering av biologisk mangfold i Oslos urbane sjøområder» konkluderer blant annet med at under vann må inkluderes i plan og byutviklingsstrategier, og inkluderes som en likeverdig del av våre blågrønne miljøer og infrastruktur. Fjordens tilstand i Lohavn er svært dårlig. Naturen er ikke bare det vi ser på terreng, og naturen under vann må inkluderes i plansaker der livet i sjøen påvirkes. Utbyggingsmuligheten for Lohavn felt D2 er altså gitt av at det tidligere har blitt bygget ut i sjøen. Gitt ny kunnskap om belastningen dette medfører for det biologiske mangfoldet, mener byrådet at alle planområder som er lokalisert på utfylling på sjø, bør bidra til reetablering og restaurering av det biologiske mangfoldet i sjøen og kompensere for det som er tapt.

Dagens konstruksjon kan kategoriseres som pilar/pelekai (betong, tre, stålpunt), samt at planforslaget legger opp til en glatt og rett bryggekant mot sjøen. Disse løsningene utgjør ikke en naturlig kant mot fjorden og sammen med utbyggingsprosjektet vil dette følgelig ikke forberede eller tilrettelegge for økt marint liv. Glatte kanter har lite variasjon og dermed lite potensial for biologisk mangfold. Flere konstruksjoner i sjøen og flere tette flater på vannoverflaten hindrer også muligheten for dagslys å treffe havbunnen som er negativt for marint liv. Tiltak for reetablering av biologisk mangfold i Lohavn er helt nødvendig for å forbedre eksisterende rette kaikant samt avbøte ytterligere konsekvenser fra planlagt glatt bryggekant.

Forbedring av eksisterende situasjon på grunn av ny bruk vil også begrunne rekkefølgekravet: Planområdet grenser direkte til sjøen i Lohavn ved Indre kanal og er i umiddelbar nærhet til sjøen i Lohavn i Loallmenningen. Det er sikret lokaler til Oslo sjøskole i den planlagte

skolebebyggelsen, og sjøskolen vil bruke fjorden aktivt i sin undervisning. I notat om badevannskvaliteten ved Lohavn, som følger planforslaget, er det oppgitt at mye av sjøskolens undervisning vil foregå i vannet. Av den grunn er det viktig å ha god kontroll på badevannskvaliteten og at kvaliteten er forsvarlig. Tiltak for å reetablere biologisk mangfold er viktig for en friskere fjord, vannkvalitet og naturopplevelser i hverdagen.

Det stemmer slik fremholdt av forslagsstiller at tiltak i sjø er avhengig av tillatelse fra Statsforvalteren som behandler søknaden etter forurensningsloven. Dispensasjon er en mulighet, men er det er Avdeling for byggeprosjekter i PBE som behandler byggesaken og som eventuelt må vurdere en dispensasjonssøknad. PBE har etablert praksis for å gi dispensasjon fra rekkefølgekrav i flere tilfeller. For eksempel for beplantning i uteareal som skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, men som for eksempel ikke kan gjennomføres før påfølgende vekstsesong. Selv om dette er en prosessuelt utfordrende problemstilling, fremmes rekkefølgekravet da byrådet, i likhet med PBE, vurderer at tiltaket er planfaglig nødvendig.

Til orientering er det, på bakgrunn av innspill fra Bymiljøetatens miljødivisjon og for å sikre at tiltakene som gjøres har effekt, foretatt en presisering av reguleringsbestemmelsens punkt 17; «Før bebyggelsen tas i bruk skal tiltak for reetablering av biologisk mangfold være opparbeidet i Lohavn» er nå supplert slik at bestemmelsen lyder:

«Før bebyggelsen tas i bruk skal tiltak for reetablering av biologisk mangfold være opparbeidet i sjøen i Lohavn. Dette skal som minimum omfatte at alle eksisterende/nye brygger/ konstruksjoner skal være utformet slik at akvatiske organismer kan feste seg og leve i dette området.» Se vedlegg nr. 33 og 37.

Byrådet har også endret rekkefølgebestemmelsen slik at reetablering av marint mangfold skal sikres opparbeidet. Lohavn skal uansett ombygges når blant annet kommende reguleringsplan for D5/Loallmenningen skal gjennomføres. Da vil det være krav om tilrettelegging for reetablering av biologisk mangfold, og der skoleprosjektet og andre tilstøtende prosjekter forutsettes å bidra til en slik tilrettelegging.

PBE fremmer rekkefølgebestemmelse om sikring av en forbindelse mellom Mosseveien 24 og Kongsveien som skal bidra til å styrke et nettverk av forbindelser i området samt være en viktig forbindelse for elever ved Kongshavn VGS som skal benytte skolens flerbrukshall. PBE påpeker at veien da blir kortere, tryggere og øker sjansene for grønn mobilitet.

Byrådet konstaterer at det i notat fra Asplan Viak: Bjørvika skole – trygge skoleveier (vedlegg 16 s. 29) fremgår at det er meningen at elevene ved Kongshavn VGS som er lokalisert på Ekeberg, skal bruke den nye flerbrukshallen ved Bjørvika skole i gymtimene. En slik snarvei vil, ifølge notatet, kunne forkorte gangforbindelsen med ca. 350-450 m sammenliknet med dagens gangrute. PBE har beregnet på nytt og kommet til at gangforbindelse vil forkorte traseen fra Kongsveien med omtrentlig 400-425 m, tilsvarende 5-6 minutter, se vedlegg 38.

