



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JERNBANEVERKET
Postboks 4350
2308 HAMAR

Dato: 29 SEPT. 2016
Arkivkode: 531

Deres ref.:

Vår ref.: 201503184-60
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Frank Arvid Hofsøy

Godkjenning av overordnet landskapsplan for Middelalderparken med krav om oppfølgende byggesaksbehandling

Plan- og bygningsetaten godkjenner overordnet landskapsplan for Middelalderparken i Bjørvika, mottatt formelt 12.01.2016 med senere suppleringer. Godkjenningen er et krav i reguleringsplan S-4735 for Follobanen, vedtatt 28.08.2013. I reguleringsbestemmelsenes § 7.2 heter det blant annet at «Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune».

Vi godkjenner landskapsplanen med følgende vilkår:

- Landskapsplanen må detaljprosjekteres videre, med spesielt fokus på elementene som listes opp i denne godkjenningen.
- Det stilles krav om videre prosess med byggesaksbehandling av de detaljprosjekterte tiltakene innenfor landskapsplanen.

Vilkårene og videre prosess utdypes i avsnittet «Vilkår for godkjenningen - Krav til videre prosess».

Bakgrunn for utarbeidelse av landskapsplan for Middelalderparken

Krav i reguleringsplan for nytt dobbeltspor Oslo – Ski (Follobanen)

§ 7.2 i reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Follobanen (S- 4735, vedtatt 28.08.2013) stiller krav til utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen (felt P1-P3) sammen med § 4.3.3. § 7.2 er en rekkefølgebestemmelse som sier følgende:

«Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet. Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og



godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet (2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan».

Parallelloppdrag Middelalderparken

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Follobanen ble Plan- og bygningsetaten, Riksantikvaren og Jernbaneverket sommeren 2012 enige om å samarbeide om Follobanens føring gjennom Middelalderparken. Utgangspunktet var ideen om å legge jernbanetraséen i en overdekket kulvert i skjæringen "Klypen", som i dag deler Middelalderparken i to, og deretter "reetablere" middelalderens terreng. Løsningen vil føre til at parkens areal fordobles, banen får en hensiktsmessig trasé, kulturminnene løftes bedre fram enn i dag, og attraktiviteten for lokalbefolkningen øker.

Middelalderparken er ett av de viktigste historiske stedene i Oslo, og ble valgt til byens tusenårssted i 2000. Inngrepet fordrer høy kvalitet på alle områder. Samarbeidspartene var derfor enige om å gjennomføre et parallelloppdrag for å få belyst mulighetene best mulig, og et samarbeidsprosjekt med dette som hensikt startet opp ved slutten av 2012. Kulturetaten og Byantikvaren sluttet seg til de tre opprinnelige samarbeidspartene. Prosjektet har vært organisert med en styringsgruppe og en prosjektgruppe, med prosjektleder og sekretariat i Plan- og bygningsetaten.

Tidlig høsten 2013 ble parallelloppdraget kunngjort, og ved fristens utløp 3. september var det kommet inn 18 søknader. Etter nøye vurdering ble tre leverandører/team valgt ut til å delta i parallelloppdraget. Alle teamene var, slik det ble stilt krav om, bredt sammensatt av kompetanse innenfor landskapsarkitektur, arkitektur, billedkunst med mer. Teamene startet sitt arbeid gjennom et oppstartsseminar 18. oktober, og avleverte og presenterte sine forslag på et sluttseminar 26. februar 2014. Se vedlegg for utdypende beskrivelse av prosessen.

Samarbeidspartene (Jernbaneverket, Riksantikvaren og Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten, Kulturetaten og Byantikvaren) legger følgende føringer for landskapsplanen til grunn:

- **Middelalderens terreng rekonstrueres som park, som vist i Historieparken.**
- **De historiske veiene anlegges i prinsippet der de var i middelalderen. Nye veier må ved annerledes materialvalg skilles tydelig fra rekonstruerte/historiske veier.**
- **Parken gjøres mer tilgjengelig, hovedadkomst legges mot Bispegata, eventuelt markert med et bygget element.**
- **Parkering inne i parken begrenses til absolutt minimum.**
- **Oslo Torg er en avgjørende nøkkel til hele sammenhengen i Middelalderområdet og må gis særskilt oppmerksomhet. Torget gis en utforming inspirert av de tre forslagene, med vekt på sambruk, eget belegg, og kontakt nord-syd. Sammenhengen med Minneparken tillegges særlig vekt.**
- **Middelalderområdets "annerledeshet" markeres i gategrunnen når man kommer inn/ut av området (Bydelsparken).**
- **Gangbro over vannspeilet vurderes plassert tilnærmet som i Bydelsparken.**
- **"Paviljong-biotoper" langs vannspeilets vestsida (Eventparken) videreføres.**
- **Et utvalg ikke-synlige kulturminner "løftes" og markeres (Eventparken).**

