

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201704197-133

Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@wemail.no)

Oslo, 31. januar 2021

MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING AV FELT C6 I OSLO MIDDELALDERBY

Oslo Elveforum har følgende merknader til forslag til detaljregulering av felt C6 langs nordsiden av Bispegata/Bispeallmenningen i Oslo middelalderby:

- Vi fraråder på det sterkeste alternativ 1 (OSU og HAV E) og alternativ 2 (PBE)
- Alternativ 1 og alternativ 2 forlenger Barcode-rekka i den moderne byen inn i Oslo middelalderby og blokkerer for en gjenskaping av middelalderbyen og en utvidelse av Middelaldervannspeilet og Middelalderparken nord for Bispegata
- Utnyttelsen i alternativ 1 (55 600 m² BRA) og alternativ 2 (44 325 m² BRA) er så høy at bygningsmassen fremstår som en vegg langs nordsiden av Bispegata, blokkerer for siste rest av utsyn mot fjorden fra den østre delen av byen, kapper av Oslo middelalderby på midten og gjør at Middelalderparken står i fare for å oppleves som en bydelspark med massive og nye omsluttende byvegger
- Alternativ 1 og alternativ 2 gjør det umulig å realisere den visjonen som har ligget til grunn for gjenskapingen av Oslo middelalderby siden 1980-tallet, og som etter fjerningen av Loenga bru og jernbanespor gjorde det mulig å etablere vannspeil og park og få fram eldre strukturer og ruiner i den søndre delen av Oslo middelalderby ved årtusenskiftet
- Nå som det ikke lenger er aktuelt med en tung samfunnsinstitusjon som Kulturhistorisk museum i felt C6, bør utnyttelsen reduseres kraftig sammenholdt med utnyttelsen for felt C6 i Bjørvikaplanen (48 000 m² BRA), og byggehøydene bør tas ned
- Oslo Elveforum anbefaler varmt alternativ 3 (Byantikvaren) der Middelaldervannspeilet og Middelalderparken forlenges opp til jernbanens sporområde i nord slik at også denne delen av Oslo middelalderby kan realiseres i tråd med visjonen fra 1980-tallet
- I alternativ 3 plasseres et kulturbygg, et nytt «Borgen», inne i den utvidede parken, et bygg som med sine 3–4 etasjer er godt tilpasset høyden på Oslo Ladegård, Lokomotivverkstedet og skalaen for øvrig bebyggelse i Gamlebyen
- Utnyttelsen i alternativ 3 (5 850 m² BRA) er kraftig redusert sammenholdt med alternativ 1 og 2 for å få et klart brudd mellom den moderne byen i vest og middelalderbyen i øst
- Vi støtter Byantikvarens forslag om å gjenoppføre ei middelalderbrygge med sjøboder og naust ved det utvidede vannspeilet og gjenoppføre en middelalderbygård noe bak brygga
- Bjørvikaplanen og utbyggingsavtalen for Bjørvika er utformet slik at det ikke vil få noen økonomiske konsekvenser for kommunen å vedta Byantikvarens alternativ 3
- Kommunen bør kjenne sin besøkelsestid og regulere felt C6 i tråd med Byantikvarens alternativ 3
- Muligheten til å gjenskape Oslo middelalderby med vannspeil og park nord for Bispegata kommer ikke tilbake, i alle fall ikke i vår levetid

Fra middelalderby via jernbanespor og trafikmaskin til middelalderpark

Middelalderbyen Oslo var en by omgitt av vann, avgrenset av Bjørvika mot vest, Alna mot sørøst og Hovinbekken mot nord. Jf. illustrasjonen av Oslo år 1300 under. Etter bybrannen i 1624 tvangsflyttet Christian IV byen over til vestsiden av Bjørvika og endret navnet til Christiania. For å styrke forsvaret av byen ble den nye byen lagt innunder Akershus festning. Det ble forbudt å oppføre ny bebyggelse i Oslo (Gamlebyen). Oslo Ladegård tok etter hvert området i bruk som jordbruksareal. Gamlebyen fikk dermed ligge i ro som et unikt, sammenhengende ruinområde fram til innlemmelsen i Christiania ved byutvidelsen i 1859, med urørte kulturlag helt tilbake til byens dannelselse ca. 850 år tidligere.



