

Oslo Kommune  
Plan- og bygningssetaten

Oslo 15. juni 2023

Sak nr.: 4234  
Ansvarlig advokat: Pål Martin Sand  
Deres ref: 202305082-41

## Sørengkaia 134-142 – Klage på vedtak om bruksendring

### 1. Innledning

Sørenga Sameie 5 («*Sameiet*») klager med dette på Plan- og bygningsetatens («*PBE*») vedtak 26. mai 2023 («*Vedtaket*») om tillatelse til bruksendring av næringslokaler i Sørengkaia 134-142 (PBEs saksnummer 202305082-41). Undertegnede bistår Sameiet.

Klagen retter seg mot den delen av vedtaket som gjelder tillatelse til bruksendring av lokaler til bar, ettersom slik bruk er i strid med reguleringsbestemmelsene for Sørengutstikkeren 26. august 2009, plan-id 18709. Vedtaket om brukstillatelse er således ugyldig.

Klagefristen er 3 uker fra vedtaket ble fattet. Klagen er rettidig innsendt.

### 2. Kort om PBEs vedtak

Sameiet omfatter hele eiendommen Sørengkaia 134-142. De aktuelle arealene denne saken gjelder, eies av en av seksjonseierne.

Det følger av Vedtaket at følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen:

- Bilag 1:** Plan 0 – Planløsning, PBE-id 46/13
- Bilag 2:** Situasjonsplan, PBE-id 47/3
- Bilag 3:** Plan 0, PBE-id 47/4

I bilag 1 er barlokalet markert med brun farge og gitt betegnelsen «*Næringslokale 2 (Bar) 122,4 m<sup>2</sup>*». Lokalet ligger på hjørnet av bygningen med utgang både mot sør og mot vest. Grensen for tiltaket, og dermed også Vedtaket, går langs den rød-stiplede linjen og følger altså bygningsmassens grense mot naboeiendommen eid av Oslo kommune, i sør og vest.

### 3. Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene for Sørengutstikkeren

Bebyggelsesplan med vedtakskart og reguleringsbestemmelser for Sørengutstikkeren, ble vedtatt 26. august 2009, plan-id 18709.

- Bilag 4:** Reguleringskart Sørengutstikkeren
- Bilag 5:** Reguleringsbestemmelser Sørengutstikkeren

Eiendommen Sørengkaia 134-142 er gitt feltnavn «D1b-7» i reguleringskartet og ligger ytterst på Sørengutstikkeren. Mot syd og øst for eiendommen, er det regulert «Gangvei, Havnepromenade». Mot vest er det regulert «Friområde – park». Bar-lokalene ligger på bygningens syd-vestlige hjørne og vender således mot havnepromenaden i sør og mot friområdet i vest.

Det følger av reguleringsbestemmelsene pkt. 3.2, 7. strekpunkt at:

*«Forretning, kontor, bevertning i feltene D1b-1-8 tillates kun lokalisert i 1. og 2. etg. mot havnepromenaden.»*

All form for bevertning som ikke vender ut mot havnepromenaden, vil således være i strid med reguleringsbestemmelsene.

Bar-lokalet som Vedtaket om bruksendring omfatter, vender delvis mot det regulerte friområdet og er dermed ikke «kun lokalisert i 1. og 2. etg. mot havnepromenaden.» Vedtak om bruksendring til bar for dette arealet kan ikke gis uten at det foreligger dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Slik dispensasjon er ikke omsøkt og det er også tvilsomt om dispensasjon ville blitt gitt:

Øvrige serveringssteder på Sørenga ligger på vestre havnepromenade som vender mot Bjørvika og hvor det enten er høy første etasje eller to etasjer med næring. I Sørengkaia 134-142 er det leiligheter på bakkeplan og boliger i etasjen rett over barlokalene. Det er tillatt skjenking til kl. 03.00 og støyen fra baren forplanter seg innover mellom bolighusrekkene, noe som er grunnen til at også en rekke andre boligsameier på Sørenga har protestert mot etableringen av akkurat dette bevertningsstedet. Sameiet mener derfor at disse lokalene ikke er egnet som utested/bar og at dette formålet er i strid med reguleringsbestemmelsene.

Vedtaket 26. mai 2023 er i strid med reguleringsbestemmelsene og dermed ugyldig hva gjelder bruksendring av Næringslokale 2 (bar). Vedtaket må derfor oppheves.

#### **4. Oppsettende virkning**

Etter forvaltningsloven § 42 kan underinstansen eller klageinstansen

*«beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før [...] klagen er avgjort.»*

Om vedtaket allerede er iverksatt, kan de samme organer «bestemme at iverksettingen skal oppheves og den tidligere tilstand gjenetableres inntil videre», jf. Forvaltningsloven, lovkommentarer, Jan Fridthjof Bernt, note 1074 (Gyldendal rettsdata).

Vurderingen vil måtte bero på en konkret vurdering, hvor behovet for å gi oppsettende virkning veies mot skadevirkningene ved å la tiltaket bli iverksatt før klagen er behandlet.

Siden oppstart 1. juni har det vært omfattende støy fra baren nattetid, både innenfra gjennom bass og andre lyder, og fra uteserveringen og fra gjester utenfor, spesielt for boligene over lokalene. Støyen er naturligvis sterkst i høysesongen sommerstid. Dersom ikke klagen gis oppsettende virkning, er det fare for at klagen ikke vil få en reell virkning, ettersom driften vil kunne pågå store deler av sommeren i påvente av at klagen behandles.

På denne bakgrunn ber Sameiet om at klagen gis oppsettende virkning.

#### **5. For øvrig**

Baren åpnet 1. juni 2023 etter å ha fått innvilget midlertidig brukstillatelse 30. mai. Vedtaket om midlertidig brukstillatelse vil påklages separat av Sameiet.

