



Oslo



# Filipstad

## Vedtatte planer

Planene i korte trekk

Plan- og bygningsetaten  
2020

# Innhold

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Oslo bystyre har vedtatt planer for Filipstad..... | 6  |
| Filipstads historie.....                           | 8  |
| Området som skal utvikles.....                     | 12 |
| Innholdet i planene.....                           | 16 |
| Hva skjer videre?.....                             | 24 |



De vedtatte planene  
er tilgjengelig gjennom  
saksinnsyn: [www.oslo.kommune.no/saksinnsyn](http://www.oslo.kommune.no/saksinnsyn)

Saksnummer:  
202001816 og  
201305991





## Flyfoto 2017

Filipstads sentrale beliggenhet langs Oslos sjøfront er for mange et uoppdaget område. Store deler av landarealet blir i dag benyttet til havnedrift og er lite tilgjengelig for folk flest.



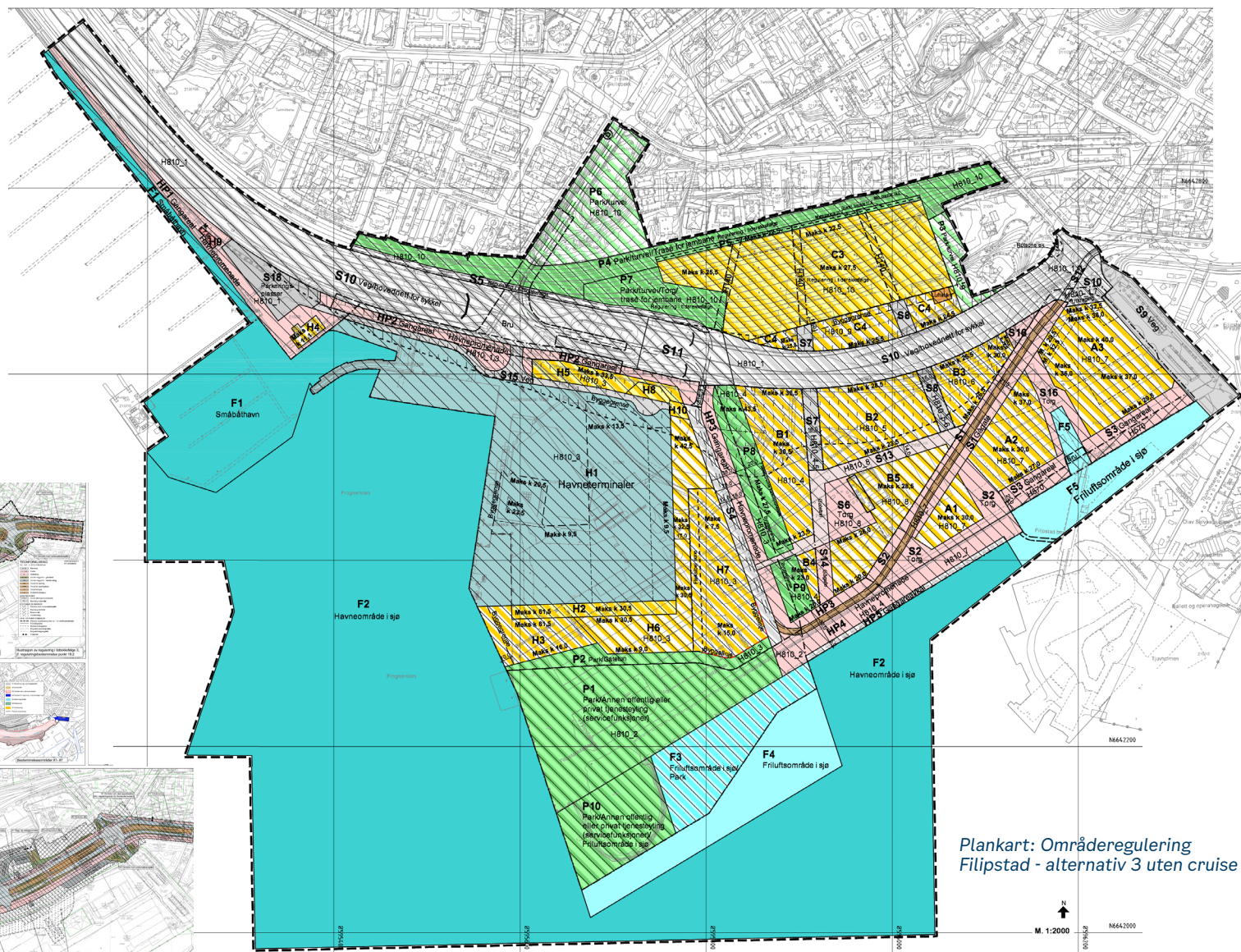
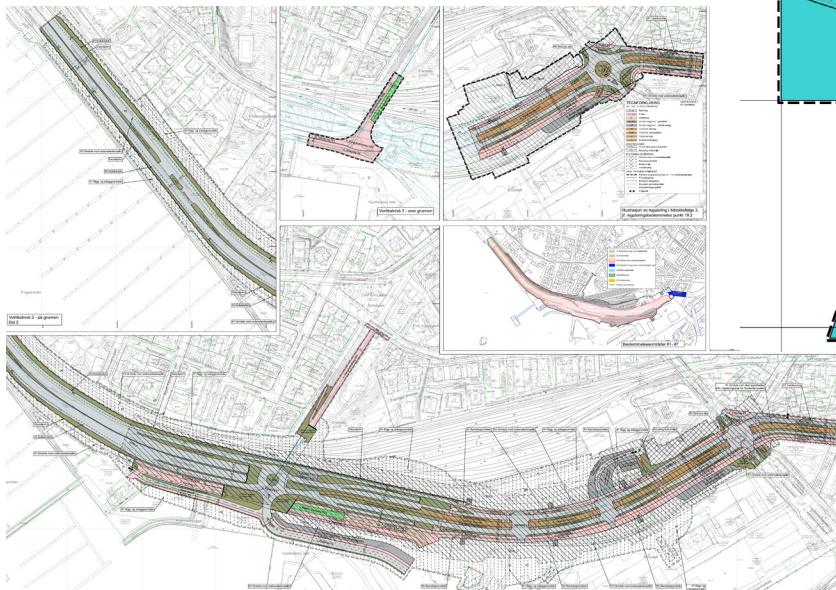
# Oslo bystyre har vedtatt planer for Filipstad

