

Byrådssak 94/24

Egedes gate 3 m.fl., Gamlebyen skole - Forslag til detaljregulering til politisk behandling. Bydel Gamle Oslo

Sammendrag:

Oslobygg KF foreslår å omregulere planområdet fra skole, offentlig kjørebane, fortau og parkering til blant annet undervisning og vei, og boliger som i dag er regulert til skole til kombinert formål bolig/undervisning. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at deler av Egedes gate kan opparbeides som uteoppholdsareal for Gamlebyen skole, og å sikre vern av eksisterende bebyggelse og kulturverdier innenfor planområdet. Utearealene øker fra 8,5 m² til 9,4 m² per elev, og får økt kvalitet. Skolehagen på ca. 380 m² kommer i tillegg til dette arealet. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler planforslaget.

Byrådet slutter seg til PBEs vurdering og konklusjon.



Saksfremstilling:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Oslobygg KF, med Landskaperiet AS som fagkyndig konsulent, foreslår å omregulere Egedes gate og Gamlebyen skole til blant annet undervisning og bolig, med hovedhensikt å utvide skolegården med 373 m² og å sikre vern av kulturverdier innenfor planområdet. Planområdet

er på ca. 9 355 m² og ligger rett øst for Oslo Bispegård og Minneparken. Planområdet er i hovedsak eid av Oslo kommune, foruten boligene på eiendom 233/55, 233/27 og 233/25. Bebyggelsen innenfor planområdet benyttes i dag til skole og bolig, og bruken videreføres i planforslaget. Egedes gate er en blindgate og brukes som adkomstvei, parkering og snuareal. Planområdet er i dag regulert til offentlig tjenesteyting – skole med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, parkering/utfartsparkering, fortau og spesialområde bevaring – middelaldersk bygrunn. Oslo Bispegård, Minneparken og Klostergata, som grenser til planområdet, samt Egedes gate og Arups gate er regulert til bevaring i gjeldende regulering.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for at deler av Egedes gate kan opparbeides som bilfritt uteoppholdsareal for Gamlebyen skole, og sikrer vern av eksisterende bebyggelse og kulturverdier innenfor planområdet. Skolens uteområder skal oppgraderes med høy kvalitet, høy andel naturmaterialer og tilrettelegges for allmennhetens bruk utenfor skolens åpningstid. Utearealene øker med 373 m² som endrer uteoppholdsarealet fra 8,5 m² til 9,4 m² per elev. Skolehagen på ca. 380 m² kommer i tillegg til dette arealet. Det tillates ikke økt utnyttelse utover ny bebyggelse i form av boder, overbygget sykkelparkering og parkering. Planforslaget sikrer ikke at det eksisterende uteoppholdsarealet til Gamlebyen skole oppgraderes likt som de nye uteoppholdsarealene i Egedes gate.

I fremtiden vil det bli aktuelt å renovere eksisterende skolebygg, og planen sikrer derfor at dagens bygg skal bevares i henhold til Verneplan for Osloskolen. Egedes gate har bestemmelser som sikrer at gaten skal fremstå som et historisk lesbart gateløp, også etter at deler av den opparbeides som uteoppholdsareal for Gamlebyen skole.

Konsekvenser av planforslaget

Dagens adkomst til Egedes gate fra Arups gate stenges, og ny adkomst blir fra St. Halvards gate. Alle de 32 ordinære parkeringsplassene i Egedes gate fjernes som følge av planforslaget, mens én HC-plass foreslås videreført.

I tillegg foreslås 6 av dagens parkeringsplasser, ved inngangsporten til skolen i Arups gate, omdisponert til varelevering og renovasjon for skolen.

Det er sikret en vendehammer for lastebiler i Egedes gate, slik at de kan snu før de kjører ut i St. Halvards gate. Løsningen innebærer at den sørligste gangporten mellom Minneparken og Egedes gate må stenges, for å ivareta trafikksikkerheten og unngå at fotgjengere går direkte inn på manøvreringsarealet for lastebiler.

Planforslaget sikrer mindre parkering enn normen tilsier, både når det gjelder parkering for forflytningshemmede og sykkelparkering. Planforslaget øker ikke antall elever eller boliger i området, og det samme antallet HC-parkeringer som i dagens situasjon blir videreført. For undervisning sier parkeringsnormen (2022) at det skal etableres minimum 3,5 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA. For Gamlebyen skole tilsvarer dette 186 sykkeloppstillingsplasser. Normen åpner videre for en reduksjon på 50 % av plassene, dersom kravet kommer i konflikt med kravet om kvalitet på uteoppholdsarealene. Det er vurdert at hensynet til større uteoppholdsarealer og kulturverdier veier tyngre enn sykkelparkeringsdekning i denne saken. Vurderingen av reduksjon baserer seg på behovet som er kartlagt gjennom trafikkanalysen og unntakskriteriet i gjeldende parkeringsnorm. Hele planområdet blir regulert til bevaring, som automatisk fredet bygrunn med båndlegging etter lov om kulturminner (hensynssone H730) og bevaring av kulturminner (hensynssone H570) med bestemmelser knyttet til bevaring av bygninger, anlegg og konstruksjoner.

Økonomiske konsekvenser

Vei i felt V1 endres fra offentlig til felles vei i planforslaget. Dette innebærer at veien er felles for Oslo Bispegård, boligene i St. Halvards gate og Gamlebyen skole, og utgifter til drift og vedlikehold må avtales mellom partene. Forslagsstiller skal tinglyse allmennhetens rett til ferdsel, på de delene av Egedes gate som reguleres felles. Egedes gate er imidlertid del av en veitomt (999/821) som ikke er oppført i grunnboken, og som det dermed ikke er mulig å tinglyse på. Tinglysning lar seg ikke gjennomføre før ny eiendom i Egedes gate er fradelt, og oppført med nytt gårds- og bruksnummer i grunnboken. Det er mulig å fradele tomt etter gjeldende regulering (S-3967), men det vil ta tid og vil kunne kreve dispensasjoner. Selv om relevante tinglyste rettigheter normalt skal følge planforslaget til politisk behandling, anbefaler PBE i dette tilfellet at det gjøres etter planvedtak (ettersom det ikke er noen eiendom å tinglyse på i grunnboken). Det oversendes derfor en signert erklæring, som forplikter Oslobygg til å følge opp fradeling av tomt og tinglysning etter planvedtak. Kommunen er forslagsstiller, og må også dekke kostnadene knyttet til gjennomføring, drift og vedlikehold av de delene av planområdet som er offentlig.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 11.10.2021 til 22.11.2021 kom det inn 16 bemerkninger. Det var ett planalternativ til offentlig ettersyn.