- Synlige ruiner markeres med ulike belegg for ute/inne og gårdsrom/kirkegård. Konsekvenser av artikulering av ruinene med krone i syrefast stål (Historieparken) må vurderes kulturminnefaglig.
- Det velges i hovedsak robuste materialer med et nåtidig preg.
- Lokomotivverkstedet styrkes som "parkens hjerte" og bør transformeres/tilbakeføres/oppgraderes. Det store innvendige rommet må beholdes og hverken uthules eller tettes igjen. Markering av Kongsgårdens nordre deler (inne i bygningen) gis prioritet.
- Det etableres en tydelig plass med fast dekke (for arrangementer) i tilknytning til Lokomotivverkstedet.
- Vegetasjon brukes disiplinert og bevisst, med fokus på mulig skade på kulturlagene.
- Sjøbod(er) rekonstrueres, enten som kopi eller mer stilisert.
- Belysning skal være sparsom, men tilstrekkelig. Vekt på belysning i menneskehøyde langs veiene og innfelt belysning på ruiner/rekonstruksjoner (Historieparken, Eventparken). Ruinene vurderes individuelt/kulturminnefaglig i forhold til hva de tåler.
- Formidlingspunkter etableres ulike steder i parken (Bydelsparken).
- Inngrep i intakte kulturminner fra middelalderen i forbindelse med realiseringen skal holdes til et minimum.

Sluttnotatet er datert 01.12.2014 og konklusjon med føringer er underskrevet av de forannevnte samarbeidspartene Jernbaneverket, Riksantikvaren og Oslo kommune ved Plan- og bygnings-etaten, Kulturetaten og Byantikvaren.

Prosess for utviklingen av landskapsplanen

Det ble holdt et møte hos Riksantikvaren 02.12.2014 der representanter fra Jernbaneverket, Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren, Kulturetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten var til stede. Målsetningen med møtet var å komme videre med arbeidet med å få på plass en landskapsplan for Middelalderparken som skal ligge til grunn for opprustingen og utviklingen av parken. Det ble enighet om at samarbeidspartene deltar i prosessen med å utarbeide landskapsplanen gjennom en arbeidsgruppe, og enighet om at planen senest må være ferdigstilt 15.03.2015. Etter at landskapsplanen er utarbeidet og enkeltelementene er kostnadsberegnet, har partene et grunnlag for å igangsette forhandlinger om fordelingen av kostnadene.

Det ble avholdt 6 møter i arbeidsgruppen i perioden 17.12.2014 – 12.03.2015, som ble ledet av Jernbaneverket. Det ble sendt ut møtereferat i etterkant av møtene. Utkast til landskapsplan ble sendt på e-post 13.03.2015 for kommentarer innen 01.04.2015.

Kort beskrivelse av landskapsplanen

Landskapsplanen for Middelalderparken omfatter hele området som anses å være eller bli en del av den fremtidige Middelalderparken, fra ruinene av bispeborgen på lokket i nordøst ved Oslo gate til møtet mellom Kong Håkon 5s gate og jernbaneområdet i på Loenga i sør, vannspeilet avgrensning i vest og bebyggelse og jernbanesporområdet i øst. Feltene P1-P3 i reguleringsplan for Follobanen inngår i området for landskapsplanen.

Utarbeidelse av Helhetlig landskapsplan for Middelalderparken er utført på oppdrag fra Jernbaneverket, og er et samarbeidsprosjekt mellom Jernbaneverket, Riksantikvaren og kommunale etater (Kulturetaten, Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og Eiendoms og byfornyelsesetaten).

Ansvarlig for utarbeidelse av planen er prosjekteringsteamet, som sto bak parallelloppdraget «Historieparken» i 2014. Prosjekteringsteamet består av følgende firma: Rambøll AS, Carl Viggo Hølmebakk arkitekter AS, Landskapsfabrikken AS, Halvor Næss Belysningsdesign AS, Conventor AS, Norsk institutt for kulturminneforskning og Knut Wold.