*Dette er en kortversjon av  
bystyrets vedtak om:*

- områderegulering for Filipstad som byutviklingsområde
- detaljregulering for E18 lagt under miljølokk og forlengelse av Ring 1

Begge sakene ble vedtatt i Oslo bystyre 24. juni 2020, sammen med tre avtaler om prinsippene for utbygging og gjennomføring av planen. Avtalene er underskrevet av Oslo kommune på den ene siden og Oslo Havn KF, BaneNor og Statens vegvesen på den andre siden.

Plankart: Detaljregulering E18 og Ring 1- alternativ 2



Plankart: Områderegulering  
Filipstad - alternativ 3 uten cruise



# Filipstads historie

Apoteker Philip Moth hadde sin urte-hage her på 1650-tallet, med løkke-navnet Philipsborg, senere Filipstad. Familien Heftye – med arkitekt G. A. Bull – bygget villaen som i dag kalles Generaldirektørboligen i 1864. Utfylling til havneformål begynte i 1866, og har foregått i mange etapper.



Historisk kart

“Vi kan”-utstillingen ble arrangert her i 1938, en stor håndverks-, næringslivs- og industriutstilling. Utstillingen skulle bidra til å komme ut av den dype økonomiske krisen. Badeanlegg ble etablert i området fra 1904, det siste ble fjernet på grunn av havneutvidelser på 1940-tallet. De siste havneutvidelsene ble gjort på slutten av 1990-tallet.