Bydel Gamle Oslo støtter forslaget. Flytting av renovasjonshenting fra St. Halvards gate til Arups gate bør sikres, og skje samtidig med opparbeidelse av Egedes gate. Gjenbruk av stein og materialer bør tas inn i prosjektet. Opparbeidelse av Egedes gate må ivareta naturlig gjennomgang både i Egedes gate og til Minneparken. Nærmiljøanlegg kan bety støy for boliger. Gamle trær som på sikt naturlig utgår bør erstattes. Det er viktig å sikre god og trafikksikker overgang til lekeplassen «Byen i skyen». Bydelsutvalget foreslår at parkeringen langs sørsiden av Arups gate fjernes for å bidra til et mer oversiktlig gatebilde og økt trafikksikkerhet for barn. Arealet kan benyttes til overvannshåndtering og grønne rabatter.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) ber forslagsstiller ta kontakt om overføring av forvalteransvaret for den delen av Egedes gate som omreguleres til skoleformål.

Byantikvaren anbefaler at reguleringsbestemmelsene for hensynssone H570-1 suppleres med bestemmelse som sikrer verneverdiene i skolebygningenes trapperom.

Bymiljøetaten (BYM) mener at foreslått snuplass for varelevering og renovasjon for St. Halvards gate 12 og Oslo Bispegård ikke gir tilstrekkelig god trafikksikkerhet. Snuplassen er for liten til at store kjøretøy kan snu. Dette vil medføre rygging ut i offentlig gate. Snuplassen kan også bli tatt i bruk for å hente og levere barn til skolen. Dette kan medføre uoversiktlige situasjoner. PBE har foreslått at parkeringslommen i St. Halvards gate tas i bruk for varelevering. BYM mener denne ikke ligger tett nok på til at den blir valgt når det er et alternativ å kjøre inn i Egedes gate. Å åpne Egedes gate for gjennomkjøring, med en bomløsning, for de kjøretøyene som ikke har mulighet til å snu på den lille snuplassen, er den eneste løsningen som hinder rygging.

Det fjernes parkeringsplasser, men BYM mener det er riktig prioritering. Det er viktig at HC-plassen videreføres. Det bør legges opp til sykkelparkering i iht. forslag til ny parkeringsnorm. Andelen sykkelparkering under tak bør økes. Ved planting i kasser bør jordvolumet for trær være minimum 15 m³.

Driftsstyret ved Gamlebyen skole ønsker at hele utearealet til skolen opparbeides samtidig, og påpeker at utearealet fortsatt er lite. Skolen har mange barn noe som gir stor belastning på utearealet. Utformingen må være robust, slitesterk og underlag under apparater må være støtdempende. Skolen ønsker mest mulig lekeareal for elevene og ønsker derfor færre sykkelparkeringsplasser. Det bør vurderes alternative løsninger for renovasjon, for eksempel i

søndre eller nordre ende av Egedes gate. Dermed unngås brukskonflikter mellom lekeplassen og renovasjon ved Arups gate. Et eventuelt skur til søppeldunker vil også komme lenger unna bygningene. Det virker knapt med én plass til HC-parkering på deling mellom tre eiendommer. En mulighet kunne være å avsette en plass i Arups gate i tillegg.

Renovasjon- og gjenvinningsetaten anbefaler at renovasjonsløsning, bebyggelsesstruktur og adkomstforhold blir utredet på et overordnet nivå, slik at valg av renovasjonsløsning, dets plassering ved bygg, samt adkomst og kjøreveien for renovasjonsbilen planlegges samtidig med hele områdets bebyggelses- og veistrukturer.

Vann- og avløpsetaten (VAV) savner en beregning av vannmengder i trinn 1, som f.eks. kan ta utgangspunkt i halvparten av regnmengdene med 2-års gjentaksintervall. Overvannsnotatet bør eksplisitt omtale hvordan det skal sikres at trinn 1 håndteres åpent, lokalt og overflatebasert. VAV opplyser at det er avløp-felles ledninger i området, som gir strengere krav til påslipp enn overvannsledninger i byggesaken. Det er indikasjoner på at belastningene på ledningene er godt over middels høy. VAV mener sikring av regnbed med rister kan være positivt, men at lek i et regnbed kan redusere funksjonen.

Oslobygg KF Divisjon Vedlikehold understreker at det generelt er utfordrende å få etablert vegetasjon i skoleanlegg og at vegetasjon uansett type tåler liten grad av tråkk. Innspill til løsninger er opphøyde plantefelt, færre og større plantefelt, flere trær, plante nye trær med minst 18-20 cm stammeomkrets, unngå å legge grøntareal inn mot klatreapparater og andre aktivitetsflater.

FAU ved Gamlebyen Skole stiller seg bak skolens høringsuttalelse og påpeker at fotgjengerovergangen til lekeplassen «Byen i Skyen» må reetableres.

Kari Hardersen Soos støtter forslaget og påpeker at tuftepark vil bli et fint tilbud til nærområdet.

Marek Kovalevskij er imot fjerning av parkeringsplasser.

Ingeborg Moa støtter planforslaget.

Anniken Jess Iversen bor i planområdet i Arups gate 11b. Det er viktig at det ryddes opp i de trafikale forholdene ved skolen for å sikre tryggheten til barna. Hun er bekymret for at hennes bolig nå er regulert til formålet bolig/undervisning.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Norges vassdrags- og energidirektorat og Bane Nord har ingen konkrete merknader til planforslaget

Plan- og bygningsetatens kommentar til høringsuttalelsene

Til Bydel Gamle Oslo

- Det er sikret at skolens renovasjon skal være flyttet fra St. Halvards gate til Arups gate, før de nye uteoppholdsarealene i Egedes gate tas i bruk.
- Forslagsstiller har som intensjon at materialene som brukes fortrinnsvis skal være gjenbruk fra f.eks. andre byggeprosjekter, og har omtalt dette i planbeskrivelsen.
- Fortau langs Egedes gate sikres, også langs de delene som gjøres om til uteoppholdsareal. Utformingen legger godt til rette for gjennomgang.
- Lyd fra barns lek regnes ikke som støy i arealplanleggingen (T-1442). Dersom tiltak for å redusere lyd (f.eks. plassering av aktiviteter) er forenlig med bestemmelsene og en god utforming, kan forslagsstiller undersøke dette nærmere i byggesaken.
- Det er sikret at trær som utgår av naturlige årsaker skal erstattes.
- PBE har diskutert forslaget om å sikre fotgjengerovergang fra Egedes Gate til «Byen i skyen» med BYM og EBY. Selv om en fotgjengerovergang her ville bedret fremkommeligheten for fotgjengere, anbefales ikke plasseringen av trafiksikkerhetsmessige årsaker. PBE stiller seg bak BYMs vurdering.

- Det har ikke vært aktuelt å ta med Arups gate i planavgrensningen. Planforslaget sikrer at innkjøring til Egedes gate fra Arups gate stenges, og at antall biloppstillingsplasser i området reduseres. PBE vurderer dette som en bedring av dagens situasjon i Arups gate.

Til Byantikvaren

Etter offentlig ettersyn har skolebygningenes trapperom blitt sikret i bestemmelsene.