Fra planbeskrivelsen:

«Den helhetlige landskapsplanen for Middelalderparken er en visjonær plan som viser hvordan Middelalderparken skal utvikles i fremtiden. Follobaneprosjektet er det første utbyggingstrinnet i parken, som vil bli bygget i flere etapper. Landskapsplanen skal ligge til grunn utvikling og videre detaljplanlegging av fremtidige utbyggingstrinn. Planen er visjonær, men også realistisk - grovmasket, med konkrete krav til form og materialbruk, som gjør det mulig å gjennomføre den over et langt tidsspenn.

Drift har vært et viktig aspekt ved valg av løsninger og materialer. Parken skal brukes av mange og til ulike formål. Utformingen er enkel, og gir rom for utfoldelse og varierte opplevelser, samtidig som den viser frem Oslos tidligste historie, med ruiner og profane kulturminner som en integrert del av parken. Planen for Middelalderparken dekker kun en del av den historiske middelalderbyen. Det er i planarbeidet lagt vekt på å se på middelalderbyen som en helhet og etablere gjennomgående løsninger for formidling og vern av kulturminnene i hele middelalderbeltet.

Parkens to hovedformål er å være formidlingssted for Oslos tidligste historie, og å være nærpark for beboere og kontorer i Gamlebyen og Bjørvika. Aktivitet tilknyttet parkens historiske dimensjon har hatt høyeste prioritet ved valg av løsninger og funksjoner som skal ha plass i parken. Parkens hovedgrep er gjenskapingen av det historiske terrenget som en stor åpen gresskledd flate, som markerer anderledeshet og kontrast til den omkringliggende tette byen. Parken er enkelt utformet, med få installasjoner og nennsomt utvalgte materialer, for å skape rolige rammer omkring de historiske elementene. Det er lagt opp til en diskret men tydelig synliggjøring av historiske veifar ruiner og konstruksjoner i parken. Parken skal være en bydelspark, men inneholder ikke tradisjonelle tilrettelagte arealer for idrett og lek, med baner og lekeapparater. Dette er funksjoner som gjennom reguleringsplan for Bjørvika skal lokaliseres i Kongsbakkallmenningen. Middelalderparken skal være en park for uformelt opphold og lek, noe det er rikelig med arealer og muligheter for, slik den er utformet.

Lokomotivhallen blir parkens hjerte, med kulturaktiviteter, arrangementer, utstillinger og servering. Parken er utformet med tanke på disse funksjonene og er tilrettelagt for tilknyttede arrangementer utendørs.»

Planens elementer:

- Bispegata og Oslo Torg
- Gjenskapte historiske strukturer
- Ruiner og tilknyttede anlegg
- Mariakirkeruinen
- Kongeborgen
- Bispeborgen
- Lokomotivverkstedet, Aktivitetsplassen og amfiet
- Vestre strete og Lokhallen (Lokomotivverkstedet)

- Gangveisystem og adkomstpunkter
- Toaletter i parken
- Tilrettelegging for arrangementer i parken
- Bro over vannspeilet
- Utsiktspaviljonger
- Alna
- Vannspeilet
- Bruksflatene – plenene
- Trærne i parken
- Barokkhagen
- Hagene rundt Saxegården og Kulen
- Sjøboder
- Siktlinjer

Det vises til planens beskrivelse (vedlegg til vedtaket) og de godkjente tegningene.



Utsnitt av samlet landskapsplan for oversikt over steder og viktige elementer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Arealet er regulert til hovedformål grønnstruktur eksisterende, bruk og vern av sjø og vassdrag, bebyggelse og anlegg eksisterende (Lokomotivverkstedet, mm.), sporveg fremtidig (Bispegata), jernbane (tunnel) fremtidig i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo gate, S-3732, vedtatt 22.06.1999 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet offentlige trafikkområder blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Berørt areal er ellers regulert til underformål grønnstruktur park (felt P1-P3) og bebyggelse og anlegg – institusjon, museum (mindre del ved ladegården) i reguleringsplan for Follobanen, S-4735, vedtatt 28.08.2013. Bispegata, Lokomotivverkstedet og vestre/søndre del av parken er regulert til byggeområde for offentlig bygning (UKM) / offentlig trafikkområde (gate, gang-/sykkelvei, fortau, jernbane (delvis)), byggeområde for offentlig bygning (UKM) / friområde (museumspark), friområde park, friområde vann/sjø, offentlig bygning (museum, opplevelsessenter) og allmenntilgjengelig formål (kultur) spesialområde bevaring (Lokomotivverkstedet, Saxegården og Kulen), spesialområde bevaring middelaldergrunn.