I NOU 1991: 31 Oslo middelaldermuseum, omtales da også Oslo middelalderby slik (s. 7):

Gamlebyen, også kalt «Nordens Pompeii» av en tidligere svensk Riksantikvar, har det største sammenhengende ruinområde av Nordens hovedsteder. Dets historie bør synliggjøres og settes inn i sin historiske sammenheng.

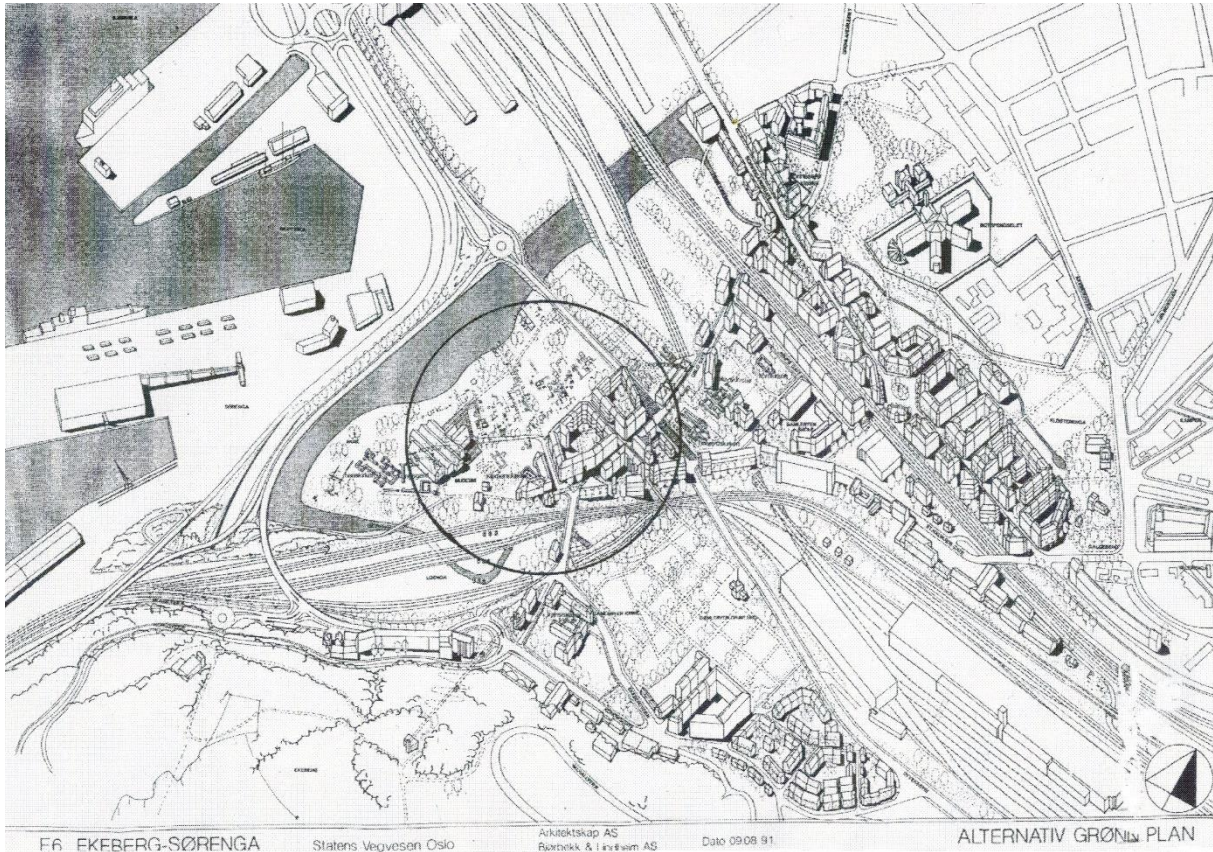
Ved inngangen til 1990-tallet var det å synliggjøre Oslo middelalderby en svært krevende oppgave. Situasjonen var radikalt endret siden 1850-årene. Flyfotoet under, tatt i 1969, dokumenterer hvor store arealer som var tatt i bruk til jernbaneforhold siden den spede begynnelsen med Hovedbanen til Eidsvoll (1854) og Smålandsbanen (1879), og ikke minst en storstilt veiutbygging for tungtransport og privatbilisme. I forgrunnen ses Loenga bru (1961), i bakgrunnen Nylandsveien og Bispelokket (1967).



