

Reguleringsbestemmelser for Oslo Hospital, Ekebergveien 1B m.fl.

Detaljregulering for gnr/bnr 233/103, deler av 999/9.

Kartnummer OIB-201902191-2, 07.12.2020 og revidert 21.10.2021 og 10.02.2022

Planens hensikt

Hovedhensikten med planen med tilhørende bestemmelser er utvikling av et nytt Kirkens Hus på eiendommen til Stiftelsen Oslo Hospital.

Eksisterende bebyggelse skal bevares og videreutvikles og skal brukes til kontor og tjenesteyting. Eksisterende hageanlegg og byrom skal ivaretas og videreutvikles i tråd med den historiske utviklingen av eiendommen. Middelaldergrunnen, Fransiskanerklosteret med kirkegård, Gamlebyen middelalderkirke og Gråsteinsbygningen innenfor planområdet er fredet og sikres med båndleggingssone, og bevaringsverdige bygg sikres med hensynssoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Klima og miljø

1.1.1 Overvann

Overvann

Overvann skal som utgangspunkt tas hånd om etter 3-trinnstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Overvannshåndteringen skal tilpasses de automatisk fredete kulturlagene innenfor planområdet.

Tiltak for overvannshåndtering skal ikke være dypere enn 30 cm, med unntak av tiltak innenfor felt 2 og innenfor bestemmelsesgrense #5 i felt ST Torg (jf. punkt 12). Ved behov for enkelte dypere overvannstiltak skal disse plasseres i samarbeid med kulturminnemyndigheten.

For alle overvannstiltak, også de grunneste, skal kulturminnemyndigheten kontaktes før søknad om rammetillatelse for avklaring av behov for arkeologisk gransking (jf. punkt 7.1).

Innenfor bestemmelsesgrense #3 (jf. punkt 10) må alle overvannstiltak avklares i detalj med kulturminnemyndigheten for ikke å komme i konflikt med ruinene fra klosterkirkens kor.

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 og 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.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3, skal det være dokumentert i

utomhusplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger hvordan lokal overvannshåndtering og snølagring iht. 3-trinnstrategien er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende drenerings-/flomlinjer 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 kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Rekkefølgekrav

Godkjent overvannsløsning for felt 2, ST Torg, GP Park og SV Veg skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3, jf. punkt 15 og 16.

1.1.2 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

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.

Dokumentasjonskrav

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

1.1.3 Områdestabilitet

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det dokumenteres at kravene til både lokal- og områdestabilitet overholdes, både før, under og etter utførelse av tiltak.

2 Fellesbestemmelser for felt 1, 2 og felt ST Torg og GP Park

2.1 Utnyttelse (felt 1, 2 og felt ST Torg og GP Park)

Samlet maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet er 10.050 m².

2.2 Krav til utearealer (felt 1, 2, ST Torg og GP Park)

Utearealene skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialbruk, og hensynta eksisterende bevaringsverdige og fredede bygningsmiljø. Tiltak skal utformes med material- og terrengmessige gode overganger til eksisterende situasjon. Materialene skal være varige og av høy estetisk kvalitet, og fargebruken skal avstemmes mot eksisterende bevaringsverdige bebyggelse.

2.2.1 Felt 1

Følgende tillates etablert, gitt at tiltakene ikke krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten som er dypere enn 30 cm:

- Nye ramper og nytt belegg, for å ivareta trinnfri tilkomst til eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone H570_1.
- Sykkelparkering.

Kulturminnemyndigheten skal kontaktes før søknad om rammetillatelse for avklaring av behov for arkeologisk gransking, jf. punkt 7.1.

Innenfor felt 1 tillates ellers kun normalt vedlikehold.

2.2.2 Felt 2, og felt ST Torg og GP Park

Innenfor felt 2 og GP Park tillates:

- Riving av eksisterende mur/gjerde/port langs felt 2 mot Konows gate, og langs felt GP Park utenfor bestemmelsesgrense #3.
- Oppføring av ny mur eller åpent gjerde og porter opp til samme høyde som eksisterende mur.