Arealet befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser, avklarte nasjonale kulturminner og område regulert til bevaring. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Pågående planer

Planforslag for Bispegata (saksnr. 200902661) ble oversendt til politisk behandling 03.11.2014.

Vedrørende medvirkning - Merknader fra organisasjoner/foreninger

Den overordnede landskapsplanen er som nevnt foran en oppfølging av rekkefølgekrav i vedtatt reguleringsplan for nytt dobbeltspor Oslo – Ski (Follobanen). Denne saken krever derfor ikke høring eller varsling. Tiltak innenfor landskapsplanen vil i stor grad kreve oppfølgende byggesak der tiltakene detaljeres og konkretiseres i større grad, og vil da kreve varsling av naboer og gjenboere på vanlig måte. I byggesakene vil det også kreves involvering og uttalelse / samtykke fra andre berørte myndigheter.

Ett par organisasjoner / foreninger har på eget initiativ sendt inn uttalelser:

- Oslo elveforum og Alnaelvas venner ga en felles uttalelse til byggesak for utgående spor Østfoldbanen som også har forslag / innspill til landskapsplanen.
- Oslo elveforum har senere etterlyst status for landskapsplanen med ønske om å kunne komme med innspill til bearbeidet plan, mener den bør på off.e., og ønsker den oversendt.
- Interesseforeningen Middelalder-Oslo har sendt en uttalelse til landskapsplanen.

Riksantikvarens godkjenning

Riksantikvaren godkjente de overordnede grepene i landskapsplanen i brev av 13.09.2015. Imidlertid var det enkeltelementer og tiltak som RA mener vil være i konflikt med de høye kulturminneverdiene i området og som derfor ikke kunne godkjennes på dette stadiet i prosessen. RA hadde også kommentarer til de enkelte delene av landskapsplanen.

Det er avholdt møte med Riksantikvaren 03.06.2016 for å drøfte supplerende materiale med justeringer av landskapsplanen. RA har i e-post av 05.07.2016 godkjent den reviderte landskapsplanen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Etaten ga foreløpige kommentarer i e-post 27.03.2015. Vår endelige vurdering tar utgangspunkt i den foreløpige tilbakemeldingen, men er bearbeidet.

Et viktig grep og grunnlaget for en helhetlig landskapsplan for Middelalderparken er at det etableres et sammenhengende terreng over jernbanekulverten i Klypen i forbindelse med byggingen av den nye Follobanen (nytt dobbeltspor Oslo – Ski). Ved å reetablere middelalderterrenget, skapes en større og sammenhengende park både for rekreasjon og en bedre og helhetlig historisk formidling av middelalderbyen. Middelalderparken vil være viktig for både bydelen og hele byen, og på nasjonalt nivå som historieformidling av middelalderbyen Oslo.

PBE mener at landskapsplanen på en meget bra måte følger opp resultatet av parallelloppdraget, slik det er formidlet i rapporten «Parallelloppdrag Middelalderparken: Sluttnotat». Vi er svært godt fornøyd med hovedtrekkene i forslag til landskapsplan for Middelalderparken, og mener det er viktig at forslagets hovedelementer blir realisert for å sikre helhet og kvalitet som park og for formidling av områdets historie som hoveddel av middelalderbyen Oslo.

Vurdering av planens hovedelementer:

Oslo Torg og Bispegata

Vi er positive til den foreslåtte løsningen med Bispegata forskjøvet mot nord i østlige del. Bispegata får en mer historisk riktig plassering og ruinene av St. Hallvardskatedralen blir et fondmotiv. Forslaget vil gi bedre kontakt mellom middelalderbyens nordøstre deler (St. Hallvardskatedralen, mm.) og middelalderbyens del i parken. Det blir også plass til et mer romslig torg på sørsiden av Bispegata, med en modell av middelalderbyen i starten av siktsektoren mot fjorden gjennom Bispekilen, og forbedret kontakt med parken gjennom gjenetablert Vestre strete. Oslo torg får et mer forskjøvet kryss som vil bidra til å få ned farten på kjøretøy, og dermed gi bedre vilkår for myke trafikanter. Bymiljøetaten, Statens vegvesen og Ruter støtter ikke foreslått endring av Oslo torg, men så langt vi kan vurdere argumentene, bør det være mulig gjennom signalregulering å sikre de utfordringene de beskriver med foreslåtte løsning.

