



PLAN FOR UTVIKLING AV MIDDELALDERBELTET

Sammendrag:

Det er over tid gjennomført omfattende tiltak i Middelalderbeltet; bl.a. i Middelalderparken med Vannspeilet og Minneparken (Ruinparken), ved Oslo Ladegård, restaurering av Saxegaarden og det er utarbeidet utviklings- og oppgraderingsplaner for Middelalderparken og Minneparken. Byrådet har valgt å se hele Middelalderbeltet samlet, og legger med dette fram en helhetlig utviklingsplan for området. Planen er utarbeidet av Kulturetaten som forvalter kommunens kultureiendommer, kulturminner og det meste av grøntarealene i Middelalderbeltet.

Byrådet ønsker å legge fram en utviklingsplan hvor Middelalderbeltet blir oppfattet, formidlet og forvaltet som et helhetlig kulturmiljø som gjenspeiler middelalderbyen Oslo; byens tusenårssted. Samtidig skal det tilrettelegges for aktiv bruk til ulike kulturaktiviteter og rekreasjon på kulturminnenes premisser. Planen har ambisiøse mål og tiltak for Middelalderbeltet. Tiltakene foreslått i denne saken er en start på å synliggjøre og formidle et helhetlig middelalderbelte og samtidig legge til rette for større grad av rekreasjon og arrangementer for alle i området.

Sentrale deler av Middelalderbeltet er lokalisert til et område med omfattende plansaker. Bystyret vedtok i møte 28.08.2013 sak 267 – Follobanen – Oslos del av nytt dobbeltspor Oslo – Ski – detaljregulering. Dessuten arbeides det med planer for nytt Kulturhistorisk museum og reguleringsplan for Bispegata / Oslo torg. Disse sakene, og særlig ny trase for Follobanen, vil få innvirkning på enkelte tiltak i utviklingsplanen. Byrådet gjør derfor oppmerksom på at utviklingsplanen må endres i tråd med disse sakene. Det er også under arbeid et tverretattlig program for parallelloppdrag for landskapsplaner for Middelalderparken.

I forbindelse med budsjettforslaget for 2014 foreslår byrådet finansiering av et løpende investeringsprosjekt til tiltak i utviklingsplanen med brutto kr 6,5 mill årlig fra og med budsjettåret 2014. Tiltak for Oslo torg prioriteres i 2014.

Saksframstilling:

Bystyret vedtok følgende i møte 19.05.2010 sak 180 - Forslag fra Knut Even Lindsjørn (SV) vedrørende utviklingsplan for Middelalderparken, vedtakspunkt 2:
Byrådet bes fremme en utviklingsplan for Middelalderparken. I arbeidet med en slik plan bes byrådet involvere aktører som i dag bidrar positivt til Middelalderparken.

Videre vedtok bystyret i møte 27.01.2010 sak 8 - Privat forslag fra Kjell M. Veivåg (V) om å gjenskape Oslo torg og styrke forbindelseslinjene mellom Ruinparken og Middelalderparken, vedtakspunkt 1:

Byrådet bes utarbeide en plan for etablering av Oslo torg i krysset Bispegata / Oslo gate som inkluderer opparbeiding av Bispegata som fellesareal / grøntareal utformet på en slik måte at det skapes sammenheng mellom Ruinparken og Middelalderparken, herunder også at Ladegården og rokokkohagen trekkes inn i en helhetlig sammenheng.

Middelalderbeltet – Oslos tusenårssted

Middelalderbeltet i Gamlebyen er et av Norges fremste kulturminner fra middelalderen, og betegnes som et sammenhengende automatisk fredet kulturminne. Det er bevart bygningsrester og andre konstruksjoner i kulturlag med gjenstander og spor fra 1000-tallet til 1624, da byen ble flyttet til vestsiden av Bjørvika. Her finnes ruiner og spor av Oslo middelalderby, et av de største sammenhengende ruinområder i Nordens hovedsteder. Noen av middelalderbyens monumentale bygninger, som kirker, klostre og kongsgården kan i dag ses i form av store og til dels intakte bygningskropper, rekonstruerte bygningsdeler og ruiner.

Kirken var den største byggherren for steinanlegg, og ruinene har stor betydning for gjenspeilingen av Oslo som middelalderby. Ruinene er konsentrert i Middelalderparken og Minneparken, anlegg det er kort avstand mellom. Dette gjør at det ligger svært godt til rette for helhetlig formidling av Oslos middelalderhistorie.

I tillegg til ruinene og sporene under bakken, har Middelalderbeltet også kvaliteter som helhetlig kulturmiljø. Store deler av terrenget tilsvarer overflaten slik den var i middelalderen, skjønt terrenget ligger langt høyere over havet i dag. Flere av dagens gateløp tilsvarer middelalderens gater; blant annet deler av Bispegata (Bispeallmenningen) og Oslo gate (Nordre strete). Andre gateløp er markert i dagens terreng. Disse strukturene binder sammen de ulike delene av Middelalderbeltet, og har stort potensial for å kunne formidles som et sammenhengende historisk kulturmiljø.