Innenfor felt 2 og felt ST Torg tillates:

- Nytt belegg, terrengbearbeiding, murer, møblering, belysning og vegetasjonssoner tilpasset utearealenes varierte bruk og nye funksjoner, gitt at dette ikke krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten i felt ST Torg som er dypere enn 30 cm.
- Nye trapper, ramper og støttemurer for å ivareta universell utforming til eksisterende og ny bebyggelse, gitt at dette ikke krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten i felt ST Torg som er dypere enn 30 cm.
- Riving av eksisterende gjerde/port mot Oslo gate, og oppføring av nytt gjerde og port med maksimal høyde 2,0 meter, samt pergola/overdekning med maksimal høyde 4,5 meter innenfor felt ST Torg langs Oslo gate. Nytt gjerde, port og pergola/overdekning tillates oppført tilbaketrukket fra fortauslivet.

Innenfor felt ST Torg og felt GP Park tillates følgende:

- Terrengbearbeiding i forbindelse med nye slitedekker/belegg og overvannstilltak, og for å ivareta universell utforming, gitt at tiltak ikke krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten som er dypere enn 30 cm, jf. punkt 1.1.1 og punkt 7.1.
- Tiltak for fremføring og etablering av belysning og overvannshåndtering, gitt at tiltak ikke krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten som er dypere enn 30 cm. Det skal prioriteres å bruke eksisterende grøfter, jf. punkt 1.1.1 og punkt 7.1.
- Riving av eksisterende mur og skur mellom Gamlebyen kirke og hensynssone H570_2, og etablering av nytt gjerde og port innenfor bestemmelsesgrense #3 med maksimal høyde 2,0 meter (jf. punkt 10). Mur og skur kan rives ned til dagens terrengnivå. Kulturminnemyndigheten skal deretter vurdere om fundamentene for muren og skuret kan fjernes, eller om det er mer skånsomt for kulturlagene at fundamentene dekkes til. Etablering av nytt gjerde og port skal gjøres i tett dialog med kulturminnemyndigheten (jf. punkt 7.1). Det skal tilstrebes løsninger som krever så skånsom og begrenset fundamentering som mulig.

2.2.3 Felt ST Torg

Eksisterende lindetrær og hestekastanjetre i gårdsrommet i felt ST Torg skal søkes bevart.

Sykkelparkering tillates etablert, gitt at dette ikke krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten som er dypere enn 30 cm.

2.2.4 Felt GP Park

Eksisterende frukttrær og annen vegetasjon i frukthagen, samt murer, konstruksjoner og kanter skal bevares i størst mulig utstrekning. Frukttrær som må felles skal søkes erstattet med tilsvarende frukttrær på samme sted, i samme rotsone. Ved etablering av annen ny vegetasjon skal det vektlegges å videreføre planter som allerede finnes i anlegget.

Innenfor felt GP Park tillates:

- Terrengebearbeiding, tiltak og installasjoner for å øke hagens bruksverdi, gitt at dette ikke krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten som er dypere enn 30 cm, jf. punkt 5.1.1.
- Terrengforsenkning ned til 30 cm under dagens markoverflate og ny beplantning/vegetasjon vest for eksisterende hekk.
- Sone med kjøresterkt dekke for driftskjøretøy, samt sykkelparkering, langs tilgrensende eksisterende bebyggelse i felt 2, gitt at dette ikke krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten som er dypere enn 30 cm.
- Eksisterende mur og port mot offentlig vei (SV Veg) innenfor bestemmelsesgrense #3 (jf. punkt 10) revet ned til terrengnivå, og ny mur eller åpent gjerde og port oppført i liv med nordfasade i hensynssone H570_2. Etablering av ny mur eller gjerde og port skal gjøres i tett dialog med kulturminnemyndigheten (jf. punkt 7.1). Det skal tilstrebes løsninger som krever så skånsom og begrenset fundamentering som mulig.

2.3 Krav til vegetasjonsbruk

Alle horisontale takflater på ny bebyggelse, unntatt arealer for teknikk og trapp/heis, overlys, takterrasser og flater som benyttes til energiproduksjon, skal ha vegetasjon.