Gjenskapte historiske strukturer

Det er bra og viktig at middelalderens bystruktur vises med et omfang/antall og en utforming som vist i landskapsplanen med både opphøyde gressflater og med markering i terreng. Dette innebærer bl.a. at omfanget av opphøyde flater som illustrert må sikres for å fremme forståelsen av middelalderbyens bebyggelsesstruktur. Middelalderens veifar blir også synliggjort og vil bidra til å gi et bilde av hvordan middelalderbyen var.

Ruiner og tilknyttede anlegg, inkludert Mariakirkeruinene, Kongeborgen og Bispeborgen

Konservering og rekonstruksjoner av ruiner fra middelalderen må gjøres i samråd med antikvariske myndigheter. Landskapsplanen har forslag til både hvordan ruinene skal beskyttes og hvordan de skal markeres og fremheves, noe som vil styrke kvaliteten av historieformidlingen og forståelsen av middelalderbyen.

Lokomotivverkstedet, Aktivitetsplassen og amfiet

Lokomotivverkstedet vil sammen med foreslått plass og amfi kunne gi muligheter for aktivisering av parken. Synliggjøring av ruinene av Kongsborgen også innenfor byggets vegger vil forbedre opplevelsen og forståelsen av hvordan det opprinnelig har vært. Bevertning i deler av bygget og noe uteservering mot vannspeilet vil bidra til en positiv aktivisering av området. Aktivitetsplassen med amfi gir rom for forskjellige typer arrangementer. Overgangen mellom amfiet og det gjenskapte middelalderterrenget må detaljprosjekteres i det videre arbeidet.

Vestre strete og Lokhallen (Lokomotivverkstedet)

Vestre strete gjenskapes som en forbindelse mellom Oslo torg og Kongsborgen og Mariakirken i sør, med en bro over den foreslåtte Aktivitetsplassen og inn i Lokomotivverkstedet. Kongsborgen kan ses fra 2. etasjen i bygget. Dette synes å være gode løsninger som støttes.

Gangveisystem og adkomstpunkter

Landskapsplanen sikrer både gjenskaping av historiske gateløp (streter, allmenninger) og nye gangforbindelser. De historiske gateløpene får en egen utforming som vil medvirke til å synliggjøre de historiske strukturene. En av hovedinngangene til Middelalderparken blir fra Oslo torg. Den andre hovedinngangen blir fra Bispegata lenger vest ved middelaldervannspeilet, som vil få en markert «forplass» og nedtrapping til vannspeilet. Fra Bispegata vil en ny bred gangvei sikre en god tilgjengelighet til Lokomotivverkstedet, den nye Aktivitetsplassen og middelalderruinene. Den regulerte gangbroa over sørlige del av vannspeilet sikrer god forbindelse mellom parken og Bjørvika. Det er viktig å sikre en ny gangforbindelse mellom Middelalderparken og Ekeberg.

Toaletter i parken

Landskapsplanen foreslår toalett ved hovedinngangen fra Bispegata. Det foreslås også toaletter under terreng ved tekniske rom for jernbanen. Offentlige toaletter under terreng ved teknisk rom for jernbanen må sikres. De viste toalettene i nordre del av Lokomotivverkstedet er for byggets brukere og vil ikke ha kapasitet til også å være et tilbud for parkens gjester/besøkende. Det må derfor sikres flere toaletter for brukere av parken enn de som er vist ved hovedinngangen mot Bispegata.

Tilrettelegging for arrangementer i parken

Den foreslåtte Aktivitetsplassen ved Lokomotivverkstedet vil tilrettelegge for ulike typer arrangementer, som nevnt foran. På ridderbanen kan det arrangeres ridderturneringer som del av middelalderfestivaler. Det vil bli vanskeligere å holde større kulturarrangementer som i forhold til tidligere, men parken vil kunne tilrettelegges for mindre arrangementer og festivaler.

Bro over vannspeilet

Den regulerte broen over vannspeilets søndre del vil som nevnt binde parken og Bjørvika bedre sammen. Landskapsplanens forslag om å gi broen en splitt mot to stier synes å være en god løsning, slik at man ikke ledes rett i muren til ruinene til Mariakirken.