Status - Middelalderbeltet

Bystyret vedtok i møte 20.10.1999 sak 606 at middelalderbyen skulle være tusenårssted for Oslo. Det ble i forbindelse med Oslos 1000 års jubileum og senere gjennomført omfattende tiltak i området. Minneparken og flere bygninger ble restaurert, og Middelalderparken med Vannspeilet etablert. Tiltakene har hatt en kostnad på omkring kr 145 mill.

Det arbeides også med konservering av ruinene i Middelalderbeltet. Dette er et tiårig samarbeidsprosjekt mellom Riksantikvaren og Oslo kommune v/ Kulturetaten. Arbeidet ble påbegynt i 2007. Olavsklosteret ble ferdig konservert i 2011, og arbeidet med klosterkirken er ferdigstilt. Nødkonservering av St. Hallvardkatedralen, Bispeborgen og Clemenskirken planlegges gjennomført i 2013. Konservering av Mariakirken er under planlegging med oppstart i 2013/14. Dette er omfattende arbeider som krever spesialkompetanse og antas å vare i tre til fire år. I vedtatt økonomiplan er det avsatt kr 4 mill. for oppfølging av *Plan for konservering av middelalderruinene*, hvorav kr 2 mill. dekkes av Riksantikvaren.

Under følger en oppstilling av gjennomførte tiltak:

Tiltak	Kort beskrivelse	Gjennomføring	Mill kr
Opparbeidelse av Middelalderparken, Barokkhagen, Vannspeilet og ruinkonservering	Etablering av hele anlegget med Middelalderparken, Vannspeilet og Barokkhagen	1997-2000	107,5 mill
Oslo Ladegård	Div tiltak	1997	0,6 mill
Oslo Ladegård	Smijernsgjerder	2000	0,2 mill
Oslo Ladegård	Utvikling av serveringssted, inventar og utomhusanlegg	2002	1,7 mill
Oslo Ladegård	Restaurering - fasade	2007	0,3 mill

Oslo Ladegård	Tilstandsvurdering av anlegget	2007-2008	0,2 mill
Oslo Ladegård	Nytt sprinklingsanlegg	2008	1,5 mill
Utviklings- og oppgraderingsplan - Minneparken inkl Oslo torg	Planleggingsmidler	2007-2008	0,7 mill
Saxegaarden	Restaurering – bygg	2003-2008	12,2 mill
Utviklings- og oppgraderingsplan - Middelalderparken	Tilrettelegge for rekreasjon, arrangementer og formidling på kulturminnens premisser.	2011	4,4 mill
Ruinkonservering	Ruinkonservingsprosjekt i samarbeid med Riksantikvaren (kostnadsdeling 50/50)	2007- dd	15,2 mill
Samlede kostnader			144,5 mill

Tiltakene ses i sammenheng med den samlede utviklingsplanen som legges fram i denne saken. Det er også lagt et godt grunnlag for dagens drift tilpasset det enkelte område; bl.a. drifts- og skjøtselsplaner samt utleiestrategi og tilrettelegging for aktiviteter tilpasset Middelalderparken og dens kulturminner.

Vernestatus for Middelalderbeltet

Middelalderbeltet betraktes som et sammenhengende automatisk fredet kulturminne, jf. kulturminneloven § 4. Loven definerer alle spor etter menneskelig virksomhet som et kulturminne. Automatisk fredete kulturminner omfatter blant annet; bebyggelseskonsentrasjoner som markeds plasser, byanlegg og liknende og rester fra oldtid og middelalder (inntil år 1537). Kulturminneområdet omfatter synlige levninger, men også kulturlag under bakken.

Plansaker som vil, eller kan ha konsekvenser for tiltak i utviklingsplanen

Follobanen - nytt dobbeltspor Oslo – Ski

Bystyret vedtok i møte 28.08.2013 sak 267 - Follobanen – Oslos del av nytt dobbeltspor Oslo – Ski – Detaljregulering. Planen medfører blant annet at jernbanesporene for Follobanen og Østfoldbanen vil ligge samlet og overdekket i Klypen ved Middelalderparken. I forbindelse med byggingen er det dessuten planlagt rigg- og anleggsområder blant annet ved Ladegården og Klypen.

Det arbeides også med en landskapsplan for Middelalderparken for istandsetting etter endt anlegg for Follobanen.

Kulturhistorisk museum

Planområdet inngår i reguleringsplan for Bjørvika - Bispevika - Lohavn, vedtatt 27.08.2003 og stadfestet av Miljøverndepartementet 15.06.2004. Planen åpner for at Kulturhistorisk museum kan plasseres i flere felt ved Bispegata, men forutsetter at endelig plassering fastsettes ved bebyggelsesplan med konsekvensutredning. Det er utarbeidet alternative reguleringsplanforslag for plassering av museet; enten som delt løsning med plassering nord og sør for Bispegata, eller plassering nord for Bispegata. En ev. plassering sør for Bispegata innebærer plassering i nordre del av Middelalderparken.