Ved etablering av vegetasjon skal planter velges for å bidra til økt biologisk mangfold og lokalt artsmangfold. På grønne tak skal det særlig vurderes arter som stimulerer insekts- og fuglelivet i området.

Utpregete allergifremmende planter skal unngås.

2.4 Utomhusplan og landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for felt 2, samt landskapsplan i målestokk 1:200 for felt ST Torg og GP Park. Planene skal være godkjent av kulturminnemyndigheten jf. punkt 7.1.

Planene skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt innenfor felt 2, ST Torg og GP Park og redegjøre for:

- Utforming og bruk, herunder plassering av pergola i felt ST Torg, eventuell plassering av paviljong, drivhus eller andre installasjoner i felt ST Torg og GP Park (jf. punkt 2.2), samt plassering av nettstasjon, jf. punkt 9 og 13.
- Vegetasjonsbruk, åpen overvannshåndtering, møblering, belysning, spesifisering av dekke og materialbruk, gangsoner, snøopplag, samt stigningsforhold og universell utforming.
- HC-parkering og kjøresoner innenfor felt ST Torg, og sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekninger) innenfor felt ST Torg og GP Park.

- Eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tilliggende offentlige samferdselsanlegg (felt SV Veg), gjerder, murer/støttemurer, eventuelle levegger og installasjoner, samt soner for ulik bruk.

Konsept for utforming og materialbruk for utearealene i felt 2, ST Torg og GP Park skal begrunnes og redegjøres for.

Innenfor bestemmelsesgrense #3 i felt GP Park og felt ST Torg skal planen i tillegg vise og redegjøre for sammenhengen til øvrig del av området innenfor bestemmelsesgrense #3 i felt SV Veg, hva gjelder bruk og utforming (jf. punkt 10 og 14), herunder:

- Markering av klosterkirkens kor.
- Tilrettelegging for eventuell sykkelparkering innenfor bestemmelsesgrense #3 i felt GP.

Utomhusplanen og landskapsplanen skal godkjennes sammen med rammetillatelse for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3.

2.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet:

- For varelevering, renovasjon, driftskjøretøy og utrykningskjøretøy (ambulanse) fra Konows gate.
- For driftskjøretøy og utrykningskjøretøy (ambulanse) fra Oslo gate.
- For driftskjøretøy, utrykningskjøretøy (ambulanse) og forflytningshemmede med bil fra Ekebergveien via området innenfor bestemmelsesgrense #3, til felt ST Torg.

I tillegg tillates avkjørsler for driftskjøretøy til felt GP Park fra Konows gate, og fra Ekebergveien via området innenfor bestemmelsesgrense #3 (jf. punkt 10).

2.6 Parkering

Det skal avsettes 1 bilplass for forflytningshemmede innenfor felt ST Torg. Det avsettes 2 bilplasser for forflytningshemmede innenfor felt SV o_Veg på reguleringskartet.

Parkering for sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Minimum 21 sykkelplasser pr. 1000 m² BRA for kontor
- Minimum 12 sykkelplasser pr. 1000 m² BRA for kulturinstitusjon, poliklinisk behandling og diakonale tjenester

For øvrig skal følgende gjelde for planområdet:

- Minimum 1,5 sykkelplasser pr. 10 seter for forsamlingslokale.
- Sykkelplasser for formidling, konferanse og bevertning skal beregnes som for kontor.
- Min. 50 % av sykkelplassene skal etableres under terreng. Det skal sikres direkte adkomst til kjeller via sykkelramper eller heis dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Minimum 5 % av sykkelplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelplassene skal være dimensjonert for laste- eller familiesykler.
- Innendørs sykkelparkering beregnet til langtidsparkering, skal være tyverisikker/avlåst.

- Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vaske-/reparasjonsrom, samt garderobe og dusjfasiliteter.

2.7 Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon for nybygg og eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone H570_2-5 tillates fra økonomigård mot Konows gate i felt 2.