Til BYM

- Når det gjelder flytting av skolens renovasjon, se kommentar til Bydel Gamle Oslo.
- PBE vil ikke anbefale kjøring gjennom arealet som blir regulert til undervisning i Egedes gate. Utrykningskjøretøy er selvsagt et unntak, men det er en stor prinsipiell forskjell på dette og å tillate at varelevering og renovasjon skal kjøre gjennom barnas utearealer. Å åpne for gjennomkjøringstrafikk for varelevering og renovasjon vil innebære at barna må avbrytes i leken og ledes vekk 1-2 ganger i uken. Vi ser BYMs argumenter for at de foreslåtte trafikkløsningene ikke er optimale, men i en tett-by-situasjon, med flere bevaringshensyn, og hvor avstanden mellom de eksisterende bygningene er for liten til at man får inn en optimal løsning, mener PBE det som nå foreslås er akseptabelt. Etter offentlig ettersyn har det blitt sikret en vendehammer dimensjonert for lastebiler sør i Egedes gate, slik at lastebilene fint kan vendes før de kjøres ut i St. Halvards gate. PBE har forstått det slik at BYM anser dette som en forbedring fra trafikkløsningen som ble hørt til offentlig ettersyn. PBE mener også at den nye trafikkløsningen er vesentlig bedre enn dagens situasjon, der lastebiler vendes over fortau eller rygges gjennom Egedes gate (langs Gamlebyen skole) og ut i Arups gate.
- Etter offentlig ettersyn har andelen sykkeloppstillingsplasser som sikres for Gamlebyen skole blitt nedjustert. Ny parkeringsnorm (vedtatt 14.12.2022) åpner for at det kan vurderes lavere dekning på sykkeloppstillingsplasser for undervisning. Det er vurdert at hensynet til større uteoppholdsarealer og kulturverdier veier tyngre enn sykkelparkeringsdekning i denne saken. Vurderingen baserer seg også på behovet som er kartlagt gjennom trafikkanalysen. Endringen har blitt hørt med begrenset høring, blant annet til Bymiljøetaten, før planforslaget ble oversendt til politisk behandling.
- Etter offentlig ettersyn har det blitt sikret at nye plantefelt for trær skal ha jordvolum på minimum 15 m³ pr. tre. Hvis det plantes i grupper skal første tre ha jordvolum på minimum 15 m³, og øvrige trær minimum 3 m³ per tre.
- Andelen av vegetasjonsdekke har bakgrunn i et minimum som er lagt inn i beregningen for å håndtere overvann. Ellers er det i bestemmelsene sikret at vegetasjon skal benyttes som rom- og soneinndeler i skolegården og at eksisterende trær skal bevares.

Til Driftsstyret ved Gamlebyen skole, Oslobygg KF divisjon for vedlikehold og FAU ved Gamlebyen Skole

- PBE er enige i at gamle og nye utearealer ideelt sett bør opparbeides samtidig, men har vektlagt at Gamlebyen skole skal få et større og bedre uteoppholdsarealer ved å ta i bruk deler av Egedes gate. Det har ikke vært aktuelt for forslagsstiller å sikre at den eksisterende skolegården oppgraderes på likt, men når den en gang i fremtiden skal oppgraderes sikrer planforslaget mange kvaliteter.
- Det er akseptabelt at uteoppholdsarealene er mindre enn norm, så lenge de blir større og bedre enn i dagens situasjon.
- Steiner, grus, sand mm. er slitesterke naturmaterialer, som også kan brukes for å innfri bestemmelsen om at naturmaterialer skal være dominerende.

- Det er en god idé at det skal utarbeides en plan for pleie av trær, og forslagsstiller har nå sikret dette i bestemmelsene.
- Det er egne bestemmelser for overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene. Vegetasjon må være en del av overvannshåndteringen, men vi er positive til at eventuell brostein som ligger under asfalten i skolegården gjenbrukes i uteoppholdsarealene. Forslagsstiller har opplyst at de har som intensjon å gjenbruke materialer.
- Uttalelsen om reduksjon i antall sykkeloppstillingsplasser er fulgt opp. Bestemmelsene sikrer nå at det skal settes av plass til 93 sykkeloppstillingsplasser, og at minimum 80 av disse skal være opparbeidet til enhver tid.
- Se PBEs kommentar til Bydel Gamle Oslo når det gjelder trafiksikkerhet for fotgjengere i krysset Egedes gate/St. Halvards gate.
- Det er ikke aktuelt å sikre renovasjon for skolen i søndre del av Egedes gate, ettersom trafikksituasjonen her allerede er komplisert. I nordenden skal utrykningskjøretøy ha mulighet til å kjøre inn.
- Planforslaget fører ikke til en økning i antall elever eller boliger i området, og det samme antallet plasser som i dagens situasjon videreføres. Det har ikke vært mulig å sikre flere HC-parkeringsplasser i dette tilfellet.

Til VAV: Forslagsstiller har oppdatert overvannsnotatet med beregninger som etterspurt.

Til Marek Kovalevskij: Omdisponeringen innebærer at p-plassene i Egedes gate forsvinner, men PBE mener dette er en direkte oppfølging av mål i kommuneplan 2018 om at myke trafikanter, grønnstruktur og byliv skal prioriteres over personbiltransport.

Til Anniken Jess Iversen: Planforslaget regulerer bebyggelsen som i dag er i bruk til bolig med kombinert formål «bolig/undervisning», slik at reguleringen åpner for dagens bruk.

Undervisning videreføres som en del av formålet for ikke å utelukke muligheten. Det er ingen planer som tilsier at dette er aktuelt.

Begrenset høring

Ved begrenset høring fra 15.11.2023 til 04.12.2023 kom det inn 5 bemerkninger.

Ved begrenset høring var det kun to konkrete endringer som ble hørt. Den ene endringen gjelder antall sykkeloppstillingsplasser som har blitt redusert etter offentlig ettersyn, for blant annet å kunne sikre større uteoppholdsarealer for Gamlebyen skole. Den andre endringen gjelder den nye vendehammeren for lastebiler som nå er sikret i Egedes gate, slik at lastebiler lettere kan snu før de kjører ut i St. Halvards gate.

BYM er negativ til at antallet sykkelparkeringsplasser reduseres, og mener at det bør være mulig å sikre flere overdekte sykkelparkeringsplasser, uten at dette går utover kulturminneverdiene. Det foreslås at bestemmelsen om antall sykkelparkeringsplasser endres til at det kan opparbeides flere plasser ved behov, slik at det ikke blir nødvendig med dispensasjon eller omregulering på et senere tidspunkt.

Byantikvaren mener at det er positivt for kulturmiljøet og størrelsen på uteoppholdsarealet til skolen at antall sykkelstativer reduseres. Det anbefales at porten inn til Minneparken låses, slik at kulturminneverdiene holdes intakt.

Driftsstyret ved Gamlebyen skole mener at det er positivt for størrelsen på uteoppholdsarealet at antall sykkelstativer reduseres.

Kulturetaten forutsetter at tiltakshaver sørger for å fjerne nåværende skilt, og setter opp nytt skilt for Pilegrimsleden, som starter i St. Halvardskatedralen og går gjennom denne porten mot Galgeberg og Trondheim.

Riksantikvaren anbefaler at porten inn til Minneparken stenges ved at den låses, og at selve porten bevares intakt. Det anbefales at porten forblir stengt i fremtiden og at det er tiltakshaver som står ansvarlig for at porten stenges.