Eier av baren har også etablert uteservering langs lokalene både mot sør (Havnepromenaden) og vest (Friområdet). Som det fremkommer av bilag 1-3 ovenfor, er bruken av dette arealet ikke omfattet av PBEs tillatelse. Det er heller ikke søkt om endret bruk av disse arealene, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstav d. Bruk av arealet mot vest til næringsvirksomhet (uteservering) er i tillegg i strid med reguleringsformålet (friområde).

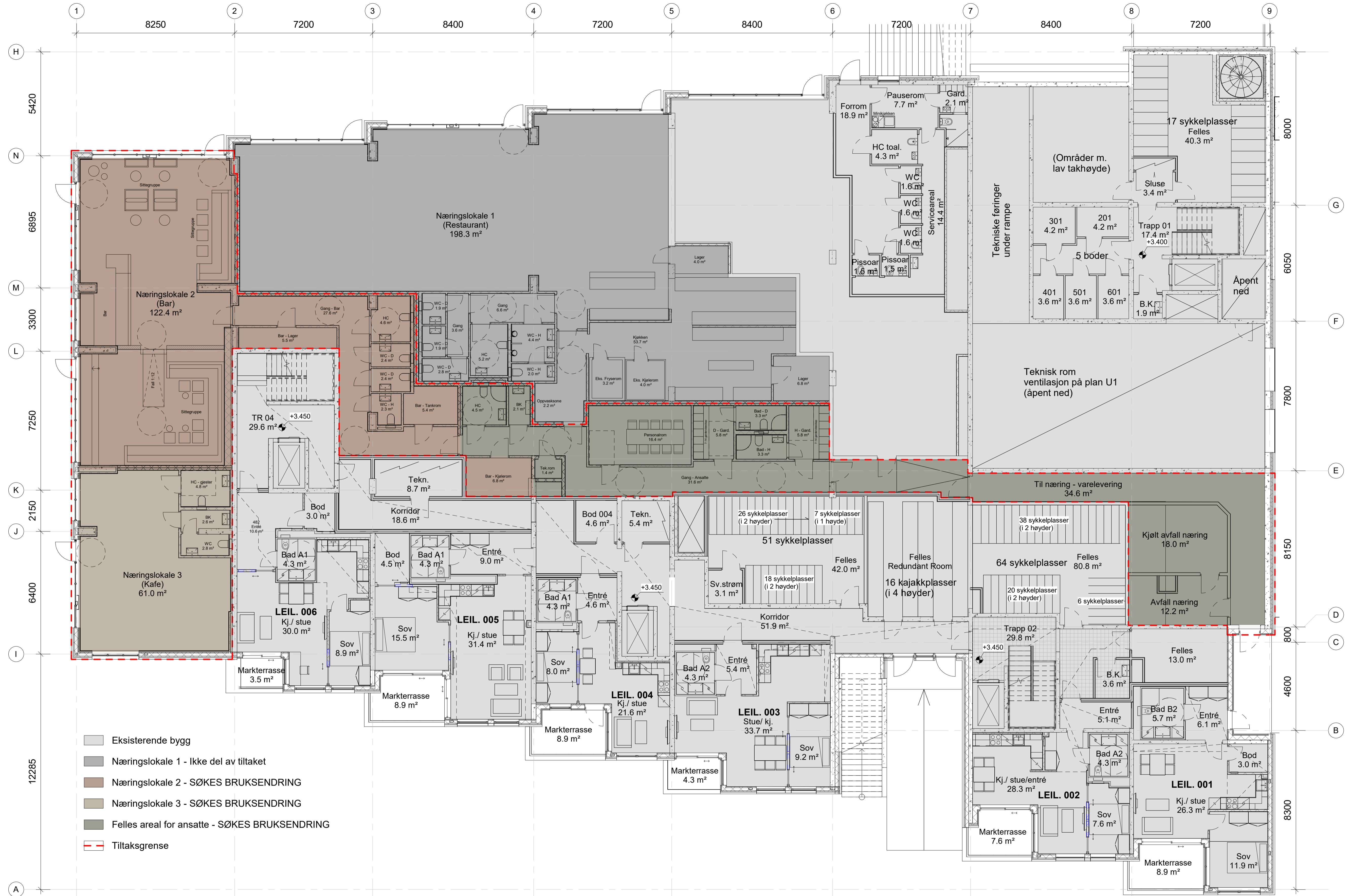
Sameiet vil, uavhengig av denne klagen, orientere både grunneier og eier av baren om at uteserveringen drives i strid med offentligrettslige regler og at denne bruken derfor må opphøre umiddelbart. Vi ber samtidig PBE registrere dette som en ulovlighets sak og forfølge denne ihht. plan- og bygningsloven § 32-1 flg.