Varelevering og renovasjon for eksisterende bebyggelse innenfor felt 1 tillates fra Ekebergveien (felt SV Veg), utenfor bestemmelsesgrense #3. Varelevering og renovasjon for eksisterende bebyggelse innenfor felt 1, som det er praktisk umulig å ta inn/ut fra Ekebergveien (felt SV Veg) utenfor bestemmelsesgrense #3 eller via felt ST Torg og felt 2, tillates fra området innenfor bestemmelsesgrense #3, jf. pkt. 10.

2.8 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)

2.8.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-bane/jernbane) H190

Energibrønner tillates etablert innenfor del av felt 2 som omfattes av hensynssone H190_2 i kommuneplanens arealdel 2015, forutsatt at dette ikke hindrer eller vanskeliggjør fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

Bestemmelser til arealformål

3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – kontor/ kulturinstitusjon /annen offentlig eller privat tjenesteyting (poliklinisk behandling, diakonale tjenester, forsamlingslokale, formidling, konferanse og bevertning), felt 1–2

3.1 Felt 1 og 2

3.1.1 Utnyttelse

Samlet maksimalt tillatt bruksareal (BRA) i felt 1 og 2 er 9.880 m², fordelt som følger:

- Felt 1 (eksisterende bebyggelse innenfor H570_1, samt Gamlebyen kirke og Gråsteinsbygningen): 2 070 m² BRA
- Felt 2 (eksisterende bebyggelse innenfor H570_2-5): 3 425 m² BRA
- Felt 2 (ny bebyggelse innenfor byggegrensene): 4 350 m² BRA
- Felt 2 (nettstasjon innenfor bestemmelsesgrense #2): 35 m² BRA

Bruksareal (BRA) for bebyggelse og eventuelle glassgårder skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,0 meter over gjennomsnittsnivå for eksisterende terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

3.1.2 Bruk

Fordrøyningsanlegg for overvann tillates etablert under felt 2, inkl. innenfor bestemmelsesgrense #1 og #2 (jf. punkt 8 og 9).

Det skal tilrettelegges for tjenesteyting i Gamlebyen kirke. Første etasje i ny bebyggelse, samt første etasje i Gråsteinsbygningen og eksisterende bygg innenfor hensynssone H570_1 skal i all hovedsak tilrettelegges for tjenesteyting og/eller fellesprogram for kontorvirksomhet.

3.1.3 Plassering

Ny bebyggelse innenfor felt 2 skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Mot Oslo gate og Konows gate er byggegrense lik formålsgrense der byggegrense ikke er vist på plankartet.

Ny bebyggelse skal oppføres i byggegrensen mot Oslo gate. Ny bebyggelse innenfor øvrige deler av felt 2 skal som hovedprinsipp oppføres i byggegrense.

Nettstasjon tillates etablert under eller over terreng utenfor byggegrense mot Konows gate i felt 2 (bestemmelsesgrense #2, jf. punkt 9).

Kjeller tillates innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrensene #1 og #2 i felt 2.

3.1.4 Høyder

Ny bebyggelse i felt 2 skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som vist på plankartet.

For nybygg med maksimal gesimshøyde k 28,5 tillates kun følgende oppført innenfor de øverste 3,3 meter:

- Pergola, transparente levegger og tekniske installasjoner, inntrukket minimum 4,0 meter fra ytre fasadeliv mot Oslo gate.
- Åpent eller transparent rekkverk, inntrukket minimum 0,4 meter fra ytre fasadeliv.
- Solceller eller andre energiproduserende elementer, oppført inntil 2,8 meter under maksimal gesimshøyde, og inntrukket minimum 0,4 meter fra ytre fasadeliv
- Parapet, oppført inntil 3,0 meter under maksimal gesimshøyde.

For nybygg med maksimal gesimshøyde k 33,6 tillates kun følgende oppført innenfor de øverste 0,5 meter:

- Solceller eller andre energiproduserende enheter, inntrukket minimum 0,4 meter fra ytre fasadeliv.
- Parapet og heisoppbygg, oppført inntil 0,2 meter under maksimal gesimshøyde.