Utsiktspaviljonger

PBE synes det er en god idé å plassere utsiktspaviljonger langs Kong Håkon 5s gate mot vannspeilet, der man kan stoppe opp og slappe av mens man nyter utsikten mot parken på andre siden av vannspeilet. Her kan man se større grad av helhet i det reetablerte middelalderterrenget og middelalderbyen.

Alna

Høyden på kulverten over jernbanesporene i Klypen sikrer mulighet for å gjenåpne Alna ned til vannspeilet. Vi mener at dette vil være en viktig og god kvalitet å få gjennomført for området både som park og historisk landskapselement.

Vannspeilet

Vannspeilet er allerede etablert men vil trenge en oppgradering spesielt dersom Alna gjenetableres ned til vannspeilet, og det må da også vurderes om det skal etableres vannløp videre ned f. eks. Bispekilen. Dette vil sikre omløp i vannet i vannspeilet og kan om mulig gi tilstrekkelig vannkvalitet til at vannspeilet kan benyttes til bading. Vannspeilet vil få en moderne og klar avgrensning mot nord og krysset Bispegata x Kong Håkon 5s gate, som vil skape en god overgang mellom middelalderbyen og det moderne Bjørvika lenger vest.

Bruksflatene – plenene

Den nye Middelalderparken vil omfatte en god del flater med plen, som vil bli brutt opp i mindre deler av landskapsplanens forskjellige elementer. Plenene vil kunne benyttes til piknik, soling, etc.

Trærne i parken

Omfang av og plassering av trær må sikres som illustrert. I den videre detaljprosjekteringen av parken bes det vurdert muligheten for noen flere trær f. eks. mot vannspeilet, for å skape en mer variert grønn park og unngå for mye gressflater. Trær skal danne varierte parkrom, men skal ikke avgrense kontakten mellom Middelalderparken og Oslo torg, og heller ikke blokkere kontakten mellom Oslo torg og sjøen/vannspeilet. Det vil si at de regulerte siktsektorene må hensyntas.

Barokkhagen

En utvidelse av eksisterende gjenskapte barokkhage, vil være positivt. Med en større del av den opprinnelige barokkhagen på plass, kan man vise frem flere elementer og større helhet, selv om hele det opprinnelige anlegget ikke kan gjenskapes i dagens situasjon da arealet mot nord benyttes til jernbaneformål uten kulvert / overdekning.

Hagene rundt Saxegården og Kulen

Forslag om tradisjonelle hager her virker i utgangspunktet som en god løsning. Endelig utforming må imidlertid avklares og detaljprosjekteres når det foreligger program for bygningene.

Sjøboder

Det er valgt å bare etablere en brygge med sjøboder, grunnet Middelaldervannspeilets begrensede størrelse. Da er det viktig at det etableres en gruppe sjøboder ved denne brygga, som illustrert, for å kunne få et inntrykk av hvordan det historisk har sett ut.

Siktlinjer

De regulerte siktlinjene (siktsektorer) er hensyntatt i forslaget til landskapsplan, og må hensyntas i den videre detaljeringen.

Andre temaer utover de som er nevnt som hovedelementer:

Belysning

Det vises til oppfølgingspunkter (føringer) i sluttrapporten etter parallelloppdraget, der det bl.a. heter at «Vekt på belysning i menneskehøyde langs veiene...». PBE mener dette er viktig å følge opp med hensyn til blant annet sikkerhet. De sammenhengende hovedløpene må ha belysning i menneskehøyde, så kan det være f. eks. pullerter på andre deler av parken inkludert langs sekundære gangveier.

Bilparkering

Landskapsplanen viser ingen bilparkeringsplasser, men vi har registrert Kulturetatens ønske om bilplasser i tilknytning til Saxegaarden og Lokomotivhallen, som også fremkommer i Planbeskrivelsen (s. 16). PBE mener prinsippet om ingen bilparkeringsplasser i Middelalderparken må følges. Det kan aksepteres 1-2 korttidsplasser ved Saxegaarden og mulighet for korttidsparkering på Aktivitetsplassen, som opplyst på nevnte sted i Planbeskrivelsen, for nødvendig drift. For øvrig må dette løses med av- og påstigning for levering og henting av utstyr etc., og parkering for øvrig ordnes utenfor Middelalderparken, i nærmeste gate, etc.