## «VI KAN»

Utstillingshallen strakte seg helt fra Filipstad og langt innover Frognerkilen



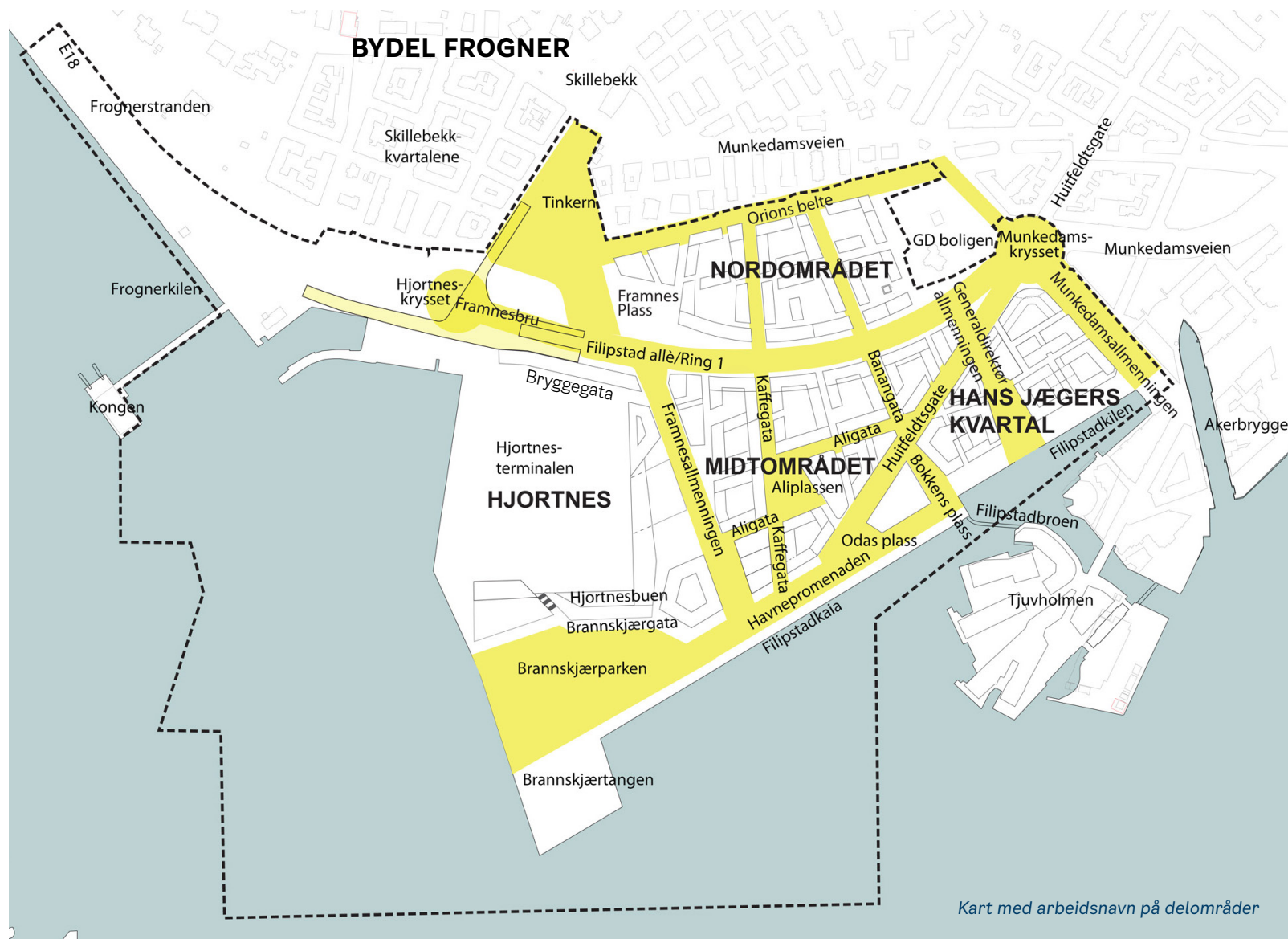
# Området som skal utvikles

## Tidligere vedtak i bystyret

Bystyret vedtok Fjordbystrategien i 2000 og Fjordbyplanen i 2008. Her ga bystyret føringer for den videre planleggingen av dette store, attraktive og viktige området i Fjordbyen. Mulighetene for høy kvalitet og for god og miljøriktig byutvikling er store.

## Avgrensingen av området

Området avgrenses av boliger i bydel Frogner i nord, Aker Brygge og Tjuvholmen mot øst og fjorden mot sør og vest. Området gjennomskjæres av motorveien E18. Nord for denne ligger et jernbaneområde, og sør for denne ligger et havneområde med utenlandsfergeterminal, diverse havneskur og lagerplass, og en kaffefabrikk. Området er ikke så tilgjengelig, og er derfor lite kjent for folk. Unntaket er området nærmest Aker Brygge som midlertidig er i bruk som skatehall og park, et kontorbygg, en varesentral og parkeringsplass for elektriske biler. Filipstadområdet eies av Oslo Havn KF, BaneNor, Statens Vegvesen og Oslo kommune.

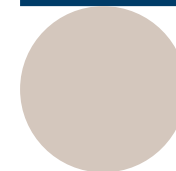






Luftperspektiv av vedtatt område-  
regulering. Perspektivet viser volumer,  
og en av flere muligheter for å fordele  
volumene innenfor byggefeltene.