Plan- og bygningssetatens kommentar

Til BYM: Hovedhensikten med plansaken er å utvide utearealet for elevene på Gamlebyen skole, som i dag er langt under anbefalt størrelse. Unntaket i gjeldende p-norm (2022), gir anledning til reduksjon av antall sykkelparkeringsplasser til fordel for kvaliteter i uteoppholdsarealene. Forslagsstiller har også vist gjennom trafikkanalysen at det reelle behovet for sykkelparkeringsplasser er maksimalt 80. For å unngå utgraving og tildekking av fasaden, mener PBE at vernehensynet veier tyngre enn antall overdekte sykkelparkeringsplasser i dette tilfellet. Imidlertid oppfordrer vi forslagsstiller til å sikre det antallet overdekte sykkelplasser som er illustrert på utomhusplanen.

Til Kulturetaten: Det er sikret at porten mellom Minneparken og den nye vendehammeren i Egedes gate stenges. Det er også sikret at Pilegrimsleden omskilt, og at bestående skilt fjernes samtidig som at porten til Minneparken stenges.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og begrenset høring

- I tråd med innspill fra blant annet BYM, er det sikret tydeligere i rekkefølgebestemmelsene at renovasjonshåndteringen til skolen skal flyttes fra St. Halvards gate til Arups gate før de nye uteoppholdsarealene tas i bruk.
- For formål bolig/undervisning felt B/U2, St. Halvards gate 12, har det blitt sikret at renovasjonsbilen kan stoppe i felles vei (i Egedes gate), men at renovasjonsbeholderene skal plasseres på egen eiendom.
- Det er sikret at verneverdig interiør omfatter hovedtrapperom.
- Det er sikret at det skal utarbeides en skjøtselsplan for eksisterende bevaringsverdige trær og nye grøntanlegg, før brukstillatelse for undervisning kan gis.
- Det er sikret at det skal være tilgang på benker, møblering og aktiviteter som er aldersinkluderende.
- Antallet sykkeloppstillingsplasser er redusert. Det er nå sikret plass til minimum 93 sykkel-plasser, hvorav 80 skal være opparbeidet til enhver tid. 15 av disse er overdekt.
- Bestemmelsen om minste uteoppholdsareal per elev har blitt oppjustert fra 9,3 m² til 9,4 m², som følge av at antall sykkel-plasser har blitt redusert.
- Det er sikret en vendehammer for lastebiler i Egedes gate. Løsningen innebærer at den ene porten mellom Minnegården og den nye vendehammeren må stenges, for å ivareta trafiksikkerhet til myke trafikanter.
- Det er også sikret at det opparbeides en fysisk sperre mellom fortauet i St. Halvards gate og vendehammeren for lastebil. Sperran skal skille trafikanter fra hverandre, slik at det blir mer oversiktlig og trafiksikkert.
- Det er sikret at Pilegrimsleden skiltes om som følge av at porten inn til Minneparken stenges. Endringen følger opp bemerkningen fra Kulturetaten til begrenset høring. Ny trasé for Pilegrimsleden må godkjennes av Kulturetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningssetatens anbefaling

Kommuneplanen for Oslo 2018 trekker frem at myke trafikanter, grønnstruktur og byliv skal prioriteres over personbiltransport, og at trivsel og fysisk utfoldelse i skoletiden skal vektlegges. PBE mener planforslaget er i henhold til overordnede føringer, og er positive til at det nå foreslås å utvide og bedre kvaliteten på Gamlebyen skoles utearealer. Med nye utearealer og aktiviteter legger planforslaget til rette for gratis og ikke-kommersielle møtesteplasser i området (jf. Kommuneplan for Oslo 2018).

PBE er positive til utformingen av Egedes gate, både den delen som skal brukes til uteoppholdsareal og den delen som fortsatt skal være trafikkareal. Det er sikret at Egedes gate vil være en grønn og trivelig gate, med høy kvalitet i utforming og løsninger. PBE anbefaler den foreslåtte nye adkomsten til Oslo Bispegård, St. Halvards gate 12 og Gamlebyens skole sør i Egedes gate, og mener at hensynet til skolens utearealer må veie tyngre enn gjennomkjøring i Egedes gate.

Det har vært avgjørende at opparbeidelsen og utvidelsen av skolegården skjer med respekt for kulturmiljøet, og etaten mener planforslaget har løst dette på en god måte. Eksisterende bebyggelse og bygrunn reguleres blant annet til bevaring/båndlegging, og Egedes gate vil også i fremtidig situasjon være lesbar som et historisk gateløp. PBE mener at opparbeidelse av de nye utearealene i Egedes gate og planområdet for øvrig, ikke vil gå på bekostning av bevaringshensynene.

PBE mener at det i dette tilfellet er riktig å sikre færre antall sykkelparkeringsplasser enn det parkeringsnormen (2022) legger opp til, fordi hensikten med planforslaget er å gi elevene ved Gamlebyen skole større uteoppholdsarealer og det reelle behovet er belyst gjennom trafikkanalysen. Etaten mener også at kulturminnehensynet med tanke på fasader og kulturminnelagene i grunnen skal være førende, og aksepterer derfor at det ikke er mulig å sikre flere overdekte sykkelparkeringsplasser.

Vi aksepterer at overvannshåndteringen for Arups gate 11 og 13, St. Halvards gate 12 og deler av trafikkarealene ikke kan sikres i henhold til tretrinnsstrategien, ettersom områdene ikke er tiltaksutsatt og dette er en eksisterende situasjon som reguleres til bevaring. PBE vektlegger at det er sikret overvannshåndtering i henhold til tretrinnsstrategien for hovedandelen av planområdet, og at overvann skal brukes som et opplevelseselement i utearealene. Dette er en vesentlig forbedring fra dagens situasjon. Oppsummert mener PBE at planforslaget er et godt initiativ og en god løsning for skolen og området. Planforslaget bidrar blant annet til større og bedre utearealer til skolen, grønnere omgivelser, flere oppholdskvaliteter, mindre trafikk og varig vern av viktige kulturminneinteresser. Etaten anbefaler planforslaget, og viser til forbehold og anbefalinger om bedre sikring av noen kvaliteter. PBE anbefaler planforslaget.

Byrådet bemerker

Byrådet noterer seg at planforslaget ikke sikrer egen bilparkering for boligene innenfor planområdet. I dagens situasjon har boligene beboerparkering/gateparkering langs offentlig vei utenfor planområdet, og denne løsningen forutsettes videreført.

Byrådet slutter seg til PBEs vurderinger og konklusjon og anbefaler planforslaget.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Kommunen er forslagsstiller, og må dekke kostnadene knyttet til gjennomføring, drift og vedlikehold av de delene av planområdet som er offentlig. Kostnadene spilles inn i forbindelse med kommunens ordinære budsjettprosess.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Egedes gate 3, Arups gate 11 og 13 og St. Halvards gate 12

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr. 233/58, 233/25, 233/27, 999/821, 233/55 og 250/45.