3.1.5 Materialbruk og utforming

Ny bebyggelse skal være av høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming, og hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig og fredet bygningsmiljø. Tiltak skal utformes med material- og volummessige gode overganger til eksisterende kulturminner, kulturmiljø og terreng. Fargebruken skal avstemmes mot eksisterende bevaringsverdige bebyggelse. Materialer fra bebyggelse og anlegg som rives i planområdet skal vurderes for ombruk/gjenvinning i eller utenfor planområdet.

Materialer i bygninger og anlegg skal være varige og av høy estetisk kvalitet. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

Fasader på gateplan for ny bebyggelse mot Oslo gate skal være åpne mot gate, med utstrakt bruk av transparente materialer.

Solceller eller andre energiproduserende enheter tillates plassert på tak på nybygg og på tak på eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone H570_5-7.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som tekniske installasjoner, rekkverk, pergola/levegger og solceller, skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming.

3.1.6 Takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for felt 2, hvor det etableres grønne tak eller takterrasse, skal det innsendes takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder universell utforming, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, åpen overvannshåndtering, solceller eller andre energiproduserende elementer, møblering, materialbruk og belysning.

3.1.7 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det skal tas hensyn til de automatisk fredet kulturlagene ved. ev. anlegg for fjernvarme. Eksisterende grøfter skal brukes i størst mulig grad.

Energibrønner tillates etablert under del av felt 2, utenfor hensynssone H190_2 i kommuneplanens arealdel 2015.

3.1.8 Avstand til kommunale VA-ledninger

Der nybygg vil ligge mindre enn 4 meter fra kommunale VA-ledninger, skal ledningenes nøyaktige plassering påvises ved rammesøknad, og løsninger som sikrer VA-ledningene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold skal dokumenteres.

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

4.1 Felt SV Veg

4.1.1 Eierforhold

Veg skal være offentlig.

4.1.2 Bruk

Det tillates kantstopp for varelevering og renovasjon, jf. punkt 2.7.

4.1.3 Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge byggeplan, godkjent av Bymiljøetaten og kulturminnemyndigheten, jf. punkt 10, 11 og 14.

4.2 Felt ST Torg

4.2.1 Utnyttelse

Tillatt maksimal utnyttelse (BRA): 50 m² BRA (ny pergola / åpent overdekket areal) og 35 m² BRA (eksisterende paviljong).

4.2.2 Bruk

Lukket fordrøyningsanlegg for overvann tillates etablert:

- Innenfor bestemmelsesgrense #5 i felt ST Torg.
- Under øvrige deler av felt ST Torg, etter godkjenning fra kulturminnemyndigheten, jf. punkt 1.1.1.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Felt GP Park

5.1.1 Utnyttelse

Tillatt maksimal utnyttelse (BRA): 85 m² BRA (eksisterende / reetablert / ny bebyggelse jf. punkt 2.2.4).

5.1.2 Eksisterende tre som skal bevares

Eksisterende tre (spisslønn) regulert på plankartet innenfor felt GP Park, skal bevares. Tiltak som kan skade treet tillates ikke. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til at treetrotsone kan utvikle seg. Dersom treet må felles, skal det erstattes med nytt tre av samme art i samme treetrotsone.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3 skal det vises hvordan man i anleggsperioden skal sikre treetrotsone. Arborist skal rådføres.

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

6 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1-5

Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø, H570_1-5. Eksisterende bebyggelse, inklusiv takutstikk på hovedgesims, og utomhuselementer som omfattes av hensynssone på plankartet, skal bevares, og tillates ikke revet. Utomhuselementer omfatter eksisterende murer og støttemurer.

Det tillates:

- Refundamentering, tiltak for å forsterke og oppgradere eksisterende bærekonstruksjoner, og inngrep i eksisterende bærekonstruksjoner inkludert dekker. Innenfor hensynssone H570_2 og H570_3 skal det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre behov for refundamentering, jf. også punkt 7.1.
- Innpassing av nye bærekonstruksjoner, kommunikasjonskjerner og sanitæranlegg, og endring av eksisterende trapper/ramper.
- Nye tekniske installasjoner, som i størst mulig utstrekning skal etableres inne i bygningskroppen, og etablering av andre nødvendige tiltak på tak inn mot gårdsrom, med diskrete plassering og utforming.
- Ombyggingstiltak, herunder fasadeendring, forutsatt at bygningens eksteriør opprettholdes hva gjelder proporsjoner, detaljering, materialbruk, hoveduttrykk og farger.