Vennlig hilsen

**Dæhlin Sand Advokatfirma AS**



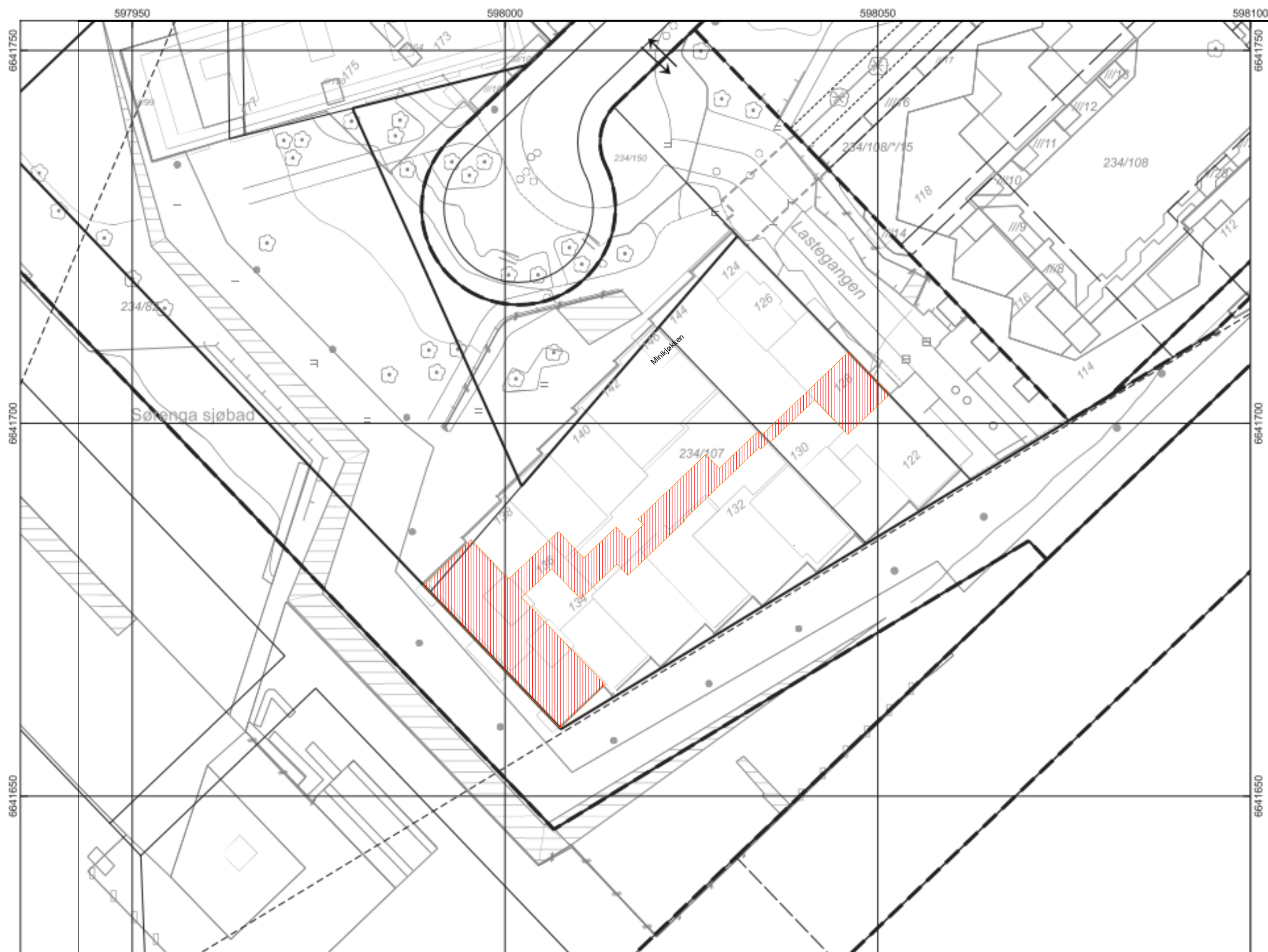
Pal Martin Sand  
Advokat



- Eksisterende bygg
- Næringslokale 1 - Ikke del av tiltaket
- Næringslokale 2 - SØKES BRUKSENDRING
- Næringslokale 3 - SØKES BRUKSENDRING
- Felles areal for ansatte - SØKES BRUKSENDRING
- Tiltaksgrense

	Lokasjons fig.	Tiltakshaver: <b>Carucel Eiendom</b>	Prosjekt: <b>Sørengkaia 134-142</b>	Tegnet: KP	Prosjekt nr.: 2206	Dato: 23.05.2023	Målestokk: 1 : 100	Format: A1														
		Entreprenør: <b>Byggmester Neteland AS</b>	Gnr 234 / Bnr 107	Kontrollert: SL	<b>Plan 0. Etasje - Planløsning</b>																	
		<b>F×ARK</b>	Fase: <b>BRUKSENDRING</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Felt</th> <th>Fag</th> <th>Type</th> <th>Type kode</th> <th>Orientering</th> <th>Lapenr.</th> <th>Rev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>-</td> <td>A</td> <td>-</td> <td>P</td> <td>-</td> <td>22 - 00 - 002</td> </tr> </tbody> </table>					Felt	Fag	Type	Type kode	Orientering	Lapenr.	Rev.	17	-	A	-	P	-	22 - 00 - 002
Felt	Fag	Type	Type kode	Orientering	Lapenr.	Rev.																
17	-	A	-	P	-	22 - 00 - 002																





Dato: 04.01.2023  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:500  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3  
 Adresse: SØRENGKAIA 138



Gnr/Bnr: 234/107  
 PlottID/Best.nr: 308547/ 86462923

Deres ref.:

Kommentar:

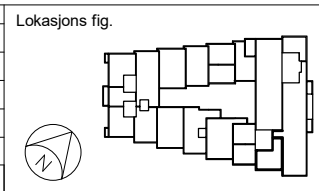
**Situasjonskart**

– Kartet er sammenstilt for:  
 Byggesak

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

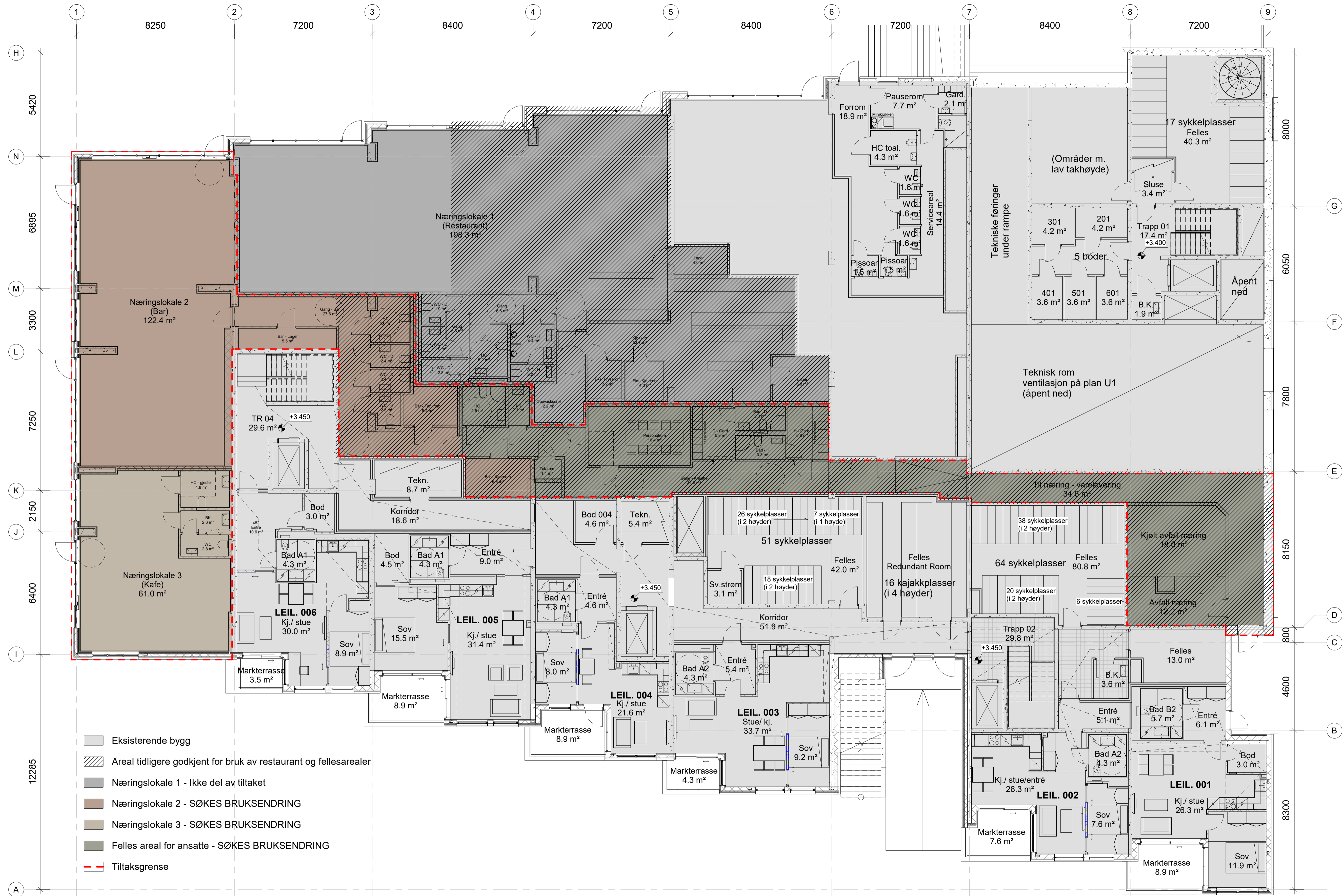


Tiltakshaver:  
**Carucel Eiendom**  
**Byggmester Neteland AS**  
**F×ARK**

Prosjekt: **Sørengkaia 134-142**  
 Gnr 234 / Bnr 107  
 Fase: **BRUKSENDRING**

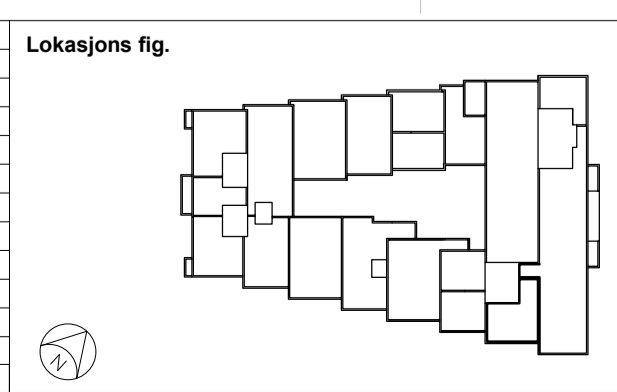
Tegnet: KP	Prosjekt nr: 2206	Dato: 22.05.2023	Målestokk: 1 : 500	Format: A3		
Kontrollert: ØM	<b>Situasjonsplan</b>					
Felt: 17	Fag: - A	Type: - P	Type kode: - 22	Orientering: - 00	Løpenr: - 500	Rev.





- Eksisterende bygg
- Areal tidligere godkjent for bruk av restaurant og fellesarealer
- Næringslokale 1 - Ikke del av tiltaket
- Næringslokale 2 - SØKES BRUKSENDRING
- Næringslokale 3 - SØKES BRUKSENDRING
- Felles areal for ansatte - SØKES BRUKSENDRING
- Tiltaksgrense