Lokaliseringsspørsmålet er foreløpig uavklart, og avhenger av om det fattes et statlig vedtak om etablering og bygging av nytt Kulturhistorisk museum. Imidlertid har styrene i Universitetet i Oslo og Kulturhistorisk museum gått inn for plassering av museet til Tullinløkka og Bygdøy (vikingskipene). Byrådet mener en lokalisering av museet til området ved Middelalderparken vil være til stor styrke for aktivitet, formidling og synliggjøring av Oslo som middelalderby.

Oslo torg

Regulering av Oslo torg inngår i reguleringsplanforslag for Bispegata (kollektivtiltak for trikk og buss). Planforslaget har vært på offentlig ettersyn, men Statens vegvesen fremmet innsigelse til sykkelløsningen og nytt planforslag utarbeidet av Bymiljøetaten ble innsendt til Plan- og bygningsetaten i juli 2013.

Landskapsplan for Middelalderparken - parallelloppdrag

Strekningen av Follobanen som vil gå gjennom Middelalderparken forutsetter bl.a. et parklokk over sporområdet. I forbindelse med dette er det nylig igangsatt et tverretattlig samarbeid mellom Jernbaneverket, Riksantikvaren, Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og Kulturetaten for å sikre at reetableringen skjer i tråd med reguleringsplanen, med respekt for nasjonale kulturminneverdier og på grunnlag av helhetlige landskapsplaner for hele Middelalderparken. Plan- og bygningsetaten har pr august 2013 utarbeidet program for parallelloppdrag for tre alternative landskapsplaner for Middelalderparken. Intensjonen er å opparbeide parken slik at kulturminnene ivaretas og formidles på best mulig måte, samtidig som parken skal fungere som et viktig rekreasjonsområde for en voksende bydel og i tillegg være arena for store arrangementer.

Utviklingsplanens innhold

Kulturetaten forvalter kommunens kultureiendommer, kulturminner og det meste av grøntarealene i Middelalderbeltet og har utarbeidet et utkast til utviklingsplan for området, jf vedlegg 2. Byrådet legger fram denne saken på grunnlag av planutkastet. Tidligere og underveis i planarbeidet har Kulturetaten hatt dialog med blant annet Øyafestivalen, fagpersoner innen middelalderhistorie / arkeologi, interesseorganisasjoner, samt Riksantikvaren, Byantikvaren og andre fagetater.

Byrådets mål er at Middelalderbeltet skal framstå og oppleves som en helhetlig middelalderby, og bidra til mer kunnskap om Oslos fortid. Samtidig skal det tilrettelegges for aktiv bruk til ulike kulturaktiviteter og rekreasjon på kulturminnenes premisser. Videre skal Middelalderbeltet henge sammen, slik at området kan formidles og oppleves som en helhetlig middelalderby. Middelalderbeltet skal så langt det er mulig være tilgjengelig for alle gjennom universell utforming.

Planen består av flere delprosjekter gjennomført fram til i dag, samt nye planer og tiltak. For hvert område er det beskrevet mål og tiltak slik det framkommer i Kulturetatsens utviklingsplan og byrådets vurdering av hvilke tiltak som bør gjennomføres på kort sikt. Samlet inneholder planen i korte trekk følgende:

1. Utviklings- og oppgraderingsplan for Minneparken med tre middelalderruiner; Korskirken, Olavsklosteret og St. Hallvardkatedralen
2. Reetablering av Oslo torg og Bispeallmenningen
3. Utvikling av Ladegårdshagen med ny inngang, forlengelse av Barokkhagen og tiltak for bispeborgruinen
4. Utviklings- og oppgraderingsplan for Middelalderparken og dens nærområder.

1. Minneparken

I dag er Minneparken (også kalt Ruinparken) både et rekreasjonsområde for bydelen og et område med tre middelaldermonumenter; Olavsklosteret, Korskirken og St. Hallvardkatedralen. Den største delen av Minneparken er regulert til spesialområde bevaring.

Minneparken er avgrenset av Bispegata og St. Halvards gate mot sør, Oslo gate mot vest, Arups gate mot nord og Egedes gate mot øst. En mindre del i det nordøstre

hjørnet er regulert til spesialområde bevaring og friområde. Et lite område mot Oslo gate 6 er utenfor parkens grenser og regulert til spesialområde bevaring og bolig.

I Minneparken er det i tillegg til Olavsklosteret, ytterligere to middelalderruiner: Korskirken og St. Hallvardkatedralen. I middelalderbyen Oslo var det to kirkesogn med hver sin sognekirke. Korskirken var en menighetskirke for den nordlige delen av byen og ble viet til det hellige kors. Den er første gang nevnt i 1248. I dag ser vi i store trekk grunnrisset av kirken og deler av kirkegårdsmuren. Ruinen ligger i Gamlebyen skoles nærområde.