Bygningenes eksteriør, bærekonstruksjoner og utomhuselementer skal ellers bevares uendret, i den grad tillatt endring ikke fremgår av punkt. 6.2-6.4. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som er endret tidligere kan føres tilbake til opprinnelig utseende i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av fasader og utomhuselementer skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares i den grad det er mulig. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres i nye elementer som erstatter disse.

Løsninger for ny teknisk infrastruktur skal utføres slik at de ikke kommer i konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering, som bebyggelsen den erstatter.

Reparasjon og oppgradering av eksteriør og utomhuselementer skal gjøres i samråd med rette kulturminnemyndighet.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene og fredningsvedtak skal forelegges rette kulturminnemyndighet for uttalelse før det fattes vedtak.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_3-5
Innenfor hensynssone H570_3-5 tillates det etablert solceller eller andre energiproduserende enheter integrert i takflatene.

Innenfor hensynssone H570_3-4 tillates riving av yttervegg og eksisterende bærekonstruksjoner mot vest for å koble nytt tilbygg til eksisterende bygg.

6.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_4
Innpassing av nytt bygg og tilbygg på sydfløyen og på vestfløyen tillates. Ved oppføring av nytt bygg på sydfløyen skal gavlen på eksisterende bygg være synlig.

6.4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_5
Trapperom inne i nordvestre del av bygget skal bevares. Innpassing av nytt bygg i gavl mot vest tillates.

7 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

7.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner, er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredede kulturminner.

Innenfor hensynssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag 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 iht. Plan- og bygningsloven, skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

Gamlebyen middelalderkirke og Fransiskanerklosteret med kirkegård er automatisk fredet. Gråsteinsbygningen, bygningsnr. 80604939 (Askeladden-ID 86168-1) er vedtaksfredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredede kirken og kirkegården, eller på den fredede Gråsteinsbygningen, med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte

inngrep som kan skade fredete og vernede bygninger, kulturlag og ruiner innenfor reguleringsplanområdet og i tilstøtende områder.

Riggplan skal forelegges og godkjennes av rette kulturminnemyndighet før igangsettingstillatelse for byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre de automatisk fredete, vedtaksfredete og vernede kulturminnene mot skader.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

8 Bestemmelsesområde BG #1 (bebyggelse under terreng)

Innenfor bestemmelsesgrense #1 tillates det oppført bebyggelse under terreng.

9 Bestemmelsesområde BG #2 (bebyggelse under/over terreng)

Innenfor bestemmelsesgrense #2 tillates det oppført bebyggelse under terreng, og nettstasjon over terreng.

10 Bestemmelsesområde BG #3 (bruk og utforming)

10.1 Bruk

Området innenfor bestemmelsesgrense #3 skal benyttes som adkomstsone for gående og syklende. Det skal opprettholdes en gjennomgående, offentlig ferdselssone for fotgjengere, syklist og motoriserte kjøretøy, herunder til eiendommene i Ekebergveien 3, 4, 8, 10 og 12.

Kjøretøy for varelevering og renovasjon til eksisterende bebyggelse innenfor felt 1 tillates å snu innenfor bestemmelsesgrense #3.

Utenfor den gjennomgående, offentlige ferdselssonen i Ekebergveien tillates kjøring og stopp for:

- Utrykningskjøretøy, driftskjøretøy, taxi og forflytningshemmede med bil.
- Varelevering og renovasjon for eksisterende bebyggelse innenfor felt 1, som det er praktisk umulig å ta inn/ut fra Ekebergveien (felt SV) utenfor bestemmelsesgrense #3 eller via felt ST Torg og felt 2, jf. pkt. 2.7.

Sykkelparkering tillates, forutsatt at den ikke kommer i konflikt med fremtidig markering av klosterkirkens kor, eller allmenn ferdsel.