Vilkår for godkjenningen - Krav til videre prosess

- Landskapsplanen godkjennes på et overordnet nivå.
- Landskapsplanen må videre detaljprosjekteres og innsendes som søknader om rammetillatelse og gis tillatelse.
- Tiltak innenfor feltene P1-P3 i reguleringsplan S-4735 for Follobanen må detaljprosjekteres, behandles og godkjennes i byggesak samt være ferdig opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelse § 7.2.
- Plan- og bygningsetaten ber om at største mulig del av landskapsplanen utover nevnte felt P1-P3 også opparbeides og ferdigstilles før Follobanen tas i bruk, slik at det meste av parken da kan tas i bruk.
- Landskapsplanen kan omsøkes gjennom flere søknader, men tilliggende elementer og/eller elementer som er naturlig å ses i sammenheng, må illustreres i relevante søknader.
- Tiltak som er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven, må omsøkes.
- Plan- og bygningsetaten ber om at det anmodes om forhåndskonferanse for å avklare hensiktsmessig omfang og oppdeling av byggesakene, samt fremdrift vurdert opp mot ferdigstilling av Follobanen. På forhåndskonferanse kan det også gjøres avklaring om søknadsplikt for tiltak man er usikker på i dette spørsmålet.

Antikvariske myndigheter, Bymiljøetaten og Kulturetaten må involveres i det videre arbeidet. Jernbaneverket har direkte ansvar for opparbeidelse av arealer innenfor feltene P1-P3 i reguleringsplan for Follobanen.

Følgende elementer i landskapsplanens vil være spesielt viktig å detaljprosjektere videre og omsøke i byggesak:

- Bispegata og Oslo Torg
- Gjenskapte historiske strukturer; som f.eks. markering på terreng og opphøyde felt for å vise bebyggelsesstruktur samt gjenskapte veifar.

- Reetablering av middelalderterrenget, inkludert tilpasning til parkens andre elementer som f.eks. til vannspeilet og til sitteamfi ved Aktivitetsplassen og Lokomotivverkstedet.
- Ruiner og tilknyttede anlegg (Bispeborgen med konstruksjoner og lokk over sporene, og alle ruinene sør for Bispegata)
- Lokomotivverkstedet, Aktivitetsplassen og amfi
- Gangveisystem og adkomstpunkter
- Toaletter i parken
- Bro over vannspeilet
- Utsiktspaviljonger
- Gjenåpning av Alna
- Endring av vannspeilet
- Utforming av parkens grønne elementer (trær, plen, etc.)
- Ridderbanen (ridderturneringsplass)
- Barokkhagen
- Hagene rundt Saxegården og Kulen
- Sjøboder
- Eventuell oppføring av middelaldergårder (ikke illustrert i den overordnede landskapsplanen)
- Belysning
- Formidlingspunkter

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201503184			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan Lengdesnitt A-A' parken	UOS-10-O-90020 rev. B	29.05.2015	50/15
Landskapsplan Lengdesnitt B-B' parken	UOS-10-O-90021 rev. B	29.05.2015	50/16
Landskapsplan Lengdesnitt C-C' parken	UOS-10-O-90022 rev. B	29.05.2015	50/17
Landskapsplan Lengdesnitt D-D' parken	UOS-10-O-90023 rev. B	29.05.2015	50/18
Landskapsplan planutsnitt Oslo torg	UOS-10-O-90030 rev. B	29.05.2015	50/19
Landskapsplan adkomstplass ved Bispegata/vannspeilet	UOS-10-O-90031 rev. B	29.05.2015	50/20
Landskapsplan aktivitetsplassen og sitteamfi - plan	UOS-10-O-90032 rev. B	29.05.2015	50/21
Landskapsplan Bispegården	UOS-10-O-90033 rev. B	29.05.2015	50/22
Landskapsplan profanruiner i det åpne parkrommet - prinsippsnitt	UOS-10-O-90040 rev. B	29.05.2015	50/23
Landskapsplan streter og allmenninger - prinsipptegning	UOS-10-O-90041 rev. B	29.05.2015	50/24
Landskapsplan kulvertvegg - prinsippsnitt	UOS-10-O-90050 rev. B	29.05.2015	50/25
Landskapsplan sitteamfi - Oppriss av teknisk rom	UOS-10-O-90051 rev. B	29.05.2015	50/26
Landskapsplan snitt Alnaelva	UOS-10-O-90052 rev. B	29.05.2015	50/27
Landskapsplan snitt Bispeborgen	UOS-10-O-90053 rev. A	29.05.2015	50/28
Landskapsplan trapp ved Kongeborgen - Snitt	UOS-10-O-90054 rev. A	29.05.2015	50/29