Kartnummer USIN-201910844, dato 12.08.2021, revidert 31.01.2024.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at Egedes gate blir en del av uteoppholdsarealet til Gamlebyen skole, og sikre langsiktig vern av kulturminneverdier innenfor planområdet.

Det sikres ny avkjørsel til Egedes gate fra St. Halvards gate. Areal som benyttes til bolig blir regulert til kombinert formål for bolig og undervisning.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Hele planområdet har automatisk fredet bygrunn (H730), jf. punkt 5 Båndlagte områder.

1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. § 12-7 nr 1, 4, 5)

1.2.1 Trær regulert til bevaring

Trær som skal bevares, er markert på reguleringskartet med rotsone. Trærnes rotsone skal som et minimum defineres som største omkrets av treets krone. Arbeider innenfor treets rotsone skal være godkjent av sertifisert trepleier. Sertifisert trepleier skal følge og dokumentere arbeidene.

Trær som er dokumentert døde eller syke av sertifisert trepleier, kan etter søknad tillates felt. Hvert tre som felles skal erstattes av ett tre som kan bli av samme størrelse. Ved planting skal treets stammeomkrets være på minimum 30 cm målt 1 meter over terreng. Det skal benyttes en tresort som allerede er brukt i området. Nytt tre skal plantes på samme sted som treet som er utgått. Dersom dette ikke er mulig skal Riksantikvaren kontaktes, og det kan bli stilt vilkår om tiltak for å hindre skade på kulturlag og konstruksjoner.

1.2.2. Nyplanting av trær og øvrig vegetasjon

Ved nyplanting av trær og øvrig vegetasjon skal det hovedsakelig benyttes arter som er attraktive for pollinerende insekter. Det skal ikke plantes allergifremkallende eller fremmede arter som utgjør en økologisk risiko.

Vegetasjon som busker og trær skal benyttes som rom- og soneinndeler i skolegården. Beplantningen innenfor planområdet skal være variert, både når det gjelder planteslag, størrelse, høstfarger og blomstring/prydverdi. Det skal være tilgang på noen nyttevekster innenfor planområdet. Plantebed skal etableres i opphøyde felt med rotsikker membran, slik at røttene ikke trenger ut i kulturminnelagene. Plantebed for trær skal ha jordvolum på minimum 15 m³. Trær i grupper kan ha overlappende jordvolum. Hvis det plantes i grupper skal første tre ha jordvolum på minimum 15 m³, og øvrige trær minimum 3 m³ per tre. Plantebed for busker og stauder skal henholdsvis ha en jorddybde på minimum 80 og 50 cm.

1.3 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.

1.3.1 Restriksjoner for fremtidig anlegg i grunnen

Planområdet er omfattet av hensynssone H190-2 i kommuneplanens plankart 2-2. Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

2 Fellesbestemmelser for undervisning felt U1 og U2 og bolig/undervisning felt B/U 1 og B/U 2

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. § 12-7 nr 1, 4, 5)

2.1.1 Støy

Minimum 80 % av uteoppholdsarealene skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Minimum 50 % av fasaden til hvert bygg skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

2.1.2 Fjernvarme

Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

2.1.3 Elektromagnetisk felt

Utearealer med magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla skal ikke medregnes som en del av uteoppholdsarealet (MUA).

Bestemmelser til arealformål

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

3.1 Fellesbestemmelser for undervisning felt U1 og U2

Skolen skal være offentlig.

3.1.1 Utnyttelse

Maksimal samlet utnyttelse er $m^2\text{-BYA} = 2220 m^2$, inkludert eksisterende bebyggelse som skal bevares. Innenfor maksimal utnyttelse tillates ikke ny bebyggelse, utover overbygget sykkelparkering og boder for renovasjon og redskap på til sammen $m^2\text{-BYA} = 55 m^2$. Unntak gjelder for tilfeller der bebyggelse går tapt/blir uopprettelig skadet, som beskrevet under punkt 5.2.1 og 5.2.3, siste avsnitt.

3.1.2 Plassering

Overbygget sykkelparkering og boder skal plasseres frittliggende fra bygning.

3.1.3 Høyder

Overbygget sykkelparkering og boder skal ikke overstige mønehøyde 3,5 meter eller gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde.

3.1.4 Utforming av nye konstruksjoner

Overbygget sykkelparkering og boder skal gjennom plassering, høyde, volum, form og fargevalg vise hensyn til eksisterende verneverdig bygg og anlegg. Overbygget sykkelparkering og boder skal ha et lett uttrykk, og være laget av stål, cortenstål, trespiler, glass el.

Overbygget sykkelparkering og boder skal ha en dempet farge.

Alle konstruksjoner skal fundamenteres på en måte som ivaretar hensyn til automatisk fredet kulturlag, jf. punkt 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder.

3.1.5 Parkering

Det skal ikke anlegges bilparkering innenfor felt U1 eller U2.

Samlet for feltene skal det avsettes plass til minimum 93 ordinære sykkeloppstillingsplasser. Minimum 80 av disse skal være opparbeidet med sykkelstativ. Øvrige plasser opparbeides med stativ etter behov. For minimum 15 % av plassene skal det velges fleksible stativ, der 2 ordinære sykkeloppstillingsplasser også kan benyttes av 1 lastesykkel og/eller 4 sparkesykler. Av hensyn til kulturmiljøet skal kun 15 sykkeloppstillingsplasser være overbygget.

3.1.6 Krav til utearealer

Skolens uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet, med helhetlig utforming og detaljering. Utformingen skal være tilpasset de ulike aldersgruppene ved skolen, og elever med ulike fysiske forutsetninger skal kunne finne utfordringer i uteoppholdsarealene. I uteoppholdsarealene skal det være soner for rolige aktiviteter hvor man opplever at man blir sett og passet på, fri/uprogrammert lek og fysisk aktivitet. Det skal være tilrettelagt for lek og opphold i par, små grupper og store grupper. Det skal være tilgang på benker, møblering og aktiviteter som er aldersvennlige.

Utearealene skal ha en robust utforming og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, utstyr og møblering. Materialene skal være miljøvennlige, og naturmaterialer som treverk, stokker, stein, sand, grus, bark, armert gress (ikke plastarmering) mm. skal være dominerende. Fallunderlag og sliteflater på ballbane skal være miljøvennlig og fritt for skadelige avgasser. Plast- og kunstunderlag skal unngås. Gummigranulat tillates ikke. Faste dekker på terrengoverflaten skal generelt ha en enhetlig og dempet fargebruk. Fargerik asfalmaling (for eksempel spill, paradiset mm.), møblering og lekeapparater kan tillates.

Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene. Minimum 35 % av samlet utegulv skal ha permeabel overflate, hvorav minimum 10 % av samlet utegulv skal være vegetasjonsdekke og 25 % av samlet utegulv kan være andre permeable overflater. Utearealet skal være tilgjengelig for allmennheten utenom skoletid.

3.1.7 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 9,4 m² pr. elev. Skolehagen på 380 m² kommer i tillegg til dette arealet.