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

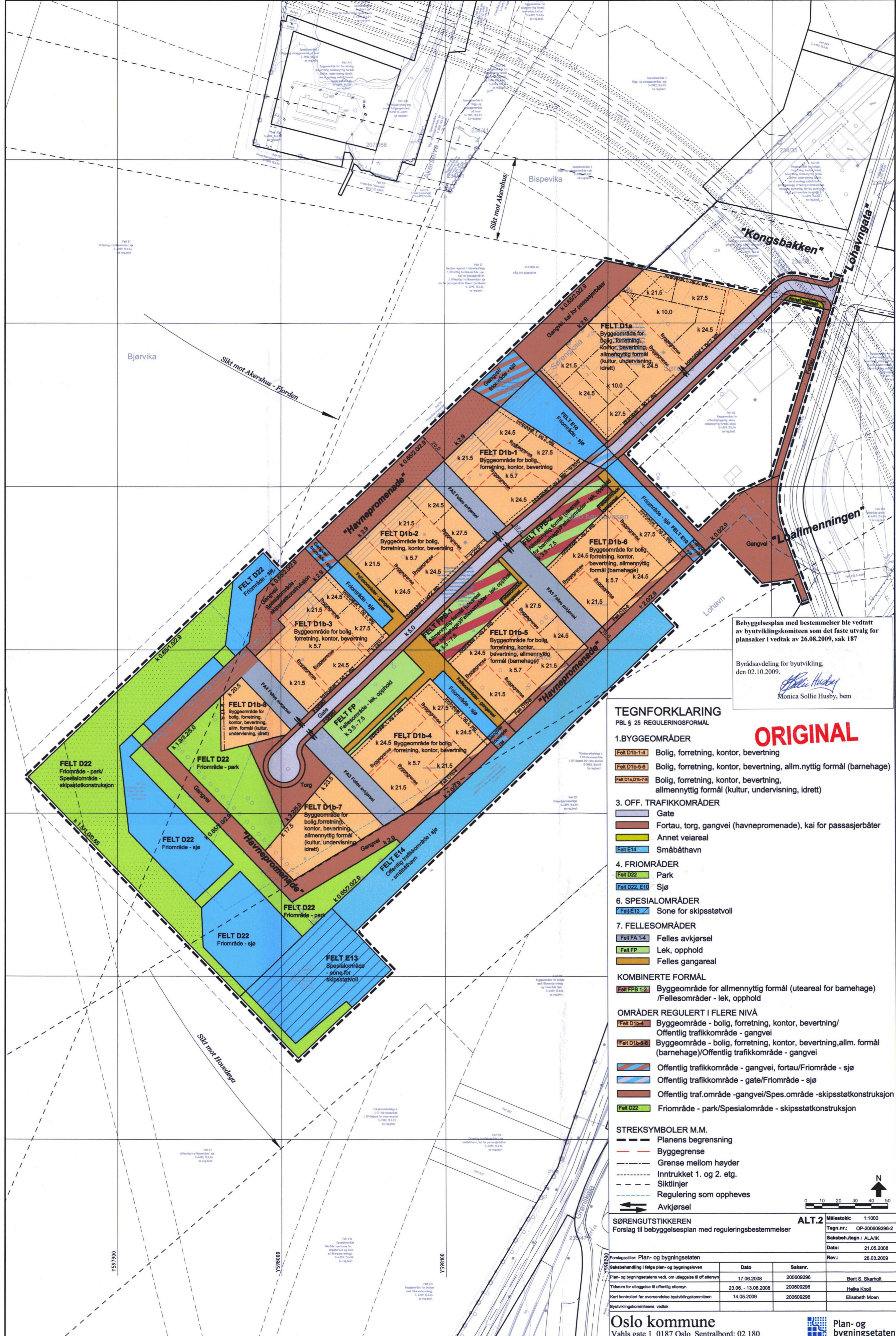


Tiltakshaver:	Carucel Eiendom
Entreprenør:	Byggmester Neteland AS
<b>F×ARK</b>	

Prosjekt:	Sørengkaia 134-142
	Gnr 234 / Bnr 107
Fase:	BRUKSENDRING

Tegnet:	KP	Prosjekt nr.:	2206	Dato:	22.05.2023	Målestokk:	1 : 100	Format:	A1
Kontrollert:	ØM	<b>Plan 0. Etasje</b>							
		Felt	Fag	Type	Type kode	Orientering	Lapnr.	Rev.	
		17	- A	- P	- 22	- 00	- 001		





Bebyggelsesplan med bestemmelser ble vedtatt av byutviklingskomiteen som det faste utvalg for plansaker i vedtak av 26.08.2009, sak 187

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.10.2009.

*Monica Sollic Husby*  
Monica Sollic Husby, bsm

**TEGNFORKLARING**  
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

**ORIGINAL**

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- Felt D1b-1-4 Bolig, forretning, kontor, bevertning
  - Felt D1b-5-6 Bolig, forretning, kontor, bevertning, allm.nyttig formål (barnehage)
  - Felt D1a,D1b-7-8 Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
- 3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER**
- Gate
  - Fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåter
  - Annet veiareal
  - Felt E14 Småbåthavn
- 4. FRIOMRÅDER**
- Felt D22 Park
  - Felt D22, E10 Sjø
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- Felt E13 Sone for skipsstøtvol
- 7. FELLESONRÅDER**
- Felt FA 1-4 Felles avkjørsel
  - Felt FP Lek, opphold
  - Felles gangareal
- KOMBINERTE FORMÅL**
- Felt FPB 1-2 Byggeområde for allmennyttig formål (uteareal for barnehage) /Fellesområder - lek, opphold
- OMRÅDER REGULERT I FLERE NIVÅ**
- Felt D1b-4 Byggeområde - bolig, forretning, kontor, bevertning/ Offentlig trafikkområde - gangvei
  - Felt D1b-5-6 Byggeområde - bolig, forretning, kontor, bevertning, allm. formål (barnehage)/Offentlig trafikkområde - gangvei
  - Offentlig trafikkområde - gangvei, fortau/Friområde - sjø
  - Offentlig trafikkområde - gate/Friområde - sjø
  - Offentlig traf.område -gangvei/Spes.område -skipsstøtkonstruksjon
  - Felt D22 Friområde - park/Spesialområde - skipsstøtkonstruksjon
- STREKSYMBOLER M.M.**
- Planens begrensning
  - Byggegrense
  - Grense mellom høyder
  - Inntrukket 1. og 2. etg.
  - Siktlinjer
  - Regulering som oppheves
  - Avkjørsel

**SØRENGUTSTIKKEREN**  
Forslag til bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser

**ALT.2** Målestokk: 1:1000

Tegn.nr.:	OP-200609296-2
Saksbeh./tegn.:	ALA/IK
Dato:	21.05.2008
Rev.:	26.03.2009

Forslagstiller: Plan- og bygningssetaten	Dato	Saksnr.	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	17.06.2008	200609296	Bertt S. Skarholt
Plan- og bygningssetaten vedt. om utleggelse til offentlig ettersyn	23.06. - 13.08.2008	200609296	Helge Knoll
Tiderom for utleggelse til offentlig ettersyn	14.05.2009	200609296	Ellisabeth Moen
Kart kontrollert for oversensdel byutviklingskomiteen			
Byutviklingskomiteens vedtak			





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

# 18709

## Saken

**gjelder:** SØRENGUTSTIKKEREN. Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 26.08.2009

**Vedtatt av:** Byutviklingskomiteen

**Lovverk:**

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-4099, 200609296

Saken består av 6 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)



## UTFYLLENDE BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN FOR SØRENGUTSTIKKEREN, BJØRVIKA. GNR. 239, BNR. 29

### § 1. Avgrensning

Planområdet er vist med avgrensning på plankart merket OP -200609296-2, datert 21.05.2008 og revidert 26.03.2009.