Rundt 1980 var holdningen til det å bygge motorveibruer og trafikkmaskiner, og la NSB beslaglegge større arealer enn strengt tatt nødvendig, i ferd med å endre seg. Ekeberg tunnelen ble planlagt, og tanken om å reetablere Oslo middelalderby og gjenskape middelalderens strandlinje materialiserte seg. I NOU-en fra 1991 gjengis Oslo Byplankontors «modell av det fremtidige Gamlebyen etter fullført hovedveiutbygging, fjerning av NSBs sporområder på Sørenga og ferdigbygget vannspeil» (s. 25).



Den fysiske 3D-modellen var utarbeidet av Arkitektskap og Statens Vegkontor for Oslo Byplankontor. Modellen viser middelalderens strandlinje ikke bare opp til Bispeallmenningen, men også videre opp til Østfoldbanen. 3D-modellen ble ikke bygd lenger mot nord enn dette, men på illustrasjonen som lå til grunn for den fysiske modellen, vises strandlinjen og vannspeil videre nordover helt opp til osen for Hovinbekken i middelalderen, rett ved dagens veikryss mellom Hollendergata og Schweigaards gate.



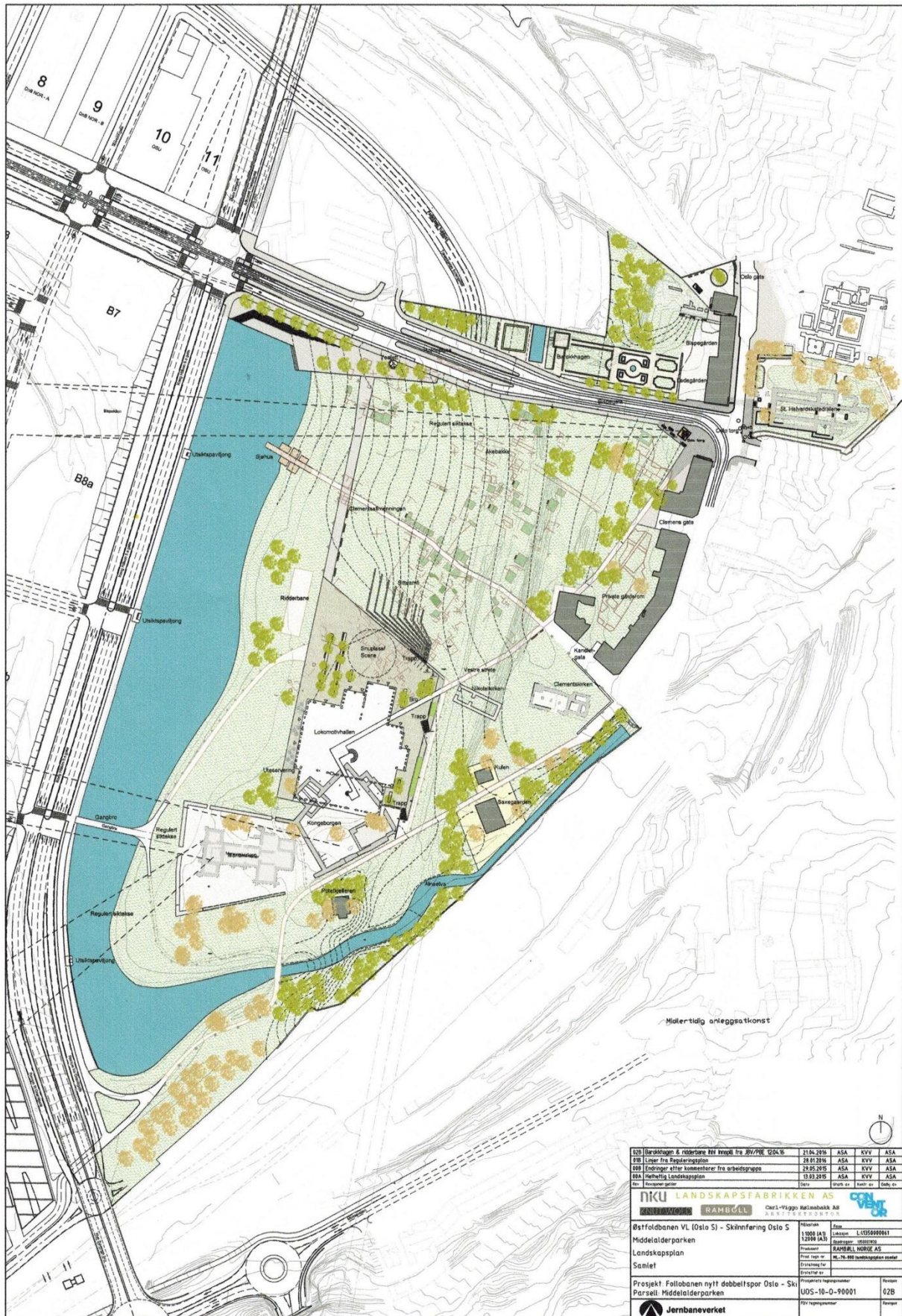