3.1.8 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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

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

3.2 Undervisning felt U 1

Se bestemmelsenes punkt 3.1, fellesbestemmelser for undervisning (skole) felt U1 og U2.

3.3 Undervisning felt U 2

3.3.1 Avkjørsel

Med unntak av driftsbiler og utrykningskjøretøy, skal det ikke være tilrettelagt for kjøring. Det må avsettes tilstrekkelig plass for fremkommelighet og oppstillingsplass for brannbil med stige. Brannoppstillingsplasser skal plasseres slik at de i minst mulig grad beslaglegger uteoppholdsarealer.

3.3.2 Utforming

Feltet skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for skolebarn og møteplass for nabolaget. Området og inngangsporten til Minneparken skal være åpent for allmenn ferdsel.

Det skal ivaretas fremkommelighet for brannbil langs østsiden av feltet. Sonen skal utformes slik at det ikke blir naturlig å kjøre inn i skolegården. Ved behov kan det tillates etablering av veibom eller annet fysisk stengsel. Eventuelt stengsel må tilfredsstillende estetiske krav for møblering, jf. punkt 3.1.4. Møblering som lekeapparater, benker, bord etc. skal legges i den vestre delen av feltet. Møbleringssonen kan utformes slik at terrengformer, linjer og elementer skaper ny romlighet i gateløpet.

Linjer for fortauskanter skal være markert med Oslokantstein. Kantsteinen kan ligge i samme nivå som tilliggende beleg. Plasseringen kan avvike fra dagens lokalisering. Detaljutforming med smågatestein langs fasader, omramming av lysgraver med granittelementer og granittrenner for takvann skal videreføres.

Eksisterende gatetrær skal ivaretas. Terrenget rundt rotsonen skal arronderes og tilrettelegges slik at forholdene for trærne forbedres. Det skal plantes stauder i forbindelse med regnbed innenfor feltet.

3.4 Bolig/ undervisning felt B/U 1

Ved bruk til skole, skal skolen være offentlig.

3.4.1 Utnyttelse

Maksimal samlet utnyttelse er $m^2\text{-BYA} = 510 m^2$, inkludert eksisterende bebyggelse som skal bevares. Innenfor maksimal utnyttelse tillates ikke ny bebyggelse, utover overbygget sykkelparkering og bod på til sammen $m^2\text{-BYA} = 25 m^2$. Unntak gjelder for tilfeller der

bebyggelse går tapt/blir uopprettelig skadet, som beskrevet under punkt 5.2.1 og 5.2.3, siste avsnitt.

3.4.2 Plassering

Overbygget sykkelparkering og bod kan plasseres inn mot formålsgrensen.

3.4.3 Høyder

Overbygget sykkelparkering og boder skal ikke overstige mønehøyde 3,5 m eller gesimshøyde 3 m over gjennomsnittlig terrenghøyde.

3.4.4 Utforming av nye konstruksjoner

Overbygget sykkelparkering og boder skal gjennom plassering, høyde, volum, form materialbruk og fargevalg være arkitektonisk underordnet eksisterende verneverdig bygg og anlegg.

Konstruksjoner skal fundamenteres på en måte som ivaretar hensyn til automatisk fredet kulturlag, jf. punkt 7 Bestemmelser til bestemmelsesområder.

3.4.5 Parkering

Det skal ikke anlegges bilparkering innenfor feltet.

Sykkelparkering for bolig etableres på egen eiendom etter behov.

Ved bruk til undervisning gjelder bestemmelsene under punkt 3.1.5 Parkering.

3.4.6 Overvann

Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes. Ved endring av overflater og dekker skal det benyttes mer permeable løsninger slik at infiltrasjonsevne på terreng forbedres.

3.4.7 Krav til utearealer

Utearealer med magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla tillates ikke opparbeidet for opphold eller lek.

Ved bruk til undervisning gjelder intensjonene i bestemmelsene under punkt 3.1.6 Krav til utearealer.

3.4.8 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 175 m².

3.5 Bolig/ undervisning felt B/U 2

Ved bruk til skole, skal skolen være offentlig.

3.5.1 Utnyttelse

Maksimal samlet utnyttelse er m²-BYA= 228 m², inkludert eksisterende bebyggelse som skal bevares. Innenfor maksimal utnyttelse tillates ikke ny bebyggelse, utover overbygget sykkelparkering og bod på til sammen m²-BYA= 7,5 m². Unntak gjelder for tilfeller der bebyggelse går tapt/blir uopprettelig skadet, som beskrevet under punkt 5.2.1 og 5.2.3, siste avsnitt.

3.5.2 Plassering

Overbygget sykkelparkering og bod kan plasseres inn mot formålsgrensen.

3.5.3 Høyder

Overbygget sykkelparkering og bod skal ikke overstige mønehøyde 3,5 m eller gesimshøyde 3 m over gjennomsnittlig terrenghøyde.

3.5.4 Utforming av nye konstruksjoner

Overbygget sykkelparkering og bod skal gjennom plassering, høyde, volum, form materialbruk og fargevalg være arkitektonisk underordnet eksisterende verneverdig bygg og anlegg. Konstruksjoner skal fundamenteres på en måte som ivaretar hensyn til automatisk fredet kulturlag, jf. punkt 7 Bestemmelser til bestemmelsesområder.

3.5.5 Parkering

Det skal ikke anlegges bilparkering innenfor feltet.

Sykkelparkering for bolig etableres på egen eiendom etter behov.

Ved bruk til undervisning gjelder bestemmelsene under punkt 3.1.5 Parkering.

3.5.6 Overvann

Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes. Ved endring av overflater og dekker skal det benyttes mer permeable løsninger slik at infiltrasjonsevne på terreng forbedres.

3.5.7 Krav til utearealer

Ved bruk til undervisning gjelder intensjonene i bestemmelsene under punkt 3.1.6 Krav til utearealer.

3.5.8 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 119 m².

3.5.9 Renovasjon

Renovasjonsbil for Oslo Bispegård har stopp i felles veg (V1).

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

4.1 Veg felt V1

Felles veg skal være felles for følgende eiendommer, og senere utskilte parseller fra disse:

Gamlebyen skole, Egedes gate 3, gnr/bnr.: 233/58

Oslo Bispegård, St. Halvarvs plass 3, gnr/bnr.: 233/203

St. Halvarvs gate 12, gnr/bnr.: 233/55

4.1.1 Utforming

Vegen skal opparbeides allment tilgjengelig. Kjørefeltet skal etableres som blindveg med snuplass for personbil og vendehammer for lastebil (L). Det skal tilrettelegges for varelevering og renovasjonshåndtering til Oslo Bispegård (gnr/bnr. 233/203) og varelevering til St. Halvarvs gate 12 (gnr/bnr. 233/55).

Fremkommelighet for brannbil og brannoppstillingsplass for stigebil skal ivaretas.

For å markere avslutningen på blindveien skal det anlegges et opphøyd fortau på tvers av vegen, langs nordsiden av formålsgrensen, med bredde på minimum 3 meter.