En ny gangforbindelse ned skråningen over eiendommen Mosseveien 24 (øst for Grønlitunnelen) vil ifølge notatet supplere gangveinettet i området, men vil ikke være et nødvendig tiltak knyttet til å sikre trygge skoleveier ved etablering av Bjørvika skole og flerbrukshallen. Det er Bane NOR som eier den aktuelle eiendommen og området er regulert til formål Kontor/allmennyttig formål/forsamlingslokale/kultur og er underlagt hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø. Deler av eiendommen må i tilfelle erverves og omreguleres.

Byrådet ser at det vil være positivt for området og beboerne fra nabolag lenger sør at det legges opp til en snarvei. Byrådet mener det er relevant, men ikke tilstrekkelig nær sammenheng mellom tiltaket/gangveien og utbyggingsprosjektet. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at infrastrukturtiltaket er formålstjenlig eller ønskelig hvis tiltaket ikke står i nær sammenheng med det nye prosjektet. Byrådet vektlegger at dagens gangforbindelse via Grønlia (Karlsborgveien) bare er marginalt lengre og er ikke vurdert som trafikkfarlig.

Byrådet har på denne bakgrunn kommet til at det i dette tilfellet ikke er behov for en ny gangvei, og derfor tatt rekkefølgebestemmelsen ut.

Byrådet slutter for øvrig til Plan- og bygningsetatens saksfremstilling og anbefaler et justert alternativ 2.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Av skolebehovsplanen fremgår det at det skal etableres skole med flerbrukshall i Bjørvika. Midler til dette er innarbeidet i budsjett 2023, økonomiplan 2023-2026. Oslobygg har gjennomføringsansvar for hele skolen inkl. Oslo sjøskole og dansesalen. Begge er en del av bestillingen fra UDE og skal inngå i P50 og husleieavtalen med UDE.

Det er rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av trafiksikkerhetstiltak og rekkefølgebestemmelser utenfor planområdet som kan føre til økonomiske konsekvenser for kommunen.

Som følge av foreslått tomteutvidelse, må kommunen erverve ytterligere areal enn først antatt. Dette innebærer at kommunens kostnader til tomteerverv følgelig vil være høyere enn først antatt.

Eventuelle kostnader, herunder driftsfølgenvirkninger for kommunen som en følge av planforslaget avklares i ordinære budsjettprosesser.

Detaljregulering for gnr/bnr 234/111 og del av gnr/bnr 234/29-33-101-112-114.

Saksnr:: 22/3777 -10

Kartnummer OFB-201610265, 18.06.2021 og revidert 31.08.2022.

Planens hensikt

Formålet med planen er å oppføre en ny grunnskole, flerbrukshall og sjøskole på felt D2. Skolen skal være en lokal møteplass med god kobling til de tilliggende gate- og byrommene. Uteområdene skal gi et variert aktivitetstilbud til barn og ungdom i alle aldre, og taklandskapet skal være allment tilgjengelig.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regnfall er definert i "Klimaprofilen for Oslo og Akershus" og skal være minimum 1,4 (40%).

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.2 Dokumentasjonskrav før rammetillatelse

1.2.1 Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i overvannsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

De valgte løsningene for håndtering av overvann skal også være i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP), punkt 14 Vann.

1.2.2 Dokumentasjonskrav i henhold til Bjørvikaplanen (S-4099)

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan følgende dokumenter er fulgt opp:

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003, oppdatert 01.03.2012).
- Designhåndbok (datert 24.03.2003).
- Kulturoppfølgingsprogram (datert 24.03.2003).
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007), Kunst (datert 2009).

Eventuelle avvik fra dokumentene skal begrunnes.

1.2.3 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et detaljert miljøoppfølgingsprogram (MOP) som synliggjør retningslinjer, mål og anbefalte tiltak.

1.2.4 Belysningsplan for Oslo sentrum (datert 13.04.2011)

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan planen er fulgt opp.

1.2.5 Beplantningsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en beplantningsplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som viser trær og beplantning på terreng og tak. Sammen med planen skal det redegjøres for valg av trær og vinddempende sjiktet vegetasjon, og hvordan dette sikrer høy komfortgrad for uteopphold på tak og terreng. Planområdet skal beplantes med et arts mangfold av trær, busker, gress og/eller staudgressarter. Det skal brukes lokale/stedstilpassede arter som er allergivennlige, og som gir gode forhold for pollinerende insekter.

1.2.6 Tiltaksplan for fundamentering/peling

Tiltaksplan for fundamentering/peling av skolebygget inn mot senketunnelen skal forelegges Statens vegvesen, Transport og samfunn, til godkjenning før innsending av rammesøknad. Det vurderes om det er behov for en egen gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Tiltaksplanen skal omfatte følgende:

- Tiltakets samlede påvirkning på tunnelen og på massene rundt tunnelen skal dokumenteres, herunder påvirkning av poretrykk og setninger.
- Poretrykk ved berg/morene på tomte skal måles, og stedlig poretrykk skal inngå som en faktor i risikovurderinger, samt i vurderinger av metodevalg for peleinstallasjon og avbøtende tiltak for mulige konsekvenser av peleinstallasjon.
- Dokumentasjonen skal beskrive metoder og prosedyrer for pelearbeider, og eventuelt andre nødvendige aktiviteter, som minimerer konsekvenser for tunnelanlegget. Det skal også være fokus på å minimere risiko for, og konsekvens av utspyling av morenemasser under peleboring.
- Dokumentasjonen skal beskrive prosedyrer for kontroll, kontinuerlig overvåking og tiltak ved avvik.
- Dokumentasjonen skal beskrive avstandskrav mellom peler og tunnel.