Laget av DIIZ Group,  
revidert av PBE





# Innholdet i planene

## Gjennomføringen vil ta mange år

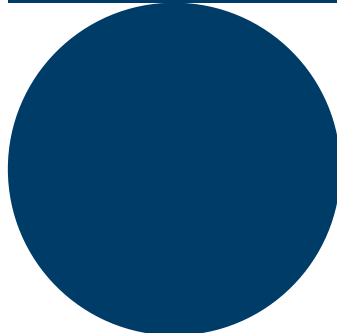
Områderegulering Filipstad er en overordnet plan som det vil ta flere år å gjennomføre. Jernbaneområdet mellom E18 og boligene langs Munkedamsveien vil gjennomføres til sist, kanskje først om flere tiår. Områder nærmest Aker brygge vil utvikles først.

## Oslo sentrum vil utvides og folk skal få tilgang til fjorden

Planene legger til rette for en utvidelse av Oslo sentrum fra Aker brygge og Tjuvholmen, og en utvidelse av mer lokale byboliger som knytter seg til bydel Frogner. Planene bygger videre på havnepromenade med parker, allmenninger og byrom som gir folk tilgang til fjorden.



Foto: Plan- og bygningsetaten



## Området skal dekke befolkningens behov

Arealet skal brukes på ulike måter og dekke ulike funksjoner, slik at området får et komplett servicetilbud. Dette vil gjøre at befolkningen får mindre behov for å reise. Leiligheter som både er små og store, og med tydelige krav til bokvalitet, vil skape attraktive byboliger for ulike familiestørrelser og brukergrupper. Moderate byggehøyder med nedtrapping mot sjøen vil ivareta fjord- og bylandskapets karakteristiske trekk.

## Et kvalitetsprogram skal sørge for at vi når miljøambisjonene

Til områderegulering Filipstad hører det også et kvalitetsprogram. Dette understøtter arbeidet med å nå Oslo kommunes høye miljøambisjoner. Disse dreier seg om å få til lavt energiforbruk, lite utslipp, moderne avfallshåndtering, en god andel gjenbruk og ombruk, mye vegetasjon og økt biologisk mangfold både på land og i sjøen, fremragende arkitektur, og sterk sosial bærekraft. Området skal utvikles som et forbildeområde for en menneske- og naturvennlig nullutslippsbydel.



Foto: Plan- og bygningsetaten







Detaljregulering E18 og Ring 1 åpner for å legge E18-trafikken under bakken. Ring 1 forlenges som bygate oppå. På bildet ser vi kollektivfeltene.



## Bystyrevedtaket om planene legger til rette for:

### Mobilitet:

- E18 legges under miljølokk mellom Operatunnelen og Hjortneskrysset for å åpne byen mot fjorden og skåne området for forurensning.
- Ring 1 anlegges på miljølokket fram til Hjortneskrysset, som hovedgaten på Filipstad, med hovedsykkelvei, brede fortauer, kollektivfelter og holdeplasser, trekker og annen vegetasjon. Det blir kun ett gjennomgående felt hver vei for privatbiler.
- Et helhetlig transportsystem skal tilrettelegges for kollektivtransport, syklist og fotgjengere. Det blir en parkeringsnorm som gir et moderat antall parkeringsplasser for biler, men mange parkeringsplasser for sykler, inklusiv ladepunkter for elektriske sykler og biler. Det kreves totalt 87 bilparkeringsplasser for forflytningshemmede. Et sammenhengende nettverk av offentlige gater og byrom gir korte gangavstander, gode forbindelser og møteplasser.
- Hjortnes utenlandsfergeterminal skal effektiviseres til å ta mindre plass enn i dag, men håndtere flere passasjerer og mer gods. Det kan også

lages en gangbro fra Framnes bro til Brannskjærparken.

- Filipstadkaia skal kunne brukes til diverse båtanløp som marinebesøk, skoleskip osv., men kaia kan ikke gjerdes inn med terrorsikringsgjerder. På den måten blir kaia allment tilgjengelig hele døgnet.