Det skal anlegges fortau langs begge sider av vegen, som forbinder St. Halvarvs gate og nordre del av Egedes gate (felt U2). Fortauet langs østsiden av vegen skal ha minimumsbredde på 3 meter.

Det skal etableres en fysisk sperre mellom vendehammeren i Egedes gate og fortauet i St. Halvards gt. Der det er plass skal sperren utformes som et opphøyd plantebed, med integrert sittekant/løsning minimum ett sted. Der det er minimalt med plass tillates gjerde eller annen type avsperring tilpasset muren og eksisterende gjerde mot Oslo Bispegård. Porten fra Minneparken som munner ut i vendehammeren skal stenges for ferdsel. Porten skal bevares som i dag og stenging skal ikke forringe kulturminneverdien.

Innenfor formålet skal det etableres 1 HC-parkeringsplass. Det kan etableres 12 sykkeloppstillingsplasser. Plassene skal ikke være overbygde.

Feltet skal ha en robust utforming og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, utstyr og møblering. Materialer skal være miljøvennlige. Naturmaterialer skal være dominerende.

Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen. Minimum 35 % av samlet utegulv skal være permeabel overflate, hvorav minimum 10 % av samlet utegulv er vegetasjonsdekke og 25 % samlet utegulv kan være andre permeable overflater. Innsig av overvann fra St. Halvards gate skal forhindres via en terskel.

Nye trær og busker skal plantes i felt med rotsikker membran slik at røttene ikke trenger ut i kulturminnelagene.

Linjer for fortauskanter skal opprettholdes markert med Oslokantstein. Detaljutforming med smågatestein langs fasader, omramming av lysgraver med granittelementer og granittrenner for takvann skal videreføres.

Møblering og utstyr, benker og sykkelstativ o.l. skal gjennom plassering, høyde, volum, form, materialbruk og fargevalg være arkitektonisk underordnet og tilpasset tilliggende verneverdige bygg og anlegg; St. Halvardsgate 12 og Oslo Bispegård. Fargetonene skal være dempet og i samsvar med fargene i tilliggende verneverdig bygg og anlegg.

Konstruksjoner skal fundamenteres på en måte som ikke kommer i konflikt med automatisk fredet kulturlag. Jf. Punkt 5 Båndlagte områder.

4.1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent.

Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler 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.

4.2 Veg felt V2

Vegen skal være offentlig.

Det skal etableres stopplomme for varelevering og renovasjon. Det skal etableres nedsenk for varelevering og renovasjon i fortauet.

4.2.1 Overvann

Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes.

4.3 Fortau felt F1

Fortauet skal være offentlig.

Det skal etableres fortau med opphøyet kantstein. Det skal ikke være nedsenket kantstein der fortauet krysser Egedes gate, men det kan være skrå kantstein for bedring av fremkommelighet for brannbil.

4.3.1 Overvann

Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes.

4.4 Fortau felt F2

Fortauet skal være offentlig.

Det skal etableres fortau med opphøyet kantstein. Det skal være nedsenket kantstein for kjøreatkomst til Egedes gate.

4.4.1 Overvann

Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Treet utenfor planområdet i sørvest med rotsone er registret som naturmangfold med verdifull natur. Deler av rotsona ligger innenfor planområdet felt V1. Terrenget rundt rotsonen skal arronderes og tilrettelegges slik at forholdene for treet forbedres.

5.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 – 1-3

5.2.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 -1

Bygninger og utendørs anlegg og konstruksjoner som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret, eller føres tilbake til eldre/opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade, tak eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal eldre eller opprinnelige materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført til dokumentert tilstand.

Verneverdig interiør omfatter hovedtrapperom. Innvendige overflater i trapperom skal beholdes uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse.

Rehabilitering og eventuelt nødvendige endringer innenfor hensynssonen skal avklares med Byantikvaren.

Porten mot Arups gate kan tillates justert i plassering og bredde, for å sikre fremkommelighet for varelevering og henting av renovasjon. Det skal ikke legges til rette for

kjøring inn porten. Portstolper og port skal fortrinnsvis gjenbrukes eller gjenetableres med samme smijernutførelse. Gjerdet rundt bygg D, Rektorboligen, er av nyere dato og kan fjernes eller flyttes.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann, eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og hovedform, og med formgivning tilpasset det historiske miljøet. Bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale mønehøyder angitt i plankartet.

5.2.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 – 2

Egedes gate skal i fremtidig situasjon fortsatt være lesbar som et historisk gateløp. Siktlinjen mellom Arups gate og St. Halvards gate, i gatens østre del, skal opprettholdes.

Utformingens skal ivareta hensyn til Oslo Bispegård. Terreng høyder langs Oslo Bispegård sin fasade skal opprettholdes.

5.2.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 - 3

Innenfor for felt B/U 1 og B/U 2 skal eksisterende bebyggelse bevares. Bygninger og utendørs anlegg og konstruksjoner som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget.

Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret, eller føres tilbake til eldre/opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade, tak eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal eldre eller opprinnelige materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført til dokumentert tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann, eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og hovedform, og med formgivning tilpasset det historiske miljøet. Bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale mønehøyder angitt i plankartet. Ved etablering av nye boligbygg skal Blågrønn faktor i henhold til gjeldende krav ivaretas.

6 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730-1

St. Halvards gate er forskriftsfredet 21.12.2009 etter kulturminneloven § 22a. Det må søkes til Byantikvaren om dispensasjon fra forskriften for ny avkjørsel og utforming og alle tiltak utover vanlig vedlikehold. I tillegg må det innhentes tillatelse fra Riksantikvaren for alle tiltak som omfattes av kulturminneloven §3.

6.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730-2

Hele planområdet er automatisk fredet bygrunn (H730). Inngrep i bakken er ikke tillatt med mindre det er gitt særskilt tillatelse fra Riksantikvaren.

I bestemmelsesområdene #1-3 er det, med utgangspunkt i terreng høyder pr. 03.09.2020, gitt tillatelse til tiltak som innebærer inngrep i grunnen uten vilkår om arkeologisk gransking.

Ved tiltak som går dypere enn det er gitt tillatelse til, skal det søkes om tillatelse til inngrep, jf. kulturminneloven § 8 første ledd.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde er det tillatt inngrep ned til 0,3 m under dagens markoverflate uten arkeologisk gransking.

7.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde er det tillatt med inngrep ned til 0,5 m under dagens markoverflate uten arkeologisk gransking.

7.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde er det tillatt inngrep ned til 0,2 m under dagens markoverflate uten arkeologisk gransking.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Dokumentasjonskrav

8.1 Dokumentasjonskrav for hele planområdet

8.1.1 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan, laget av sertifisert arborist. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som skal bevares og opprettholdes med rotsone.

8.1.2 Plan for sikring av kulturminner i bygge- og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for sikring av kulturminner i bygge- og anleggsfasen. Planen skal være godkjent av Byantikvaren og Riksantikvaren.