Som et resultat av en tilfredsstillende tiltaksplan skal Statens vegvesen gi aksept for fundamenteringsmetoder/peletyper som kan benyttes, samt metoder og prosedyrer ved gjennomføringen av fundamenteringsarbeidene. Som en del av godkjenningen gis det rammer for akseptabel endring av poretrykket og setninger.

1.2.7 Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg

Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg skal være godkjent av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis for samferdselstiltak.

1.2.8 Elektromagnetiske felt (EMF)

Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen skal det dokumenteres at arealer som brukes til uteoppholdsareal og som rom for varig opphold ikke er utsatt for elektromagnetisk felt over anbefalt utredningsnivå 0,4 µT i årsgjennomsnitt. Det skal foreligge uttalelse fra netteier.

1.3 Dokumentasjonskrav før igangsettingstillatelse

1.3.1 Forurensede masser

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan som viser hvordan rene og forurensede masser skal håndteres. Planen skal inkludere fjerning av fremmede plantearter.

1.3.2 Avfall og massehåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en avfallsplan med miljøsaneringsplan for grave- og byggetiltakene. Håndtering av gravemasser fra planområdet skal skje i tråd med Bjørvikaplanen (S-4099) bestemmelse om avfall- og massehåndtering, punkt 9.5.

1.3.3 Automatisk fredete kulturminner

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Utenfor middelalderbyen H-730 er ikke undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 oppfylt og dispensasjon fra kulturminneloven ikke gitt, jf. kulturminneloven (kml.) § 8, 4. ledd. Undersøkelsesplikten skal oppfylles i forbindelse

med anleggsperioden, jf. Bjørvikaplanen § 10 e. Inngrep i funn, jf. kml. § 3 krever vedtak om dispensasjon og vilkår behandlet etter kml. 8, 1. ledd for automatisk fredete kulturminner og kml. § 14 for skipsfunn.

1.3.4 Skiltplan

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det sendes inn en skiltplan utarbeidet i tråd med *Skilt- og reklameplan for Oslo*. Planen skal inkludere to frittstående elementer/skilt (pyloner).

1.3.5 Plan for arkeologisk overvåkning

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak i planområdet skal det foreligge en plan godkjent av Riksantikvaren for arkeologisk overvåking av gravearbeider (jf. punkt 5.1).

1.3.6 Tredjeparts kontroll av geoteknisk prosjektering

Før det gis igangsettelsestillatelse for bygningsmessige tiltak i felt D2, skal det gjennomføres uavhengig tredjepartskontroll av den geotekniske prosjekteringen. Statens vegvesen skal ha kopi av tredjepartskontrollen, og dokumentasjon på valgt fundamenteringsløsning skal godkjennes av Statens vegvesen. Det skal dokumenteres at alle krav til utførelse og overvåking som ligger til grunn for rammetillatelsen er overført til entreprenør, og at entreprenør har innarbeidet kravene i sine prosedyrer for utførelse. Det skal dokumenteres at poretrykksituasjonen er kartlagt og innarbeidet i prosedyrer, samt at systemer for løpende overvåking av poretrykk er etablert og fungerer.

1.3.7 Plan for fossilfri bygge- og anleggsplass

Sammen med søknad om igangsettelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.3.8 Luftforurensning

Miljødepartementets retningslinjer T-1520 skal legges til grunn for tiltaket.

1.4 Krav til bygge- og anleggsplassen

1.4.1 Fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Undervisning/andre idrettsanlegg (flerbrukshall) D2

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal (BRA) = 13 100 m²-BRA. Av dette er 300 m² BRA forbeholdt mindre bygningskonstruksjoner, som overdekning av sykkelparkering, letak for opphold, tak over innganger etc.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Tekniske rom i kjelleretasje medregnes ikke.

Det skal etableres en flerbrukshall med aktivitetsflate på minimum 23 m x 44 m, og en dansesal med aktivitetsflate på minimum 180 m² BRA.

Det skal avsettes arealer til Oslo Sjøskole på minimum 270 m² BRA, som består av undervisningsrom, garderober med dusj og toaletter, kontor og lager.

2.1.2 Plassering

Langs kanal E10, Sørengkaia og Rostockgata skal bebyggelsen plasseres i byggegrensene. Mot Kongsbakken i nord skal fasadelivet i 1. og 2. etasje plasseres i byggegrensen, mens 3. etasje skal krage mellom 3 til 4 meter utenfor byggegrensen.

Utenfor byggegrensene tillattes det plassert to frittstående skilt (pyloner).

2.1.3 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder angitt på plankartet. Hovedtakflaten tillates ikke høyere enn kote +21,4.