St. Hallvardkatedralen ble bygget tidlig på 1100-tallet og senere utvidet. Ved reformasjonen i 1537 opphørte kirken som katolsk katedral og ble domkirke for den lutherske kirke. Fra midten på 1500-tallet var katedralen byens eneste kirkebygning og var i bruk til 1650-årene. Da den nye domkirken i Christiania overtok kirkefunksjonene, forfalt St. Hallvardkatedralen raskt. Den ble revet rundt 1780, og området ble senere bebygget. I 1860- og 70-årene ble de siste bygningene på kirketomten revet.

Utviklings- og oppgraderingsplan for Minneparken

Kulturetaten har utarbeidet en plan for utvikling og oppgradering for Minneparken. Denne inngår som del av utviklingsplanen for Middelalderbeltet. Målet er å finne gode løsninger og en struktur som er tjenlig både for brukerne av parken og som sikrer parkens middelalderruiner. I utformingsprosessen har Kulturetaten blant annet hatt kontakt med Bispekontoret i Oslo og Intereseforeningen for Oslos Middelalder. Byantikvaren har vært etatens faglige rådgiver, og planen er forelagt Riksantikvaren.

Mål:

- Sikring og formidling av kulturminnene
- Tilrettelegging for rekreasjon og lek
- Universell utforming.

I planarbeidet har universell utforming vært et sentralt tema og inngår som premiss for valg som er tatt. Kulturminner er ofte vanskelig tilgjengelig for mennesker med funksjonshemninger. Planen skisserer rammer for en forbedret tilgjengelighet til Minneparken uten at det skal påvirke ruinene eller opplevelsen av disse. Ved ferdigstillelse vil dette kunne bli en av de første ruinparkene som tilrettelegges med universell utforming.

For å oppgradere parkarealene, er det flere tiltak som må gjennomføres i tillegg til en oppgradering av gressområder og gangveier. Det må skapes nye rom for rekreasjon og lek. I det nordøstre hjørnet ved Korskirken ble det i 1901 anlagt en lekeplass, og arealet ble senere innlemmet i Minneparken. Denne tradisjonen videreføres ved å anlegge lekeareal på samme sted og etablere grillplass for å lede dette til et sted som ikke skader ruiner og parkarealer. Tiltakene skal bidra til at parkene blir mer funksjonelle og trivelige, samtidig som rekreasjonsaktivitetene trekkes vekk fra de sårbare ruinene. Ved utgraving av Korskirken ble det funnet rester av fundamentene til biskopens paviljong, og den nåværende lindelunden er rester fra Biskopens hage.

Utvidelse av Minneparken mot Bispegata (Oslo torg og Bispeallmenningen)

En utvidelse av Minneparken mot Bispegata kan bidra til å skape flere utviklingsmuligheter for parken og få fram hele ruinen av St. Hallvardkatedralen. Bispegatas løp ble anlagt mot slutten av 1800-tallet, og ligger i dag over deler av katedralen (som grøntareal mot Bispegata). Etter at veibredden i Bispegata ble redusert, er det mulig å utvide Minneparken slik at St. Hallvardruinens sørvestre del blir liggende fritt.

I planen er det skissert rammer for hvor den nye parkgrensen kan trekkes og hvordan høydeforskjellen mellom park og veiområde best kan bearbeides. Et hovedpoeng med planen er å avdekke og synliggjøre hele St. Hallvardkatedralen. Utvidelsen er liten rent arealmessig, og utgjør en økt parkbredde på ca. 10 meter, og en total økning av parkarealet med 630 m². Utvidelsen gir mulighet for å anlegge ny inngang til parken i sørvestre hjørne og ny gangvei som løper parallelt med Bispegata, langs sørsiden av ruinen av St. Hallvardkatedralen. Begge tiltak vil sikre universell utforming.

Tiltak – Minneparken:

- nytt grusdekke i gangvei
- bruforbindelse mellom Klosterkirken og klostergangen i Olavsklosteret
- lekeareal og grillplass ved Korskirken
- utvidelse av Minneparken mot Bispegata og Oslo torg. Ny inngang plassert i nærheten til Oslo torg
- oppgradering av lindelysthuset, nye gangveier og ny trapp trekker linjene tilbake til 1800-tallet og biskopens hageanlegg.

Kostnadsoverslag: Kr 15 mill.

Byrådets vurdering

I planarbeidet for Minneparken er det lagt stor vekt på universell utforming. Det er søkt å finne en god balanse mellom kulturminneverdier og tilgang til parken for alle gjennom universell utforming. Målet i Minneparken har vært å få fram gode kommunikasjonsveier gjennom parkene, og til de enkelte delene av ruinene.

Tiltakene er til dels av omfattende karakter og kan først gjennomføres på lengre sikt, og de fleste er søknadspliktige og krever dispensasjon fra kulturminneloven. Det er Riksantikvaren som forvalter hjemmelsgrunnlaget i denne type saker.

Byrådet mener at det som et første byggetrinn kan legges nytt grusdekke i deler av parken og oppføres bru ved Olavsklosteret. Deler av tiltakene kan trolig ferdigstilles til hovedstadsjubileet 2014.