### § 2. Formål

Området reguleres til:

#### 1. Byggeområder for

- Bolig, forretning, kontor, bevertning (felt D1b-1-4)
- Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (barnehage) (felt D1b-5, D1b-6)
- Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur, undervisning, idrett) (felt D1a, D1b-7-8)

#### 3. Offentlige trafikkområder

- Gate
- Fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåt
- Annet veiareal

Offentlig trafikkområde i sjø:

- Småbåthavn (felt E14)

#### 4. Friområder

- Park (felt D22)
- Sjø (felt D22 og E10)

#### 6. Spesialområder

- Sone for skipsstøtvoll (felt E13)

#### 7. Fellesområder

- Felles avkjørsel (felt FA1 - 4)
- Lek, opphold (felt FP)
- Felles gangareal

Kombinerte formål

- Byggeområde for allmenntilgjengelig formål (uteareal for barnehage)/ fellesområder – lek, opphold (felt FPB-1 – 2)

Regulering i flere nivå

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning/offentlig trafikkområde – gangvei (D1b – 4)
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (barnehage)/ off. trafikkområde – gangvei (felt D1b-5, D1b-6)
- Offentlig trafikkområde – gate/friområde – sjø
- Offentlig trafikkområde – gangvei, fortau/friområde – sjø
- Offentlig trafikkområde – gangvei/Spesialområde – skipsstøtkonstruksjon
- Friområde – park/Spesialområde – skipsstøtkonstruksjon (felt D22)

### § 3. Byggeområder

#### 3.1 Utnyttelse

- I feltene D1a og D1b-1- D1b-8 skal maksimal tillatt utnyttelse ikke overstige 100.000 m<sup>2</sup> BRA fordelt med 22.500 m<sup>2</sup> BRA på felt D1a og 77.500 m<sup>2</sup> BRA for D1b-1- D1b-8. Utnyttelsen skal fordeles som følger:

Felt D1a	BRA= 22.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-1	BRA= 10.000 m <sup>2</sup>
Felt D1b-2	BRA= 11.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-3	BRA= 10.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-4	BRA= 10.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-5	BRA= 11.000 m <sup>2</sup>
Felt D1b-6	BRA= 11.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-7	BRA= 8.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-8	BRA= 4.000 m <sup>2</sup>

- Innenfor angitt utnyttelse for hvert felt kan det tillates mindre justeringer. Dette forutsetter at maks. areal for feltene totalt innenfor planområdet ikke overskrides, og at høyder, utkrager og kvalitetskrav vedr. boligkvalitet, sol-, klima- og utsynsforhold både for ute- og inneareal dokumenteres som likeverdige med bebyggelsesplanen.
- For arealer under kote 5,7 medregnes bolig- og næringsarealer i BRA, men parkering, bod,



lager/kjølelager, søppelrom samt tekniske arealer og atkomst til disse skal ikke medregnes.

### 3.2 Bruk

Totalt bruksareal for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) innenfor planområdet skal ikke overstige 10.000m<sup>2</sup> BRA og skal fordeles som følger:

Felt D1a	5.000 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-1	500 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-2	500 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-3	500 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-4	200 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-5	200 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-6	200 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-7	2.200 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-8	700 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)

- I tillegg skal det innpasses 2 barnehager.
  - Felt D1b-5 720 m<sup>2</sup>: Barnehage
  - Felt D1b-6 720 m<sup>2</sup>: Barnehage
- Mindre justeringer av BRA kan tillates mellom feltene. Dette forutsetter at maks areal for formålene totalt, som nevnt nedenfor, ikke overskrides. Krav til boligkvalitet herunder sol-, klima og utsynsforhold for ute- og inneareal skal dokumenteres ved slik justering.
- I felt D1a tillates inntil 3.000m<sup>2</sup> BRA til forretning.
- I felt D1a skal hver forretning maksimalt ha bruksareal på 300m<sup>2</sup> BRA, med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1.500m<sup>2</sup> BRA.
- I feltene D1b-1-8 tillates til sammen inntil 1.300m<sup>2</sup> BRA til forretning.
- I feltene D1b-7 og / eller D1b-8 skal det innpasses minimum 400m<sup>2</sup> BRA allmennyttig formål (kultur).
- Forretning, kontor, bevertning i feltene D1b-1-8 tillates kun lokalisert i 1. Og 2. etg. mot havnepromenaden.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal det innpasses allmennyttige formål (barnehage) i 1. og 2. etasje mot feltene FPB-1 og FPB-2.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal del av skjermet utoppholdsareal til barnehagene legges i indre gårdsrom i direkte tilknytning til lokalene og/eller på tilstøtende fellesområde (FPB-1 og FPB-2)