Det tillates takoppbygg inntil maksimal kote +22,9. Maksimal høyde +23,4 omfatter kun bestemmelsesområde # 12. Beplantning, klatrestativ og lekeapparater kan plasseres i uteareal på tak uavhengig av maksimale høyder (bortsett fra innenfor bestemmelsesområde # 2). Ballnett over ballbinge kan være inntil 7 meter høyt.

Solenergianlegg på tak tillates kun på takoppbyggene, innenfor maksimal høyde for takoppbygg +22,9 og +23,4, og må integreres som en del av det helhetlige taklandskapet.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal gjennom utforming, farger og materialbruk gjenspeile formålet og bidra til å tydeliggjøre skolen som en lokal møteplass med høy arkitektonisk kvalitet. Det arkitektoniske uttrykket skal gjenspeile formålet, detaljering og farger skal skape identitet og variasjon.

Utformingen skal være tilpasset barns målestokk.

Bebyggelsens hjørner skal være avrundet. Bebyggelsen skal ha en tydelig fasade med hovedinngang mot Kongsbakken. Bebyggelsens inngangsdører og rømningsdører i 1. etasje skal ligge på samme nivå som tilstøtende uteareal, fortau/gateplan og byrom. Bebyggelsen skal definere skolegården.

Skolegården skal ha en åpning på minimum 20 meter bredde på bakkeplan og i hele bebyggelsens høyde mot Loallmenningen. Adkomst inn til skolegården fra Sørengkaia skal utformes med et portrom i 2 etasjers høyde og med minimum 15 meters bredde, plassert innenfor bestemmelsesområde #3.

Følgende bestemmelser gjelder for fasadene:

- Første etasje skal ha minimum 4,5 meter brutto etasjehøyde og fasader med store vindusflater som eksponerer skolens aktivitet ut mot omkringliggende gater og byrom.
- Rømningsdører i fasader skal ha glass. Det skal være rømningsdører på bakkeplan rundt hele bygget. Utvendige rømningstrapper, bortsett fra trappene som er en del av taklandskapet, tillates ikke.
- Fasade mot Kongsbakken skal ha minimum 35 % glassareal og hovedinngang til skolen.
- Fasade mot Sørengkaia skal ha minimum 20 % glassareal.
- Fasade mot kanal E10 skal ha minimum 20 % glassareal. Glass til garderober skal være translusente (ikke gjennomsiktig, men slipper igjennom dagslys).
- Fasade sørøst mot Loallmenningen skal ha minimum 15% glassareal og inngang til offentlig toalett. Glass til garderober skal være gjennomskinnelige.
- Fasade sørøst mot hjørnet Loallmenningen - Rostockgata skal ha minimum 20 % glassareal og inngang til skolens sykkelbod. Sykkelbod skal ha glassareal.
- Fasade mot Rostockgata skal ha minimum 25 % glassareal.
- Fasader mot indre skolegård, eksklusive portrommet, skal ha minimum ha 10 % glassareal pr. fasade og minimum 20 % glassareal i gjennomsnitt for alle fasadene.
- Aldersdelte elevinnganger skal være fra skolegården på terreng, i 2. og 3. etasje fra adkomst til taket, og på taket. Inngangene i 2. og 3. etasje skal ha nær tilknytning til elevenes garderober via korridor. Flerbrukshallen skal ha inngang fra skolegården på terreng. Sjøskolen skal ha inngang både fra skolegården på terreng og i 2. etasje fra adkomst til taket. Hvert inngangsparti skal gi identitet til det aktuelle klassetrinnet ved variasjon i uttrykk og farge på teglens overflate i smyg, på dørkarmer og dørhåndtak, eller på annen måte.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig materialbruk, detaljering og fargesetting. Fasadematerialet skal være tegl, med en varm, rødlig farge, murte relieffer og detaljer. Det skal være innslag av fargeglasert

tegl, og teglstein med avtrykk av ulike former spredt rundt på fasadene som en berikelse av arkitekturen. Vinduer skal ha karmen i lakkert aluminium og tillates å variere i farge. Vinduer skal settes dypt i teglveggen, og tegl skal føres inn i smygene. Vertikale lameller av massivtre eller prefabrikkerte fiberbetongelementer skal brukes i de store vindusflatene i 1. etasje og andre steder i fasadene hvor det ønskes en markering.

Solavskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og skal ikke gi bygningen et avvisende inntrykk.

Bebyggelsens sokkel skal være i naturstein eller pigmentert betong. Sokkelen skal variere i høyde og dybde, være tilpasset barns målestokk og ha integrerte sittebenker og planterbed. Bebyggelsens parapet skal ha en høyde på minimum 0,4 meter, som en forlengelse av teglfasaden. Rekkverket skal monteres på innside eller på toppen av parapeten. Parapetens innside og topp skal utføres med massiv kledning som fiberbetong, naturstein eller marktegl.

Heis-/trappehus på tak skal enten ha fasadekledning av farget glass eller fiberbetong med relieff, og forskjellige farger for å markere de ulike klassetrinns innganger.

Alle utvendige himlinger skal være en del av den helhetlige arkitektoniske utformingen. Dersom kunstnerisk utsmykning/grafisk trykk skal benyttes integrert i fasader, skal kunstverk godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak.