Den offentlige utredningen fra 1991 understreket viktigheten av å få etablert et middelaldermuseum i Gamlebyen og konkluderte med at museet burde plasseres i Lokomotivverkstedet. Utvalget viste til at middelaldermuseet både vil kunne «gi større innsikt i byens eldste historie for derigjennom å øke byens identitet som landets hovedstad» og «vil kunne bli en sentral drivkraft i en snuoperasjon for å gjenreise bydelen som et godt boligområde» (NOU 1991: 31, s. 7).

Selv om det ikke ble noe middelaldermuseum i det gamle Lokomotivverkstedet, ble NSBs virksomhet etter hvert flyttet vekk fra Sørenga, og gamle jernbanespor fjernet. Dermed ble Oslo middelalderbys arealer vest for Østfoldbanen frilagt. Da Ekeberg-tunnelen stod ferdig, kunne Loenga bru rives i 1996, og motorveien fjernes. Clemensruinene og store arealer langs østsiden av Østfoldbanen ble frilagt.

Ved årtusenskiftet var den søndre delen av Oslo middelalderby hentet fram igjen fra glemnelsen. Fra Alnas os i sør opp mot Bispegata i nord var det etablert et vannspeil som visualiserte strandlinja i middelalderen. Skjæringen for Østfoldbanen (Klypen) delte imidlertid fortsatt middelalderbyen i to. Middelalderparken som ble anlagt, fikk dermed to klart atskilte deler, en vestre og en østre del.