8.1.3 Plan for fossilfri byggeplass

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

8.1.4 Hensyn til fremtidig anlegg i grunnen

Planområdet er omfattet av hensynssone H190-2 i kommuneplanens plankart 2-2. Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

8.1.5 Hensyn til eksisterende anlegg i grunnen

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som ligger innenfor 30 m fra nærmeste spormidtd over jernbanekulverten, skal det foreligge tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet (jf. jernbaneloven § 10).

8.2 Dokumentasjonskrav for undervisning felt U1 og U2 og bolig/undervisning felt B/U 1 og B/U 2

8.2.1 Støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon på at støykravene er ivaretatt.

8.2.2 Elektromagnetisk felt

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon på at eventuelle utearealer med magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, ikke er opparbeidet for opphold eller lek.

8.3 Dokumentasjonskrav for undervisning felt U1 og U2

8.3.1 Overvannsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan med tilhørende overvannsnotat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for tiltaket det søkes om. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det 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.

8.3.2 Utomhusplan for undervisning felt U1

Ved søknad om rammetillatelse for felt U1, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planene skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal, sykkelparkering, beplantede og møblerte oppholdsarealer, renovasjonsløsning, gjerder, støttemurer, leegger og andre konstruksjoner, lokal håndtering av overvann og snøopplag. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær og vegetasjon. Planen skal vise utforming og materialbruk på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, boder og le-skur, trapper, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt.

Det skal dokumenteres i søknaden om rammetillatelse hvordan innspill fra barn og unge ved skolen er lagt til grunn i utformingen.

Utomhusplanen skal være forelagt Byantikvaren og Riksantikvaren til uttalelse og godkjenning før det gis rammetillatelse.

8.3.3 Utomhusplan for undervisning felt U2

Ved søknad om rammetillatelse for felt U2, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planene skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal, sykkelparkering, beplantede og møblerte oppholdsarealer, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for redningskjøretøy, gjerder, støttemurer, og andre konstruksjoner, lokal håndtering av overvann og snøopplag.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær og vegetasjon. Planen skal vise utforming og materialbruk på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt.

Det skal dokumenteres i søknaden om rammetillatelse hvordan innspill fra barn og unge ved skolen er lagt til grunn i utformingen.

Utomhusplanen skal være forelagt Riksantikvaren og Byantikvaren til uttalelse og godkjenning før det gis rammetillatelse.

8.3.4 Utomhusplan for bolig/undervisning felt B/U 1 og B/U 2

Ved søknad om rammetillatelse som berører utearealene skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for tiltaket det søkes om.

Utomhusplanen skal være forelagt Riksantikvaren og Byantikvaren til uttalelse og godkjenning før det gis rammetillatelse.

8.4 Dokumentasjonskrav for veg felt V2 og fortau felt F1-2

8.4.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en landskapsplan for offentlig veg og fortau (V2 og F1-2) i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av vegarealet, materialbruk, håndtering av overvann og snø.

8.4.2 Byggeplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en byggeplan for offentlig veg og fortau (V2 og F1-2) i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av vegarealet, materialbruk, håndtering av overvann og snø. Byggeplanen skal være godkjent av Bymiljøetaten.

Godkjent dispensasjon fra kulturminneloven, jf. punkt 6 om båndlegging etter lov om kulturminner, skal være vedlagt planen.

8.5 Dokumentasjonskrav for veg felt V1

8.5.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en landskapsplan for felles veg (V1) i målestokk 1:200. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, snu-sone, sykkelparkering, markering av gateløp, materialbruk, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, belysning og håndtering av overvann og snø.

Godkjent dispensasjon fra kulturminneloven, jf. punkt 6 om båndlegging etter lov om kulturminner, skal være vedlagt planen.

8.5.2 Overvannsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for tiltaket det søkes om. Valgte løsninger skal begrunnes.

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

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

8.6 Dokumentasjonskrav for hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

8.6.1 Uttalelse fra Byantikvaren

Søknadspilktig tiltak som berører bygningene innenfor hensynssone H570 skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

Rekkefølgebestemmelser

8.7 Før igangsettingstillatelse kan gis

Skal det dokumenteres at trærne og trærnes rotsone er beskyttet i henhold til godkjent marksikringsplan, jf. punkt 8.1.1.

Skal det dokumenteres at kulturminnene er beskyttet i henhold til godkjent plan for sikring av kulturminner i bygge- og anleggsfasen, jf. punkt 8.1.2

8.7.1 Før igangsettingstillatelse kan gis for veg felt V1

Skal porten mellom Minneparken (eiendom 233/539) og vendehammeren innenfor veg felt V1, være stengt for ferdsel. I Minneparken skal Pilgrimsleden være omskiltet til porten ut mot St. Halvards gate.

8.8 Før brukstillatelse kan gis

Skal godkjent overvannsløsning for tiltaket det søkes om være ferdig opparbeidet.

Skal utomhusareal innenfor tiltaket det søkes om være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

8.8.1 Før brukstillatelse for undervisning felt U2 kan gis

Skal offentlig veg med stopplomme for varelevering og renovasjon i Arups gate og fortausareal ved Arups gate og St. Halvards gate være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan, jf. punkt 8.4.1.

Skal det være utarbeidet skjøtselsplan for eksisterende bevaringsverdige trær samt nye grøntanlegg.

Skal felles veg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan, jf. punkt 8.5.1.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Egedes gate 3 m.fl., Gamlebyen skole, som omreguleres fra offentlig kjørebane/veigrunn, parkering/utfartsparkering, fortau og skole med tilhørende anlegg til:

- Undervisning (skole)
- Bolig/undervisning
- Veg
- Fortau
- Hensynssone (bevaring naturmiljø, H560)
- Hensynssone (bevaring kulturmiljø, H570)
- Hensynssone (båndlegging etter lov om kulturminner, H730)

som vist på kart merket USIN-201910844, datert 12.08.2021 og revidert 31.01.2024.

Byrådet, den

Eirik Lae Solberg

James Stove Lorentzen

Vedlegg:

1. Planforslag til politisk behandling
2. Plankart
3. Forminsket plankart A4

Vedlegg:

4. Samledokument m forslagsstillers oppsummering av uttalelser m forslagsstillers og PBEs kommentarer
5. Samledokument med uttalelser til offentlig ettersyn
6. Samledokument med uttalelser fra begrenset høring
7. Informasjonsbrev sendt ut til naboer omfattet av planområdet
8. Byantikvaren - avklaring
9. Riksantikvaren - avklaring
10. Notat - elevmedvirkning
11. Notat - medvirkning
12. ROS-analyse
13. Analyseskjema til ROS
14. Landskapsplan
15. Landskapsplan - redegjørelse
16. Beregning av minste uteoppholdsareal
17. Snitt
18. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
19. Overvannsnotat
20. Overvannsplan
21. Støyutredning
22. Trafikk- og mobilitetsanalyse
23. Notat -renovasjon
24. Notat - sykkelparkering
25. Ønsket fremtidig skilting
26. Tegnforklaring til ønsket fremtidig skilting
27. Rapport om kulturminner - bygg
28. Anbefaling om tillatte gravedybder i reguleringsplan
29. Rapport om kulturminner - utendørs
30. Signert erklæring