Takflaten skal benyttes til opphold og variert aktivitet. Det skal etableres to utvendige adkomster som gir mulighet for gjennomgang over takflaten. Brystning, rekkverk, vind- og støyskjermer skal integreres i det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Langs adkomstveiene opp til taket skal det være et åpent, lakkert stålrekkverk. Støyskjermer langs adkomst til tak skal være transparente og utført med glass på innside av stålrekkverket.

På taket skal rekkverk være transparente og utført med glass, for å ivareta både utsyn, støy- og vindskjermer.

Universell adkomst til taklandskapet skal etableres med interne heiser for skole og flerbrukshall. Det skal være universell adkomst til alle skolens nivådelte utearealer. Det skal etableres en allmenn tilgjengelig heis i portrommet, for adkomst til taket, til regulerte tider utenom skolens åpningstid. Solcellepaneler tillates montert på taket av heis-/trapperom, integrert i glasskledning på fasader til heis-/trapperom og/eller i glassrekkverk dersom disse kan integreres som en del av det helhetlige fasadeuttrykket.

Det skal være minimum ett felt med klatreplanter på fasade mot Sørengaia, minimum fire felt på fasade mot kanal E10 og minimum fem felt på fasade mot Loallmenningen.

I bebyggelsen skal det integreres minimum tre offentlige toaletter, lett tilgjengelig fra Loallmenningen. Ett av toalettene skal være HC-tilpasset.

2.1.5 Krav til utearealer

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal pr. elev skal være 8 m².

Samlet uteoppholdsareal på terreng og på taket av skolebygningen skal være minimum 6 700 m².

Minimum 35 % av uteoppholdsarealet skal ligge på terreng. Minimum 2 000 m² av uteoppholdsarealet skal være et sentralt, samlet og sammenhengende areal på terreng (indre skolegård).

I minste uteoppholdsareal skal kun arealer som er egnet for lek, aktivitet og/eller opphold regnes med. Arealene skal ligge både på terreng, tak og utvendig adkomst til tak. Skrånende og avtrappet uteareal kan medregnes når arealet er tilrettelagt for lek, aktivitet og/eller opphold. Areal som kan medregnes skal tilfredsstillende anbefalt grenseverdi for støy på uteareal, med unntak av forplassen mot Sørengaia og portrommet/gjennomgangen fra forplassen til indre skolegård som tillates å ligge i gul støysone. Unntaket fra anbefalt grenseverdi for støy gjelder også for trapper/amfi fra 3. etasje og opp til uteareal på tak.

Utforming av uteoppholdsarealet

Felles for terreng og tak

Uteoppholdsarealene på terreng og på skolebyggets tak skal fremstå som et helhetlig anlegg. Høy andel uteoppholdsareal på tak, skal kompenseres med høy kvalitet i innhold og materialvalg både i

indre skolegård, på tak og på forplassene. Skolens utearealer skal også være tilrettelagt for barnefamilier og andre aldersgrupper i bydelen og byen.

Det skal etableres ulike soner i den indre skolegården og i uteoppholdsarealet på tak. Sonene skal skapes ved å ta i bruk fasadeinntrekninger, vegetasjon og andre elementer som gir romlige avgrensninger. Sonene skal være tilpasset barns målestokk og legge til rette for lek, opphold og oppdagelser. Det skal differensieres mellom barne- og ungdomsskoleelevenes ulike behov.

Det skal etableres gode, solfylte leke- og oppholdssoner egnet for variert aktivitet tilpasset alle aldersgrupper. Minimum 50 % av uteareal i indre skolegård skal ha sol mellom kl. 9 og kl. 14, ved jevndøgn. På taket skal det i samme tidsrom være sol på minimum 70 % av utearealet.

Trær og vegetasjon skal brukes som skiller mellom aktivitetsareal og oppholdsareal, og som et element i overvannshåndteringen, både på tak og på terreng. Det skal være anledning til å oppholde seg i skyggen i alle soner, fortrinnsvis skygge fra vegetasjon.

Uteareal på tak og terreng skal ha tilfredsstillende belysning som sikrer trygg ferdsel.

Gangforbindelsen fra Sørengkaia via portrommet i skolebygget, gjennom skolegården og ut til Loallmenningen, skal ha universell utforming.

Plantekasser, terrasser, lekeplassutstyr, benker og bord skal være av giftfritt, bærekraftig tremateriale. Enkelte benker skal gis en aldersvennlig utforming og plassering, med fokus på hvilemuligheter og deltagelse i offentlig rom.

Uteoppholdsareal på terreng

Utearealer på terreng skal ha faste dekker av betong og/eller marktegl. Murer og trapper skal støpes i lys betong og/eller ha belegg av marktegl.

Andel vegetasjon, trær og annen beplantning i indre skolegården skal være minimum 15 % av arealet og det skal plantes minst 12 trær.

Under utstyr som krever fallunderlag skal det brukes taktile materialer/fallsand. Andel taktile materialer i indre skolegård skal være minimum 15 %. Det skal brukes kork eller annet miljøvennlig materiale der det er behov for fallunderlag i kombinasjon med universell utforming.

Kantstein og renner skal opparbeides i granitt eller stål. Oppmerksomhetsfelt og ledelinjer skal opparbeides i støpejern eller granitt. Fra Sørengkaia, via portrommet og igjennom indre skolegård skal det etableres en overvannsrenne som skal knyttes til elementer for undervisning og lek med vann. Det skal også etableres en overvannsrenne fra tak til terreng.