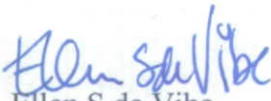
Landskapsplan - Oversiktstegning konstruksjoner og ruiner	UOS-10-O-90060 rev. B	29.05.2015	50/30
Landskapsplan Clemenskirken - Plan og prinsipputforming	UOS-10-O-90061 rev. B	29.05.2015	50/31
Landskapsplan Nicolaikirken - Plan og prinsipputforming	UOS-10-O-90062 rev. B	29.05.2015	50/32
Landskapsplan Kongsgården - Plan og prinsipputforming	UOS-10-O-90063 rev. B	29.05.2015	50/33
Landskapsplan Mariakirken - Plan og prinsipputforming	UOS-10-O-90064 rev. B	29.05.2015	50/34
Landskapsplan utsiktspaviljonger - Plan og prinsipputforming	UOS-10-O-90065	29.05.2015	50/35
Landskapsplan toaletter - Plan og prinsipputforming	UOS-10-O-90066 rev. B	29.05.2015	50/36
Landskapsplan Vestre strete/bro - Plan og prinsipputforming	UOS-10-O-90067 rev. B	29.05.2015	50/37
Landskapsplan samlet	UOS-10-O-90001 rev. 2B	21.04.2016	59/6
Landskapsplan del 1 - nord	UOS-10-O-90002 rev. 2B	21.04.2016	59/7
Landskapsplan del 2 - midt	UOS-10-O-90003 rev. 2B	21.04.2016	59/8
Landskapsplan del 3 - syd	UOS-10-O-90004 rev. 2B	21.04.2016	59/9

Plan- og bygningsetatens konklusjon

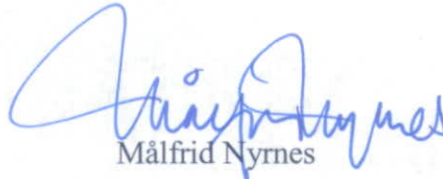
PBE mener at landskapsplanen på en meget bra måte følger opp resultatet av parallelloppdraget, og er svært godt fornøyd med hovedtrekkene i forslag til landskapsplan for Middelalderparken. Det er viktig at forslaget hovedelementer blir realisert for å sikre helhet og kvalitet som park og for formidling av områdets historie som hoveddel av middelalderbyen Oslo. Det kreves videre detaljering og byggesaksbehandling av de enkelte tiltakene innenfor landskapsplanen.

Landskapsplanen tilfredsstiller kravene i reguleringsbestemmelsenes § 7.2 (rekkefølgekrav) i reguleringsplan S-4735 for nytt dobbeltspor Oslo – Ski (Follobanen) vedrørende krav om utarbeidelse av en landskapsplan for feltene P1-P3. Det vises for øvrig til nevnte reguleringsbestemmelse (§ 7.2) som også stiller krav til opparbeiding før Follobanen tas i bruk, for feltene P1-P3 i reguleringsplanen. PBE anbefaler at størst mulig del av arealene innenfor den overordnede landskapsplanen (utover påkrevde felt P1-P3) opparbeides og ferdigstilles før Follobanen tas i bruk.

Plan- og bygningsetaten


Ellen S de Vibe

etatsdirektør


Målfrid Nyrnes

enhetsleder

Vedlegg:

- Utdypende bakgrunn
- «Middelalderparken Oslo – Planbeskrivelse 29.05.2015»
- «Middelalderparken Oslo – Materialplan 29.05.2015»
- «Middelalderparken Oslo – Belysningsprinsipper 29.05.15»
- «Bispegata og Oslo torg – Trafikkvurderinger for alternativ geometri vist i planutkast for Middelalderparken 20.04.2015»
- «Justering av landskapsplanen for Middelalderparken – Barokkhagen og Ridderbanen»
- «Trafikksystem i Middelalderparken»
- «Utforming av portal ved ruiner Ladegården» (Bispeborgen)

Kopi til:

JERNBANEVERKET, Postboks 4350, 2308 HAMAR, rikke.lill.holund@jbv.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Kulturetaten, Postboks 1453 Vika, 0116 OSLO, postmottak@kul.oslo.kommune.no
RIKSANTIKVAREN, Postboks 8196 DEP, 0034 OSLO, postmottak@ra.no