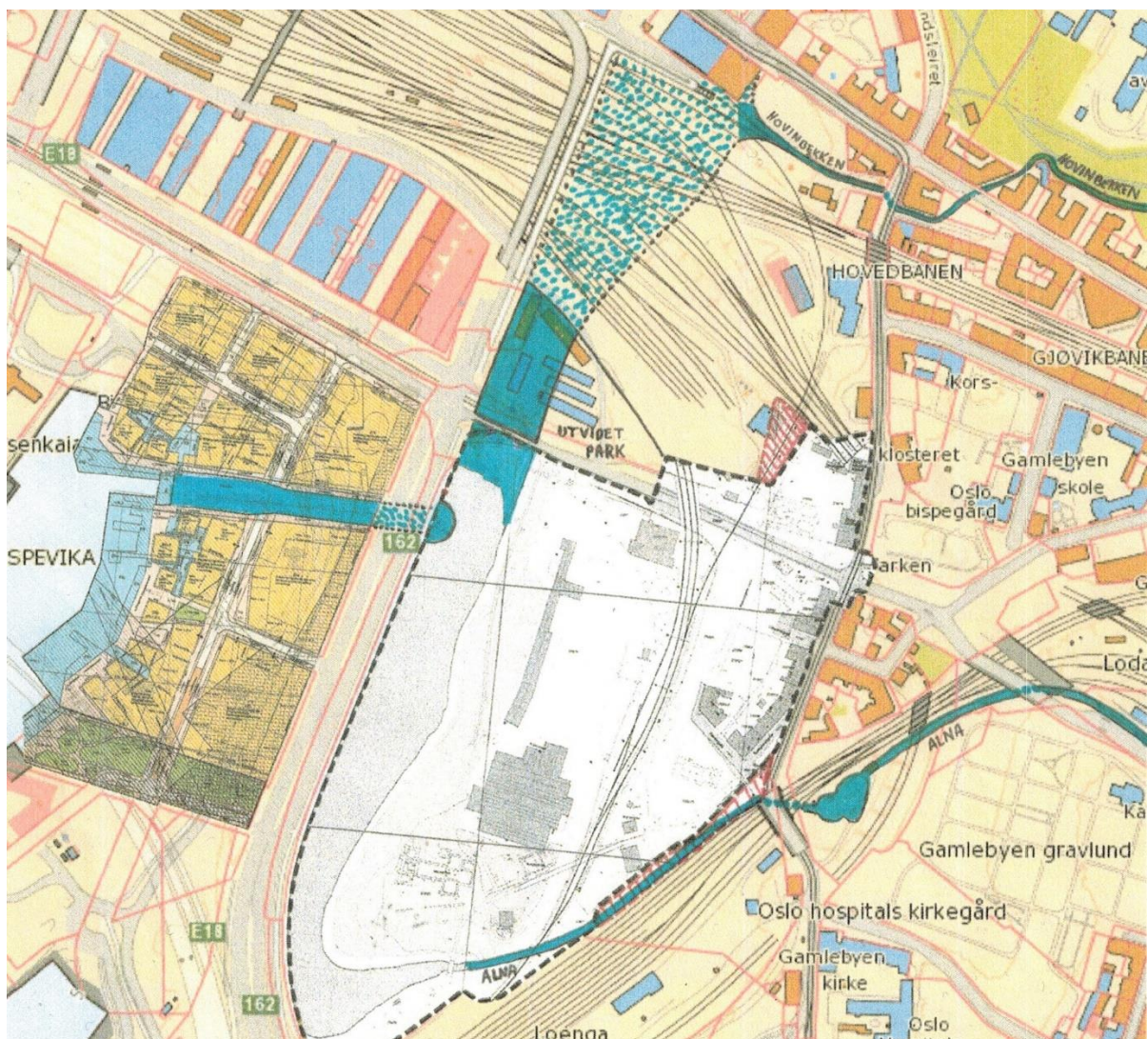
I arbeidet med innføringen av Follobanen til Oslo S lyktes det å senke kulvertaket over alle de nye jernbanesporene i Klypen tilstrekkelig til at middelalderens terreng kan gjenskapes over kulverten. Dermed vil de to delene av Middelalderparken kunne knyttes sammen på en god måte.

Når Follobanen står ferdig i desember 2022, vil søndre del av Oslo middelalderby kunne utformes i tråd med landskapsplanen som ble vedtatt av PBE i september 2016. Landskapsplanen gjengis under.