Skolegården skal ha en markert avgrensning mot Loallmenningen. Det skal etableres et gjerde som drukningsforebyggende tiltak. Gjerdet skal være minimum 90 cm høyt, ha to brede skyveporter og være av lakkert stål med tilsvarende utforming med stående spiler som rekkverk langs utvendige trapper opp til tak.

I portåpningene skal det være en klar visuell grense i belegget, i form av avvikende materialitet og/eller farge fra det øvrige belegget og/eller nedfelte lysarmaturer.

Uteoppholdsareal på tak

Utearealer på tak og adkomst til tak skal ha faste dekker av tre, marktegl og/eller betong. Betong skal hovedsakelig brukes der det etableres snøsmelteanlegg. Minimum 20 % av uteoppholdsarealet skal ha minimum 40 cm jorddybde som skal beplantes med robust vegetasjon i ulike høyder, inklusive minst åtte trær. Det kan anlegges skolehage som en del av beplantningen på taket.

På taket skal det etableres en ballbinge med ballnett over, og en løpebane. Det skal brukes kork eller annet miljøvennlig materiale som dekke i ballbingen og under utstyr som krever fallunderlag. Det skal etableres minimum 60 m² lekeareal med sand. Løpebanen skal ha idrettsdekke beregnet til løpebaner.

Forplass mot Sørengkaia

Mellom kanal E10 og gjennomgangen/portrommet i bebyggelsen skal det etableres en forplass med aktivitet tilpasset ungdomsskoletrinnet. Plassen skal ha trær og annen beplantning som skal oppleves som en forlengelse av parkdraget langs Sørengkaia. Andel vegetasjon og trær på plassen skal være minimum 25 % og det skal plantes minst åtte trær.

Forplass mot Kongsbakken

Foran skolens hovedinngang mot Kongsbakken skal det etableres en forplass som markerer hovedadkomst til skolen. Plassen skal tilrettelegges for opphold. Andel vegetasjon og trær på forplassen skal være minimum 25 %. Det skal plantes minst tre trær.

Trær

Nye trær skal plantes i tilstrekkelig mengde jord etter anbefaling fra sertifisert trefaglig rådgiver. Stammeomkrets skal ved planting være minimum 16-18 cm for trær og minimum 10-12 cm for frukttrær, målt én meter over rothals. Trær med flere stammer er unntatt fra kravet om stammeomkrets. Trær med flere stammer skal ved planting ha en høyde på minimum 250-350 cm.

Trær på terreng

Det skal settes av minimum 10-15 m³ vekstmedium til hvert tre, inkludert rotvennlig forsterkningslag. Vekstmediet skal holde på vann og ha en dybde på 1 - 1,5 meter.

Trær i uteareal på tak

Det skal etableres trær i forsenkninger i betongkonstruksjonen både på tak og i trapp til tak. Nedsenket betongkasse til trær skal minimum være 7 m³ pr. tre og skal ha drenssjikt og overløp. Vekstmediet skal holde på vann og ha en dybde på 1 - 1,2 meter. Hvert tre som felles innenfor planområdet skal erstattes av minimum ett nytt tre som kan bli av samme størrelse.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200, samt takplan i målestokk 1:100. Det skal utarbeides separate tegninger for uteareal på terreng og på tak. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng, terrengtilpasning mot tiliggende arealer, markdekker og ny beplantning/trær, aktivitets- og uteoppholdsareal, material- og fargebruk, eventuelle frittstående konstruksjoner og letak, eventuelle gjerder og murer, gangveier, stigningsforhold og ledelinjer, trapper og ramper, støyskjerming, vindskjerming, drukningsforebyggende tiltak, benker og belysning, frittstående skilt (pylon), vannarrangement og lokal håndtering av overvann og snø. I tillegg skal det markeres plassering av avfallsbrønner, områder for sykkelparkering, parkering for forflytningshemmede, stopplommer for renovasjonsbil og varelevering, og oppstillingsplasser for brannbil.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i planområdet.

2.1.7 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 184 sykkeloppstillingsplasser på skolens eiendom, hvorav minimum 50% skal være overdekket og/eller i innvendig sykkelbod. Sykkelplasser på terreng skal være i én høyde. Det skal avsettes areal til ladepunkter for el-sykkel.

2.1.8 Miljøfaglige forhold***Renovasjon***

Skolen skal tilrettelegges for avfallssugsløsning. Inntil løsningen blir etablert, skal henting av avfall skje fra avfallsbrønner i Sørengkaia.

Støy

Støynivå på uteareal som inngår i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA) skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne, med unntak for forplassen mot Sørengkaia, portrommet/gjennomgangen fra forplassen til indre skolegård, samt trapper/amfi fra 3. etasje og opp til uteareal på tak, som tillates å ligge i gul støysone. Rekkverk/støyskjerm på tak skal ha en høyde på inntil 2,5 meter. Eventuell løsning for ventilasjon på tak skal ikke medføre økt støynivå.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med notat utarbeidet av Bjørvika Infrastruktur: "D2 - Premisser vedr. teknisk infrastruktur" (sist revidert 16.01.2018).

Nettstasjon

Nettstasjon tillates integrert i bebyggelsen.