### 3.3 Utforming

- Planområdet skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, kaifront, kanaler, parkareal samt gater og havnepromenade.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, kotehøyder og grense mellom høyder som vist på plankartet.
- Kotehøyder som angitt på plankartet for ferdig dekke og terreng langs havnepromenaden i friområde - park og fellesområder samt øvrige utomhusområder, kan etter kommunens nærmere vurdering fravikes med inntil 0,5 meter for å sikre tilpasning til innganger i tilgrensende bebyggelse, til broer, mellom offentlige og private arealer og sikre handlingsrom for å skape variasjon og kvaliteter.
- I D1a og D1b-1- 6 skal bebyggelsen ligge i formåls grensen, og 1. og 2. etasje være inntrukket i henhold til plankartet.
- Utkraging av fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formåls grenser mot offentlig gangareal / fellesarealer kan tillates fra og med min 4,5 meter over gjennomsnittelig terreng. Der byggegrense / formåls grense ligger langs siklinjer tillates ingen utkragninger av balkonger eller liknende utover bygge- / formåls grense. Balkonger tillates ut over byggegrenser mot indre gårdsrom.
- Øverste etasje med maks mønehøyde på kote 27,5 i feltene D1b-1, D1b-2 og D1b-3 skal trekkes 3,0 meter tilbake fra formåls grense mot fortau/gate langs feltene FP, FPB-1 og FPB-2.
- For barnehagene skal netto takhøyde sikres til min. 2,60 meter eksklusive rom for tekniske installasjoner under himling.
- Takterrasser skal ha transparente brystninger/rekkverk og skal skjermes for fremherskende vindretninger. I tillegg tillates mindre overbygning av takterrassen som skal utformes slik at den fremstår som del av et samlet taklandskap anlagt med plantekummer med tilstrekkelig vekstlag for skjermende vegetasjon i forhold til vind og innsyn.
- Over angitt byggehøyde kan det etter kommunens nærmere vurdering tillates mindre takoppbygg for



nødvendig heisoppbygg og trappeatkomster til takterrasser med overbygg. Eventuelle takoppbygg inkludert overbygning av del av takterrasser skal være samlet, og skal maks. utgjøre 15 prosent av takflaten.

- Ingen tiltak eller takoppbygg tillates over kote 27,5.
- Anlegg for renovasjon tillates innpasset under terreng i offentlig trafikkområde torg og / eller i fellesområder. Anlegget skal innpasses slik at det er lett tilgjengelig for betjening fra offentlig trafikkareal. Anlegget skal innpasses slik at det på best mulig måte integreres i utformingen av torg- og / eller fellesarealet.
- Parkeringsanlegg og nødvendig konstruksjoner tillates anlagt under tilgrensende trafikkområde, fellesavkjørsler, gangareal, fellesarealer og byggeområder. Under fellesarealer og under byggeområder skal det sikres nødvendig dybde for vegetasjon og beplantning.

#### § 4. Krav til uteareal

Balkonger, terrasser eller forhager som uteareal skal finnes for alle boenheter og skal utgjøre min 20 % av boligens bruksareal. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs uteareal.

- Uteoppholdsarealene skal skjermes fra støy og luftforurensning.

#### 4.1 Utomhusplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse innen byggeområdene skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) for den ubebygde delen av bygge- og fellesområdene.
- Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, barnehagenes utearealer, sykkelparkering, skjermet uteareal for barnehagene i feltene D1b-5 og D1b-6, gangveier og parkering på terreng.
- Planen skal redegjøre for fremtidig terreng med vegetasjon som også skal omfatte takterrassene med skjermende vegetasjon.
- Utomhusplanen skal godkjennes i rammetillatelsen. Utoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.
- Der utbygging grenser opp mot felt FP, FPB-1 eller FPB-2 skal utomhusplanen omfatte disse.

#### § 5. Parkering

- For feltene D1a, D1b-1 – D1b-8 kan parkeringsløsning for biler fordeles innenfor feltene såfremt parkeringsbestemmelsene for Bjørvika ikke overskrides. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
  - Boliger i felt med betegnelse D skal maksimum ha 0,8 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
  - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Undervisning, barneskole/barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
  - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Badeland skal ha maksimum 20 plasser i tillegg til normen på 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
- I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
  - Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.
  - Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000m<sup>2</sup>
  - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m<sup>2</sup>.
  - Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
 Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

#### § 6. Trafikkområder – gate, fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåt, småbåthavn, annet veiareal

- Atkomsten inn på Sørengutstikkeren gjennom felt D1a og havnepromenaden skal opparbeides med beleggsmaterialer av høy kvalitet ihht temahefte "Byrom og gaterom Bjørvika - 3. revisjon nov. 2007" utarbeidet av Bjørvika Infrastruktur (BI).
- Det skal etableres et materialskille mellom offentlig gate med fortau og fellesarealer.
- Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik at torget gis en helhetlig utforming og slik at utsikt ut mot fjorden ikke hindres ihht temahefte "Byromsmøbler og utstyr Bjørvika/2007 – 1. revisjon nov. 2007" utarbeidet av BI.



- Havnepromenaden skal tilrettelegges slik at den stedvis trappes ned mot sjøen, med utgangspunkt i kotehøyder angitt på plankartet. Nedtrappingen skal danne soner og variasjon langs promenaden med mulighet for nærkontakt med vannet.
- Mot Kongsbakken og Lohavngata skal kotehøyder tilpasses fremtidig planer for disse.
- Områder avsatt til kombinerte formål byggeområde/ trafikkområde – gangvei skal utformes som en del av havnepromenaden på bakkeplan. Gangarealet skal ha fri høyde på min. 7,0 meter under bebyggelsen.
- I område avsatt til trafikkområde – småbåthavn kan det tillates etablert flytende bryggekonstruksjoner for båter.
- Det kan tilrettelegges for uteservering langs havnepromenaden i direkte tilknytning til bevertningsstedene langs havnepromenaden.

#### § 7. Friområder

- Arealet på 8,7 daa ytterst på Sørengutstikkeren skal opparbeides med en kombinasjon av harde og myke flater. Det kan etter kommunens nærmere vurdering tillates etablert paviljonger og anlegg for idrett, lek, sjøbad og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon.
- I friområdet på land kan det avsettes inntil 60m<sup>2</sup> BRA for offentlige toaletter. Design skal være i henhold til Bærekraft i Bjørvika - Designhåndbok vedtatt av Bystyret 27.08.2008 og av type som fremgår av temahefte "Byromsmøbler og utstyr Bjørvika - 1. rev. nov. 2007 utarbeidet av BI.
- Det skal anlegges en dybde i plantekar slik at drift og fornying av beplantning er mulig. Som hovedprinsipp skal denne ha en dybde på minimum 1,5 meter og en omkrets tilsvarende kronens voksne omkrets.
- Konstruksjoner, anlegg, flytende konstruksjoner i sjø og vegetasjon skal ha en utforming og høyde som ikke hindrer utsyn over sjøen og samles slik at det oppstår både lesoner og sammenhengende soner med utsyn over sjøen.
- Deler av installasjoner i sjø kan tilrettelegges som sjøbad.
- Friområder i sjøen kan benyttes til sjøbad og andre rekreasjonsformål.