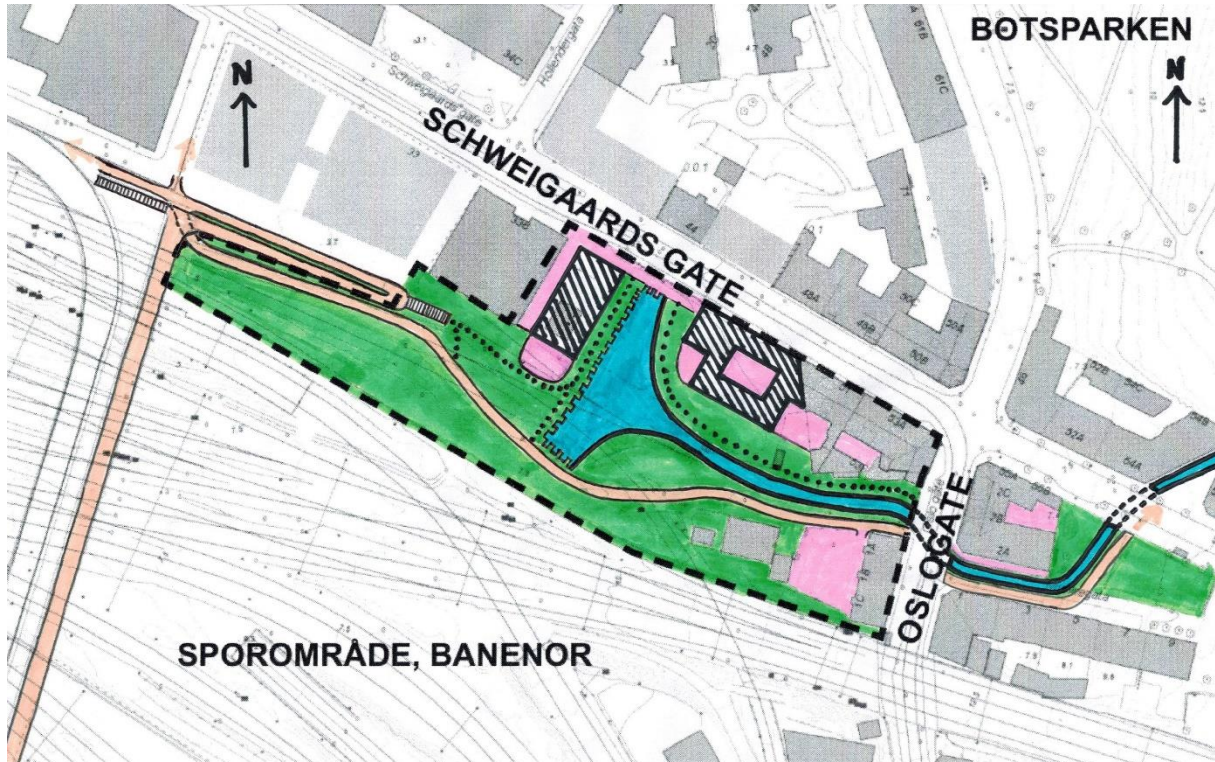
Som det fremgår av landskapsplanen på forrige side, ble begge feltene innlemmet i planområdet. På landskapsplanen for Middelalderparken vises Alna gjenåpnet fra Geitabru til Middelaldervannspeilet. Landskapsplanen dekker den søndre delen av Oslo middelalderby, dvs. partiet sør for Bispegata, og litt av Oslo middelalderbys nordre del ved Oslo Ladegård, barokkhagen og St. Hallvardkatedralen.

Ved årtusenskiftet ble den søndre delen av middelalderbyens strandlinje gjenskapt. Tiden er inne til å gjenskape den midtre delen (i C6) og et lite parti av nordre del av byens gamle strandlinje. Det er nå vi har mulighet for å regulere en utvidet Middelalderpark uten kostnader for kommunen.



Middelaldervannspeil og gjenåpning av Hovinbekken på busstomta ved Schweigaards gate

Ved planoppstart for Schweigaards gate 41–51 anbefalte vi i juni 2017 å gjenåpne Hovinbekken ut til strandlinja i middelalderen og etablere et lite middelaldervannspeil ved bekkeoset. Vi redegjorde i detalj for hvordan dette kan gjøres, og illustrerte vårt forslag til arealbruk som vist under.