Elektromagnetiske felt (EMF)

Uteoppholdsarealer og rom for varig opphold skal ikke være utsatt for elektromagnetisk felt over anbefalt utredningsnivå 0,4 µT i årsgjennomsnitt.

Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

Arealene skal være offentlige.

3.2 Kjørevei

I Sørengaia skal det etableres en stopplomme for renovasjonsbil, varelevering og servicebiler til skolen som vist på plankartet.

3.3 Fortau

Fortau langs Sørengaia skal utformes med bredder og plassering som vist på plankartet.

3.4 Gangvei

Langs kaikanten mot kanal E10 skal det som drukningsforebyggende tiltak monteres rekkverk i stål, kaikantlist, stige, livbøye og belysning. Gangveien skal ha minimum 3 meter fri bredde i gangsonen og i trappen opp til Sørengaia. Dekket skal være i tre, marktegl eller betong. Resterende del av bredden kan tilrettelegges for opphold med sittebenker og plantebed i varierende høyde og dybde, integrert i bebyggelsens sokkel.

3.5 Parkeringsplasser

Innenfor formålet skal det etableres to parkeringsplasser for forflytningshemmede. Plassene skal tilrettelegges for el-bilparkering med lader.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (trasé for vegtunnel) H190_1

4.1.1 Krav til tiltak i byggerestriksjonssonen

Felt D2 ligger innenfor byggerestriksjonssonen tilknyttet tunnelanlegget for E18 (jf. reguleringsbestemmelse §8.1 i plan S-4099). Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnelen, eller innenfor denne sonen, skal fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens Vegvesen, Transport og samfunn, skal godkjenne fundamenteringsmetode.

Det skal utarbeides en plan for fundamentering/peling av skolebygget inn mot tunnelen. Planen skal vise bygningskroppens plassering og avstand til tunnelen, samt avstand mellom pelefundamentering og tunnel. Pelearbeidene må gjennomføres på en slik måte at de ikke påvirker poretrykket utover forhåndsaksepterte nivåer som en del av rammesøknaden. Deformasjoner av grunnen som påvirker tunnelen negativt må ikke forekomme.

Bygningskroppen skal holde en avstand som tillater frigraving av tak og vegger på tunnelen. Tilstrekkelig avstand kan sikres med spunt som må plasseres minst 5 meter fra eksisterende slissevegg langs tunnelen.

Drensveier på utsiden av peler må unngås. Ved uttrauing for eventuell kjeller, må byggegropa sikres med spunt, og det skal benyttes innvendig avstivning. Det tillates ikke benyttet stagforankring til berg

som avstivning for byggegrop. Det skal redegjøres for mulige konsekvenser av tiltaket, og for tilhørende risikoreduserende tiltak. Det skal lages prosedyrer/metoder for å sikre at uønskede hendelser/konsekvenser ikke oppstår.

Det skal også vurderes konsekvenser for trafikkavvikling i anleggsperioden.

4.2 Andre sikringssoner – historisk siktakse H190_2

Siktakse mellom Akershus slott, fjordbassenget og middelalderbyens kjerneområde rundt Kongsgården og Mariakirken er angitt med hensynssone på plankartet. Dokumentasjon av at siktsektoren ivaretas gjennom detaljprosjekteringen skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak som kan ha innvirkning på den visuelle kontakten.

4.3 Faresone – flomfare H320

Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen som kan påvirke eller bli påvirket av stormflo. Minimumshøyde for alle innganger skal være på kote +3,0 (NN2000).

5 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (middelalderbygrunn)

Innenfor hensynssonen gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen, og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad om tiltak.

Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes, skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal 3. etasje å krage ut fra 3 til 4 meter over forplassen mot Kongsbakken.

7 Bestemmelsesområde BG #2

På takflaten innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke temporære eller permanente overdekninger, seil eller letak, heis-/trappehus eller andre tekniske installasjoner. Rekkverk/vind- og støyskjerming skal være transparent og utført med klart glass, slik at utsyn fra taket ivaretas. Det tillates ikke solceller integrert i rekkverket som reduserer rekkverkets gjennomsiktighet.

8 Bestemmelsesområde BG #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det plasseres et portrom gjennom bebyggelsen fra Sørengkaia til skolegården.

9 Bestemmelsesområde BG #4

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres 24 sykkeloppstillingsplasser i én høyde uten overdekning.

10 Bestemmelsesområde BG #5

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres stopplomme i kjørevege, og avfallsbrønner i tilknytning til stopplommen.

11 Bestemmelsesområde BG #6

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablering av kulvert under offentlig gangveg for føring av ventilasjonskanal til luftavkast som skal avsluttes med rist i kaikanten langs kanal E10.

12 Bestemmelsesområde BG #7

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablering av ventilasjonssjakt for luftavkast som skal avsluttes med rist maks. 30 cm over ferdig arrondert terreng.

13 Bestemmelsesområde BG #8

Innenfor bestemmelsesområdet skal det oppføres heis for universell adkomst fra terreng til tak. Heisen skal være åpen for allmenn bruk.

14 Innenfor Bestemmelsesområdene BG #9, #10 og #12

Innenfor bestemmelsesområdene skal oppført heis-/trappehus/wc/bod være samlet i ett bygningselement på tak, inklusive integrerte tekniske installasjoner.