#### § 8. Offentlig trafikkområde – gate/friområde – sjø

Offentlig trafikkområde – gangvei/friområde - sjø

- Det skal sikres at utrykningskjøretøy skal kunne benytte gangbroene i havnepromenaden som krysser både nordre kanal, felt E10, og søndre kanal som alternativ utrykningsvei inn på Sørengutstikkeren.
- Søndre kanal skal utformes for teknisk vanngjennomløp for å hindre oppsamling av søppel og skrot i kanalelementene.

#### § 9. Spesialområder – sone for skipsstøtvoll.

- Konstruksjoner og installasjoner i sjø skal være utformet slik at de gir nødvendig sikkerhet ved eventuelle skipspåstøt.
- Dimensjonering av sikringstiltakene skal ta utgangspunkt i dokumenterte scenarier og risikoen for disse knyttet opp mot de restriksjoner Oslo Havn KF legger på skipstrafikken i området. Ved økning av risikoen gjennom endringer av restriksjonsregimet skal forsterkning av sikkerhetstiltakene vurderes og eventuelt gjennomføres.

#### § 10. Fellesområder

- Fellesområdene er felles for alle byggefeltene innenfor planområdet.
- Fellesavkjørsel (feltene FA1 – FA 4) skal opparbeides med kjørefelt inntil 6 meters bredde og med 4 meters bredde der kjørefeltet møter offentlig trafikkområde – gate med fortau.
- Fellesområder – lek, opphold (feltene FP, FPB-1 og FPB-2) skal planlegges samlet og gis en opparbeidelse hvor feltene ses i sammenheng. Feltene skal opparbeides ihht utomhusplan med stort innslag av vegetasjon og bearbeides terrengmessig innenfor koter angitt på plankartet. Beplantning i flere sjikt og terrengmessige tiltak skal tilpasses klimatiske forhold for å oppnå god skjermingseffekt med lesoner. Utformingen skal tilrettelegges for lek og opphold.
- Felt FPB-1 og felt FPB-2 kan benyttes til uteareal for barnehage i tilliggende boligfelt D1b-5 og D1b-6.

#### § 11. Miljøhensyn

- Bærekraft i Bjørvika - Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) skal legges til grunn for all planlegging og gjennomføring på Sørengutstikkeren. I tillegg skal vedlegg Miljøoppfølgingsprogram (MOP) datert 19.12.2008 spesielt utarbeidet for bebyggelsesplanen på Sørengutstikkeren følges.
- Oppdatert MOP kreves for alle nye tiltak på Sørengutstikkeren, og skal vedlegges hver søknad om



rammetillatelse. Dokumentet skal være juridisk bindende.

- Ved rammesøknad skal det dokumenteres hvordan energikravene i OMOP oppnås i form av regnskap for det enkelte prosjekts forbruk.
- Det skal etableres minigjenbruksstasjon som del av bebyggelsen i felt D1a.
- Det skal tilrettelegges for felles søppelhåndtering, fortrinnsvis søppelsug som skal betjenes fra offentlig trafikkområde; gate, fortau eller torg.
- Det skal legges til grunn at alle oppvarmede byggverk som oppføres innenfor områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige energikilder for Bjørvika dersom det kan dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig likeverdige som fjernvarme.

## § 12. Dokumentasjon

Ved rammesøknader skal det dokumenteres og godkjennes:

- Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer ihht planens bestemmelser.
- Vurdering av lokalklimatiske forhold og forslag til avbøtende tiltak.
- Dokumentasjon på sikring mot forkastning, utglidning og holdbarhet i eksisterende terreng og konstruksjoner.
- Konstruksjoner over og under vann for vern mot skipspåstøt innenfor planområdet.

Arealoversikt som redegjør for:

- Areal innenfor det aktuelle feltet i forhold til maks. areal BRA for feltene D1a og D1b samlet.
  - Leilighetsfordeling innen feltet i forhold til bestemmelser om fordeling i området totalt.
  - Forretningsareal innenfor feltet i forhold til maks. tillatt forretningsareal for felt som kan ha forretninger samlet.
  - Areal innenfor samtlige tiltak i friområdene.
- I henhold til overordnede dokument: reguleringsbestemmelsene, Designhåndboken og Kulturoppfølgingsprogrammet skal det legges stor vekt på estetisk kvalitet og gis rom i planene for kunst som integrerte, frittstående eller temporære verk. Det skal redegjøres for kunst i Bebyggelseplaner (§ 4.2 reg.best.).

## § 13. Rekkefølgebestemmelser

- Før anleggstart innenfor planområdet skal det være foretatt innledende § 9-undersøkelser for avklaring av kulturlagsdybder, tykkelse og alderssammensetninger, samt prosess og ansvarsfordeling for videre arkeologiske arbeid. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid for bestilling av den innledende undersøkelsen.
- Alle friområder, fellesareal, trafikkområder og havnepromenaden skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tilliggende bebyggelse.
- Kanal felt (E10) samt søndre kanal skal etableres før midlertidig brukstillatelse gis for de siste byggefeltene som gir kanalen en tosidig bebyggelse.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 30.000m<sup>2</sup> bebyggelse innenfor byggefelt D1b-1-8, skal parken i D22 være opparbeidet i henhold til byggeplanen.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 600 boliger, skal den første barnehagen på 720m<sup>2</sup> være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse for ytterligere 600 boliger skal den andre barnehagen på 720m<sup>2</sup> ferdigstilles.
- Det skal etableres tilstrekkelig sikringstiltak mot skipspåstøt som skal ferdigstilles samtidig med tilgrensende boligbebyggelse og før midlertidig brukstillatelse gis.