Klosteret på Nonneseter

Rester etter klostret på Nonneseter er i dag ikke synlige. Nonneklosteret ble grunnlagt på 1100-tallet og lå på Leiran, like nord for Hovinbekken, litt vest for krysset mellom Schweigaards gate og Grønlandsleiret. Nonneseter var en stor jordeier og klosteret ble revet i 1616.

Tiltak:

- Formidlingstiltak som synliggjør klosteret på Nonneseter.

Byrådets vurdering

Klosteret på Nonneseter inngår ikke som del av Kulturetatens utviklingsplan for Middelalderbeltet. I formidlingen av Middelalderbeltet mener byrådet at klosteret på Nonneseter skal tas med i videre arbeid med realisering av tiltak.

2. Oslo torg og Bispeallmenningen

Oslo torg lå i sentrum av middelalderbyen og er regnet som byens eldste markeds plass. Alle kilder tyder på at Oslo torg lå i området hvor Oslo gate krysser Bispegata. Torget var plassert mellom Bispeborgen i nord, St. Hallvardkatedralens kirkegårdsmur i øst og

bygårdene i syd. De sentrale middelaldergatene Nordre strete, Vestre strete og Bispeallmenningen hadde alle sin start og endepunkt ved Oslo torg.

Bispegata er blant Oslos aller eldste gater, og i middelalderen bar den navnet Biskopsalmenningen og ledet fra byens domkirke; St. Hallvardskatedralen til biskopens brygge nede på havnen. Gårdene, i form av lave tømmerbygninger, sto tett i tett ut mot allmenningen. Bispegata følger delvis middelalderens Bispeallmenning, og en synliggjøring / markering av allmenningen er en viktig del av planen.

Tiltak – Oslo torg og Bispeallmenningen:

- utredning av fjerning av dagens veilokk ved Bispegata, arkeologisk utgraving av resten av St. Hallvardskatedralen og opparbeiding av området (ikke kostnadsberegnet da dette er et tidkrevende prosjekt og krever godkjenning og samarbeid med bl.a. Riksantikvaren)
- visualisering av Oslo torg og Bispeallmenningen.

Kostnadsoverslag:

- visualisering av Oslo torg og Bispeallmenningen: Kr 2,7 mill
- utredning - St. Hallvardskatedralen - veilokk, arkeologisk utgraving og opparbeiding av parkareal: Kr 0,6 mill.

Utvidelse av Minneparken mot Oslo gate

Grøntarealene i Oslo gate 6, som ligger i det nordvestre hjørnet av parken, er i privat eie, men blir oppfattet som en del av Minneparken. Tomten eies av USBL, og omfatter gnr. 233/ bnr. 300. Tomtearealet sikrer godt innsyn i parken fra Oslo gate og gir mulighet for reetablering av den gamle gangstrukturen fra middelalderen.

Et ledd i planen er å reetablere geilen (veien der feet ble ledet fra gården og ut på beite) nord for Olavsklosteret samt reetablere inngangen til ruinene fra vestfløyen. Kostnaden knyttet til utvidelsene av Minneparken mot Bispegata og Oslo gate, vil bli utredet i det videre planarbeidet.

Byrådets vurdering

I dag framstår krysset Bispegata / Oslo gate som en barriere i kontakten mellom Minneparken og Middelalderparken. En kopi av middelaldertorget Oslo torg er i dag umulig å etablere, men en markering av området og senere utvidelse av Minneparken er gjennomførbart.

En markering av Bispeallmenningen og Oslo torg er et viktig tiltak som vil visualisere sammenhengen mellom kulturminnene i Middelalderbeltet. Formålet er å knytte Middelalderbeltet sammen i en enhetlig form som gir besøkende signaler om annerledesheten i Middelalderbyen i kontrast til det urbane Oslo. Den eksakte utformingen må gjøres i prosjekteringsfasen, og rammene for middelalderstrukturer må utredes nærmere i samarbeid med antikvariske myndigheter og Bymiljøetaten. Byrådet mener tiltakene knyttet til Oslo torg skal prioriteres i 2014, og må ses i sammenheng med Bymiljøetatens pågående reguleringsplanarbeid for Bispegata (kollektivtiltak for trikk og buss).

Området mot Oslo gate 6 eies av USBL og er regulert til spesialområde bevaring og bolig. Byrådet mener det ikke er realistisk å gjennomføre dette tiltaket nå.

3 . Oslo Ladegård, Barokkhagen og middelalderens bispeborg

Oslo Ladegård er et viktig kulturhistorisk anlegg for Oslo og en av kommunens stående bygninger i Middelalderbeltet, med Bispeborgruinen og Barokkhagen som sentrale attraksjoner i Ladegårdshagen. Hovedbygningen ble oppført på den eldste delen av middelalderens bispeborg.

Anlegget og området har spilt en viktig rolle i Oslos historie, og i bakken ligger det spor av den eldste bebyggelsen, en bispeborg i tre. Det antas at bispeanlegget på 1300-tallet var oppført i stein med fire fløyer og en steinmur mot øst. Bispeanlegget var byens og omlandets politiske tyngdepunkt. Sammen med St. Hallvardkatedralen utgjorde bygningene byens ubestridte geistlige sentrum. Ved gravearbeider i Ladegårdshagen i 1917 støtte man på bygningsrester etter middelalderens bispeborg, og to middelalderrom lå der tunneltraseen skulle anlegges. Et av rommene var i så god stand at en gjenreisning var mulig.