Foto: Plan- og bygningsetaten

### Bygninger:

- Bruksareal i bygningene blir på totalt 462 000 m<sup>2</sup>. Byggehøydene på enkelte kvartaler skal vurderes på nytt i detaljreguleringene. Bygningene skal ha lavt energiforbruk og høy energiproduksjon. De skal også ha gjenbrukbare materialer med lavt klimagassutslipp og være en fargerik del av Fjordbyen. Det skal tilrettelegges for felles løsning for avfallssug. All bebyggelse og anlegg under høydekote 3,3 skal tåle sjøvann. Det betyr at sjøen kan stige med 3,3 meter over nullnivået uten å gjøre skade på bygninger og anlegg.
- Arealbruken skal være blandet og bestå av både boliger, kontorer, hotell, forretninger, bevertning, kultur, m.m.
- Det blir totalt 2200–3000 boliger. 300 av disse kan inneholde utleiedel. Det stilles kvalitetskrav til bomiljøet, utearealer, leilighetsfordeling, luft og lys. Inntil 10 % kan brukes til studentboliger.
- Det blir rundt 9000 arbeidsplasser til sammen.
- Det skal oppnås blandet og variert beboersammensetning, slik at folk uten stor egenkapital kan bosette seg. Det skal legges til rette for at private aktører kan bygge rimelige boliger som del av sine boligprosjekter. Det skal forhandles om kommunal forkjøpsrett til boliger.
- Til sammen 24 barnehageavdelinger skal fordeles ut i området. Det blir skole for 840 elever for trinn 1 til 10 med flerbrukshall som kan inneholde svømmebasseng.
- Planen gir mulighet for kulturbygg nær Filipstadkaia.
- Ali kaffebygget skal bevares, og få en ny og hensiktsmessig bruk. Havnekranene skal holdes i god stand og utgjøre kulturminner på Filipstadkaia.
- Havneskur 9 og 10 skal vurderes for mulig gjenbruk, til publikumsattraksjon, skatehall, flerbrukshall, skole e.l.



## Byrom:

- Tre allmenninger og havnepromnade med parker og plasser skal forbinde fjorden og byen både fysisk og visuelt. Framnesallmenningen er en parkmessig forbindelse fra Skillebekk via nye Framnes bro til fjorden. Generaldirektørallmenningen forbinder Generaldirektørboligen med fjorden. Munkedamsallmenningen forbinder Munkedamsveien med Filipstadkilen.
- Store offentlige friområder og byrom skal etableres, blant annet en strandpark med bademulighet i fjorden på 41 dekar (mål), og torg som ligger mer beskyttet mot vind.
- Planen stiller krav til både materialkvalitet og vegetasjon. Vegetasjonen skal være lokalt tilpasset, og gi økt biologisk mangfold. Overvann skal håndteres lokalt.
- En bred og attraktiv havnepromenade skal tilrettelegge for friluftsliv og aktiviteter. Denne skal forsterke forbindelsen vestover mot Skøyen og østover mot sentrum for myke trafikanter, og binde Filipstad sammen med resten av Fjordbyen.



Illustrasjon laget av DIIZ Group, revidert av PBE



# Hva skjer videre?

*Det videre arbeidet med å gjennomføre planene for Filipstad vil være å:*

- utrede strukturen for terminalene for utenriksferger, noe som vil omfatte områder på Filipstad, Revierhavna og Kongshavn
- oppdatere kvalitetsprogrammet og utarbeide en plan for miljøvennlig transport som dekker hele området
- utrede muligheten for båtplasser, flere gågater og miljøforbedrende tiltak langs Frognerstranda
- lage en plan for kunst i offentlige rom
- utrede hvordan vi kan gjøre nye Ring 1 bedre for gående, syklende og kollektivtrafikken
- finne gode løsninger for vegetasjon, overvann og byøkologi (balansere mellom mennesker og natur i byen)
- gjennomføre kvalitetssikring av kostnadsoverslag for infrastrukturen, som E18 miljølokket og Ring 1, gater, parker o.l.
- forhandle juridisk bindende avtaler

om gjennomføring og finansiering, basert på de vedtatte prinsippavtalene

- fremme forslag til og vedta detaljregulering for byggeområdene, som Hans Jægers Kvartal
- søke om og få byggetillatelse for enkeltbygg og anlegg, som ramme- og igangsettestillatelse
- utføre bygge- og anleggsarbeidet

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











Oslo

Planene for Filipstad -  
i korte trekk

Oslo Kommune  
Plan- og bygningsetaten  
2020  
Tel: 23 49 10 00  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Adresse: Vahls gate 1  
[www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/)  
Saksnummer: 202001816 og 201305991