15 Innenfor Bestemmelsesområde BG #11

Innenfor bestemmelsesområdet skal det oppføres et sylindrisk tårn på tak for røykutlufting ved brann. Tårnet skal utformes som et kombinert overlys og utkikkstårn for lek.

16 Innenfor Bestemmelsesområde BG #13

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres 14 sykkeloppstillingsplasser uten overdekning.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

17 Før bebyggelse tas i bruk (felt D2)

- skal godkjent overvannsløsning være ferdig opparbeidet.
- skal utearealer på terreng og på skolebyggets tak være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og godkjent beplantningsplan.
- skal til sammen 56 kompenserende sykkelparkeringsplasser, hvorav 36 plasser i Rostockgata og 20 plasser i Loallmenningen, være opparbeidet nær skolens innganger.
- skal alle offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdets avgrensning være opparbeidet.
- skal fortau i Rostockgata langs felt D2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.
- skal Loallmenningen vest for Rostockgata være opparbeidet, med unntak av en maksimum 12 meter bred stripe mot Felt D6 (sør for allmenningens vestre del).
- skal rekkverk, kaikantlist, stige, livbøye og belysning være opparbeidet på kaikanten langs kanal E10.
- skal gjerde med porter mellom skolegården og Loallmenningen være opparbeidet.

- skal tiltak for reetablering av biologisk mangfold være sikret opparbeidet i sjøen i Lohavn. Dette skal som minimum omfatte at alle eksisterende/nye brygger/ konstruksjoner skal være utformet slik at akvatiske organismer kan feste seg og leve i dette området.

Følgende trafiksikkerhetstiltak skal være opparbeidet før bebyggelse tas i bruk:

- Opphøyet gangfelt i Sørengaia ved portrommet/gjennomgangen inn til skolegården, og i Rostockgata på nordsiden av krysset med Sørengaia.
- Opphøyet gangfelt i undergang under Kong Håkon 5s gate, i krysningen av hver rampe fra/til Kong Håkon 5's gate.
- Belysning av gangfeltene i undergangene i tråd med belysningsplan for Oslo og temahefte for belysning i Bjørvika.
- Opphøyet gangfelt i Mosseveien og Oslo gate, inn mot rundkjøringen i krysset med Kongsveien og Konows gate.
- Bryggeløsning i Loallmenningen.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering, alternativ 2, med reguleringsbestemmelser for Lohavn felt D2, som omreguleres fra offentlig bygning (skole) og allmennyttig formål (skole) til:

- Bebyggelse og anlegg (undervisning/ andre idrettsanlegg (flerbrukshall)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjørevei, fortau, gangveg, parkeringsplasser)
- Hensynssone H190_1 Andre sikringssoner (trasé for vegtunnel)
- Hensynssone H190_2 Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H320 Flomfare
- Hensynssone H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

som vist på kart merket kartnr. OFB-201610265 datert 18.06.2021 og revidert 31.08.2022

Byrådet, den 15.12.2022

Raymond Johansen

Hanna E. Marcussen

Vedlegg:

1. Saksfremstilling
2. Høringsuttalelser Bjørvika skole
3. Forslagstillers faglige begrunnelse
4. Sammendrag av høringsuttalelser med forslagstillers og PBEs kommentarer
5. Rapport Lohavn og Grønlia Arkeologi.pdf
6. Rapport grunnundersøkelser.pdf

Vedlegg:

7. Notat Innledende vurderinger
8. Notat Områdestabilitet
9. Rapport Miljøtekniske grunnundersøkelser
10. Notat Avbøtende tiltak anleggsfase forurensset grunn
11. Premissdokument D2 - Teknisk infrastruktur
12. Premissnotat Bjørvika skole VA og overvann
13. Lohavn Trafikkanalyse - Del 1
14. Lohavn Trafikkanalyse - Del 2
15. Lohavn Tilleggsutredning trafikk Rostockgata
16. Notat Bjørvika skole Trygge skoleveier
17. Lohavn Støyanalyse
18. Supplerende støyvurdering
19. Notat - Registrering av naturmangfold
20. Bjørvika skole Notat Lokalklima - vindforhold
21. Foreløpig registrering vannkvalitet
22. Beregning av lokal luftkvalitet
23. Ventilasjonstårnenes evne til å redusere forurensning
24. Utredning av tiltak for å bedre luftkvaliteten
25. Kompenserende utearealer
26. Fra UDE antall elever ved oppstart Bjørvika skole
27. Elevmedvirkning og brukarmedvirkning Bjørvika skol.pdf
28. ROS-analyse med sjekkliste.pdf
29. Statens vegvesenst svar vedr. risiko
30. Plankart til politisk behandling
31. Forminsket plankart A4
32. Presentasjon - Foreningen Barna i Bjørvika
33. Presisering av rekkefølgebestemmelse, PBEs e-post av 31.10.22
34. E-post 18.11.22 fra Arkitektkontoret GASA AS
35. Arkitektkontoret GASA vdr Biologisk mangfold i sjø
36. Brev 22.11.2022 fra Oslobygg KF - Rekkefølgekrav
37. Presisering av rekkefølgebestemmelse om reetablering av biologisk mangfold i sjø
38. PBEs brev 28.11.22, Presisering - gangforbindelse