Oslo Ladegård har flere bygningsmessige oppgraderingsbehov, blant annet: nytt tak og takrenner, nytt elanlegg, rehabilitering av vinduer og oppgradering av kjøkken og sanitære forhold. Når de ulike bygningsmessige tiltakene er utført, vil det bli gjennomført en kartlegging av oppgraderingsbehovet av hovedetasjens interiør.

I forbindelse med Jernbaneverkets arbeid med Follobanen skapes det en mulighet for en forlengelse av Barokkhagen. Tiltaket er avhengig av at Jernbaneverket avgir tomteareal, samt at grensen mot jernbanearealene sikres. Gjennomføring av tiltaket er også avhengig av Jernbaneverkets bidrag til realisering.

Tiltak - Oslo Ladegård, Barokkhagen og Bispeborgen:

- ny inngang til anlegget fra St. Halvards plass
- ny mur ut mot jernbanesporene med nytt og større dekke over tunnelåpningen. Fra nytt platå anlegges en trapp langs muren som ender ved ruinen
- nytt vernetak over Bispeborgruinen i glass og tre
- forlengelse av Barokkhagen
- rehabilitering av Ladegården; innredning av loftetasjen, nytt tak, vinduer elanlegg med mer.

Kostnadsoverslag:

- gjennomføring av alle tiltak ekskl. Ladegårdsbygningen: Kr 24 mill
- prosjekteringskostnader Bispeborgen og Barokkhagen: Kr 4 mill
- rehabilitering av Ladegårdsbygningen: Kr 10 mill.

Byrådets vurdering

Tiltakene for Bispeborgen og Oslo Ladegård med Barokkhagen er viktige for formidling, tilgjengelighet og synliggjøring av byens historie. Byrådet mener tiltakene med unntak av prosjekteringskostnader og rehabilitering av Ladegården, bør finansieres av Jernbaneverket som avbøtende tiltak i Middelalderbeltet. Tiltakene vil utbedre noe av de ødeleggelser jernbaneutbyggingen også historisk har påført kulturminnene og vil bidra til å tydeliggjøre tidsspennet i anlegget.

Byrådet vil også åpne for at rehabiliteringen av Oslo Ladegård skal kunne finansieres gjennom gaver / sponsorinntekter.

4. Middelalderparken

Middelalderparken ble anlagt i forbindelse med Oslos 1000-års jubileum. Som del av parken finnes Saxegaarden, Lokomotivverkstedet i Bispegata 16 og ruinene etter

Clemenskirken, Kongsgården og Mariakirken. De eldste arkeologiske sporene etter kongsgården fører til 1000-tallet. Gjenstående rester er etter det senere kongsgårdsanlegget i stein fra midten av 1200-tallet tett opp mot ruinen av Mariakirken. Mariakirken var opprinnelig en trekirke fra 1000-tallet, senere bygget i stein. I Middelalderparken ble det også etablert et vannspeil. Vannspeilet illustrerer Oslos strandlinje mot fjorden slik den fortonet seg i middelalderen. Til sammen utgjør parken i dag ca. 70 dekar.

Plan med tiltak for Middelalderparken

I utviklings- og oppgraderingsplanen for Middelalderparken er det fokusert på tre målsettinger:

- gode løsninger for ivaretagelse av kulturminnene
- tilrettelegging for rekreasjons- og arrangementsarenaer
- formidling og kunnskapsutvikling.

I dag deles Middelalderparken i to av jernbanespor, og det er ønskelig å etablere en helhetlig park i området. Ettersom Follobanen vil gå i tunnel i Klypen, gis det muligheter for å realisere dette. Det medfører blant annet at området ved Kanslergata, ruinen av Clemenskirken og Saxegaarden fysisk blir innlemmet i Middelalderparken.

For den videre utviklingen av Middelalderbeltet er etablering av et parklokk over Klypen av avgjørende betydning. Riksantikvaren og Byantikvaren anser parklokket som et nødvendig avbøtende tiltak som følge av ny trase for Follobanen. Dette vil bidra til å etablere et middelaldermiljø og gi rammer for bruk av parken til rekreasjon, arrangementer og festivaler i langt større grad enn i dag. I kommende parallelloppdrag for landskapsplaner forutsettes også et slikt lokk over sporområdet.

En av de overordnede målsettingene i utviklingsplanen er å skape et nytt rekreasjonsmiljø som bidrar til at bruksområdene forskyves fra Mariakirken og Kongsgården til nord i parken. Dette for å redusere belastningen på de mest sårbare kulturminnene. For å oppnå dette planlegges et nytt rekreasjonsområde mellom Bispeallmenningen og Clemensallmenningen. Grunnideen er at terrenget skal utformes med grunnlag i middelaldergårdens bygningsstruktur, og det skal dannes ulike soner som tilrettelegges for lek, grilling og rekreasjon, samt oppføring av to kopier av middelaldergårder. I disse kan det tilrettelegges for samhandling mellom kulturminneformidling, undervisning og kultur- og næringsaktiviteter. Utformingen av rekreasjonsområdet vil også bidra til å styrke opplevelsen av annerledesheten i forhold til den urbane bystrukturen ellers i byen.