10.2 Utforming

Det tillates ikke tiltak som krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten som er dypere enn 30 cm. For alle tiltak, også de grunneste, skal kulturminnemyndigheten kontaktes for avklaring av behov for arkeologisk granskning, jf. punkt 1.1.1, 2.2 og 7.1 som følger:

- Før søknad om igangsettingstillatelse for tiltak i felt SV Veg innenfor bestemmelsesgrense #3.
- Før søknad om rammetillatelse for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3, for tiltak i felt ST Torg og felt GP Park innenfor bestemmelsesgrense #3.

Området skal gis en enhetlig utforming med gode overganger til øvrige deler av Ekebergveien, felt ST Torg og felt GP Park, samt til felt 1. Universell tilgjengelighet og gode bevegelseslinjer for fotgjengere skal ivaretas både i området og til øvrige deler av felt SV Veg.

Ruinene fra klosterkirkens kor er delvis synliggjort i belegget innenfor bestemmelsesgrensen for å formidle ruinen under plassen. Markeringen kan tydeliggjøres ytterligere i belegget, i samarbeid med og etter godkjenning fra kulturminnemyndigheten.

Ved utarbeidelse av byggeplan og søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg, skal konsept for utforming og materialbruk, og sammenhengen til del av felt ST Torg og felt GF Park innenfor bestemmelsesgrense #3 begrunnes og redegjøres for, jf. Punkt 2.4, 4.1.3 og 14.

11 Bestemmelsesområde BG #4 (fredet kirkegård)

Innenfor bestemmelsesgrense #4 tillates ikke tiltak som krever fundamentering eller inngrep i markoverflaten som er dypere enn 30 cm. Før søknad om igangsettingstillatelse for alle tiltak innenfor bestemmelsesgrense #4, også de grunneste, skal kulturminnemyndigheten kontaktes for avklaring av behov for arkeologisk gransking, jf. punkt 1.1.1 og 7.1.

Det tillates kantstopp for varelevering og renovasjon.

12 Bestemmelsesområde BG #5 (fordrøyningsanlegg)

Innenfor bestemmelsesgrense #5 tillates etablering av lukket fordrøyningsanlegg under terreng.

Ved søknad om rammetillatelse for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3, skal det dokumenteres at fordrøyningsanlegget ikke vil drenere bakenforliggende masser som kan gi setningsskader for kulturlag eller for den fredede og bevaringsverdige bebyggelsen innenfor planområdet.

13 Bestemmelsesområde BG #6 (mulig nettstasjon)

Innenfor bestemmelsesgrense #6 kan nettstasjon med maksimalt 35 m² BRA vurderes tillatt, som alternativ plassering til nettstasjon innenfor bestemmelsesgrense #2, etter vurdering og godkjenning av kulturminnemyndigheten ved søknad om tiltak jf. punkt 7.1.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

14 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal trikketrase og sykkelvei mellom Kongshavn videregående skole og Bispegata være sikret opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal tiltak som bedrer forholdene for gående og syklende i Oslo gate, mellom Schweigaards gate og Kongsveien, være sikret opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal byggeplan være godkjent av Bymiljøetaten og kulturminnemyndigheten, jf. punkt 10 og 11 (bestemmelsesområde #3 og #4).

15 Før ny bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg innenfor felt 2, med unntak av nytt påbygg tilknyttet eksisterende bebyggelse innenfor H570_3, skal:

- Ekebergveien (felt SV Veg) innenfor planområdet være ferdig opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten og kulturminnemyndigheten.

- Utearealer innenfor felt 2, samt felt ST Veg og GP Park, være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og landskapsplan. Utomhusplan og landskapsplan skal godkjennes av kulturminnemyndigheten.
- Grønne tak og uteoppholdsareal på tak i felt 2 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent takplan.

16 Andre forhold

Arealer som har rekkefølgebestemmelser med krav til utvendig opparbeidelse, tillates ferdigstilt påfølgende sommer dersom byggetiltak tas i bruk i vinterhalvåret.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023 sak 39/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.03.2023.