En annen viktig del av planen er å tilrettelegge for ulike arrangementer. I det nye konseptet skal alle arrangementer foregå i parken mellom Bispeallmenningen og Clemensallmenningen. Parklokket vil skape et naturlig amfi og publikumsarena. I det flate partiet nede ved Vannspeilet etableres ulike scenesoner for blant annet konserter, teater og middelalderspill, ridder- og volleyballturneringer. Amfiet ved Vannspeilet vil også gi mulighet for å etablere en liten akebakke og skiløype. Det kan etableres et avlastningsområde med plass til parkering for bevegelseshemmede, samt vare- og lagringsområde med innkjøring fra Bispegata til Kanslergata. I videre arbeid må det utredes hvilke tekniske behov som må implementeres i parken for å etablere en fullgod festival- og arrangementsarena.

En reetablering av Clemensallmenningen inngår som en viktig del av planen, og forutsetter at Klypen blir overdekket med et nytt parklokk, jf detaljreguleringen for Follobanen. Dette gir mulighet for reetablering av allmenningen gjennom hele parken.

Ruinen etter Clemenskirken ligger sør for Kanslergata og Clemensallmenningen fikk sitt navn etter kirken som lå like sørvest for krysset Clemensallmenningen - Østre strete. Det var rundt dette veikrysset Oslo fikk sin første bystruktur rundt år 1000. Østre strete regnes i mange sammenhenger som Oslo bys første innfartsvei, mens Clemensallmenningen var byens første bygate.

Saxegaarden er en panelt tømmerbygning reist over en fredet hvelvkjeller fra slutten av 1200-tallet. Bygningen er den eneste gjenværende av de tidlige løkkeeiendommene i Gamlebyen. Bygningen som er en kommunal kultureiendom, ble totalrehabilitert i 2008 og leies ut til kunst- og kulturaktiviteter og til frivillige organisasjoner. Hagen er kun lett opparbeidet, og prosjektering av en historisk hage må tilpasses traseen for Follobanen. Det forventes at Jernbaneverket reetablerer hageanlegget, og at hele tomtegrensen mot jernbanesporene sikres.

Bispegata 16 består av NSBs gamle lokomotivverksted som ligger i nær tilknytning til, og delvis over Kongsgården. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn. Lokomotivverkstedet er regulert til spesialområde bevaring/byggeområde for offentlig bygning (museum, opplevelsessenter) og allmenntilgjort formål (kultur). Området nord for lokomotivverkstedet er regulert til byggeområde for offentlig bygning (Universitetets Kulturhistoriske Museum) og friområde (museumspark). Området øst, syd og vest for Lokomotivverkstedet er regulert til friområde/park (Middelalderparken). Hele området er definert som spesialområde bevaring / middelaldergrunn.

Bystyret vedtok 28.11.2001 sak 545 at Bispegata 16 skulle utvikles til et opplevelsessenter for Middelalderbyen og det ble inngått en avtale med Middelalderbyen AS (tidligere Skyggebyen AS) om utvikling av senteret. Tiltaket er av flere årsaker ikke realisert. Det ble pr 29.01.2013 inngått en forliksavtale mellom Middelalderbyen AS og Oslo kommune om at kommunen skal betale Middelalderbyen AS kr 5,9 mill som endelig kompensasjon for avslutning av avtalen.

Tiltak - Middelalderparken og dens nærområder:

- idékonsept for etablering av et rekreasjonsmiljø og arrangementsarena oppe på et parklokk over Klypen og ev. etablering av en idrettsarena innunder lokket
- sjøliv i middelalderen – bygging av fraktebåt i samarbeid med Sollerudstranda skole og Norsk Maritimt Museum
- rekonstruksjon av to middelaldergårder i fullskala format til bruk innenfor næring, kunst, undervisning og formidling
- rekonstruksjon av to sjøbuer og reetablering av Clemensallmenningen.
- Saxegaarden, historisk hage og Clemenskirken
- ruinkonservering - Kongsgården og Mariakirken
- sikring og utvikling av Lokomotivverkstedet inkl lasterampe i Bispegata 16.

Tiltakene for sjøliv i middelalderen, reetablering av Clemensallmenningen og sikring og utvikling av Lokomotivverkstedet er kostnadsberegnet til kr 15 mill.

Byrådets vurdering

Byrådet gjør oppmerksom på at parklokket ikke kan tas i bruk før etter at utbyggingen av Follobanen er ferdigstilt, og finansiering av tiltaket er avklart. Dette omfatter også oppføring av to middelaldergårder i fullskala format til bruk innenfor næring, kunst, undervisning og formidling.

I utviklingsplanen er det også lagt til rette for ulike fysiske aktiviteter i Middelalderparken, men en idrettsarena i ordets rette forstand mener byrådet det ikke er mulig å innpasse på

grunn av parkens karakter som kulturminneområde. Et slikt anlegg må eventuelt også vurderes i sammenheng med en langsiktig handlingsplan for utbygging av idrettsanlegg.

Byrådet har grunn til å tro at følgende tiltak kan gjennomføres i budsjettperioden fram til 2017, parallelt med arbeidene med Follobanen:

- reetablering av deler av Clemensallmenningen
- prosjektet "Sjøliv i middelalderen"
- oppstart sikring og utviklingskonsept, Bispegata 16

Vurdering av sakens konsekvenser for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Byrådet har en målsetting om at rekreasjonsområder og kulturminner i Middelalderbeltet så langt som mulig skal tilrettelegges gjennom tiltak med universell utforming.

Lover og regelverk, tidligere vedtak

Bystyret vedtok i møte 19.05.2010 sak 180 – "Forslag fra Knut Even Lindsjørn (SV) vedrørende utviklingsplan for Middelalderparken" at byrådet bes fremme en utviklingsplan for Middelalderparken.

Bystyret vedtok i møte 27.01.2010 sak 8 – "Privat forslag fra Kjell M. Veivåg (V) av 14.05.2009 om å gjenskape Oslo torg og styrke forbindelseslinjene mellom Ruinparken og Middelalderparken". Byrådet ble bedt om å utarbeide en plan for etablering av Oslo torg i krysset mellom Bispegata / Oslo gate som inkluderer opparbeiding av Bispegata som fellesareal / grøntareal som skaper sammenheng mellom Minneparken (Ruinparken) og Middelalderparken samt Ladegården med Barokkhagen.

Økonomiske og administrative konsekvenser / byrådets oppsummering

Sentrale deler av Middelalderbeltet er lokalisert til et område med store anleggsprosjekter som kan få konsekvenser for innholdet i utviklingsplanen. Særlig gjelder dette for den nylig vedtatte detaljreguleringen for Follobanen. Byrådet gjør derfor oppmerksom på at enkelte tiltak i utviklingsplanen eventuelt må tilpasses / endres som følge av dette.

Framføringen av Follobanen aktualiserer spørsmålet om avbøtende tiltak fra Jernbaneverkets side. Byrådet vil foreta en vurdering om bl.a. følgende tiltak skal foreslås finansiert av Jernbaneverket som følge av ny trase for Follobanen:

- utvikling av Ladegårdshagen med ny inngang, forlengelse av Barokkhagen og nytt vernetak over Bispeborgruinen
- etablering av parklokk over Klypen og andre tiltak i Middelalderparken
- reetablering av historisk hage - Saxegaarden.

Utviklingsplanen har ambisiøse mål og tiltak for Middelalderbeltet. Tiltakene byrådet foreslår i denne saken er en start på helhetlig synliggjøring og formidling av Oslo middelalderby samt tilrettelegging for større grad av rekreasjon og arrangementer for alle i området.

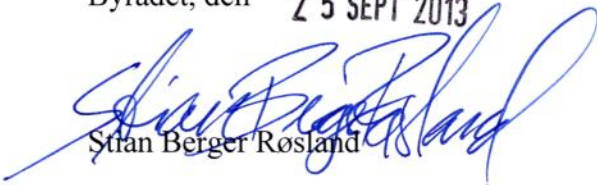
I forbindelse med budsjettforslaget for 2014 - 2017 forslår byrådet løpende finansiering av et investeringsprosjekt til tiltak i utviklingsplanen med brutto kr 6,5 mill årlig fra og med 2014.

Tiltak for 2014 vil så langt som mulig ses i sammenheng med 700 års markeringen av Oslo som hovedstad og tiltak for Oslo torg prioriteres. Planens øvrige tiltak tilpasses budsjetttrammene og pågående arbeider med Follobanen mv.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. *Plan for utvikling av Middelalderbeltet – en del av Oslos Gamleby* legges til grunn for videre utvikling av Middelalderbeltet. Utviklingsplanen endres / tilpasses til vedtatt detaljregulering for Follobanen, kommende reguleringsplaner for Bispegata og eventuelt Kulturhistorisk museum, samt landskapsplan for Middelalderparken.
2. Formidlingstiltak som synliggjør Nonneseter kloster tas inn i utviklingsplanen.
3. Det opprettes løpende investeringsprosjekt nr 113044 Middelalderbeltet – utviklingsplan, som budsjetteres i de årlige budsjettvedtak.
4. Tiltak for Oslo torg prioriteres i 2014.

Byrådet, den 25 SEPT 2013



Stian Berger Røsland



for Hallstein Bjercke

Vedlegg tilgjengelig på Internett:

1. Oversiktskart – Middelalderbeltet
2. Plan for utvikling av Middelalderbeltet – en del av Oslos Gamleby. Kulturetaten 2011

Vedlegg ikke tilgjengelig på Internett:

Ingen