Hovinbekken ble gjenåpnet over Jordal i 2020 og skal gjenåpnes over Klosterenga i 2021. I plansaken for Schweigaards gate 41–51 krever PBE at Bane NOR Eiendom utreder gjenåpning av Hovinbekken i partiet nedenfor Klosterenga, med vannspeil og gjenskaping av strandlinja i middelalderen. Tomta kan i dag reguleres med lav utnyttelse, gjenåpnet bekk og vannspeil, uten kostnader for kommunen.

Bane NOR Eiendom har helt andre planer for eiendommen. Bane NOR ønsker en høy utnyttelse med 20 000 – 25 000 m² BRA næringsarealer. Blir det resultatet av detaljreguleringssaken, vil muligheten for å gjenåpne Hovinbekken ut i et lite middelaldervannspeil i praksis gå tapt for all fremtid.

Det vil bli svært kostbart for Oslo kommune dersom kommunen noen tiår fram i tid skulle ønske å ekspropriere eiendommen for å gjenskape også denne delen av Oslo middelalderby. Skulle eier om 30, 40 eller 50 år ønske å fornye bygningsmassen, vil eier legge til grunn at eiendommen får minst samme bruksareal som Bane NOR Eiendom i 2022 eller 2023 fikk tillatelse til å oppføre. Utnyttelsen i den reguleringsplanen vil være styrende for kommunens handlingsrom i en ny detaljreguleringssak.

Å vedta Byantikvarens planforslag for felt C6 får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

For felt C6 i Bjørvikaplanen er situasjonen en helt annen. Selv om det i reguleringsbestemmelsene for Bjørvikaplanen står at maksimal tillatt utnyttelse i felt C6 er 48 000 m² BRA (§ 14.1a), vil eierne av felt C6 ikke ha krav på en eneste krone i erstatning fra Oslo kommune, selv om bystyret vedtar Byantikvarens planforslag for felt C6 med en utnyttelse på 5 850 m² BRA. Det skyldes at utnyttelsen av byggefeltene i Bjørvikaplanen er avtalefestet for Bjørvikaplanen som helhet, ikke for det enkelte byggefelt. Eier har ikke noe krav på den feltutnyttelsen som er regulert i Bjørvikaplanen.

Som byrådet skrev 22. mai 2003 i byrådssak 138 om planforslaget for Bjørvika, er Bjørvikaplanen «så overordnet og lite detaljert at det er nødvendig med ytterligere konkretiseringer og kvalitetssikring av viktige forhold» (s. 5). Derfor ble det blant annet stilt krav i § 4.1 i bestemmelsene om at det for alle byggefelt i Bjørvika (unntatt feltene A12 og A13) skal foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før rammetillatelse eller deletillatelse kan gis.

Utbyggingsavtalen for Bjørvika av 30. juni 2003 ble da også eksplisitt utformet med tanke på at det vil bli gjort endringer i utnyttelsen av de enkelte byggefeltene i Bjørvika, både når detaljreguleringsplan vedtas for de ulike byggefeltene, og i byggesakene for feltene, og at også samlet utnyttelse innenfor Bjørvikaplanens område vil bli endret. Det er kun endringer i samlet bruksareal i Bjørvika som kan få økonomiske konsekvenser for avtalepartene, og det er dette som er regulert i utbyggingsavtalen.

En reduksjon i bruksarealet for ett byggefelt i Bjørvikaplanen, ja selv for en rekke byggefelt, får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen så sant samlet kostnadsbærende bruksareal (bruksarealet som skal bære kostnadene ved etablering av infrastrukturtiltak i Bjørvika) innenfor Bjørvikaplanens område blir minst 820 000 m² BRA. I brev til oss av 14. januar 2021, skriver PBE (dok. 170):

Kostnadsbærende areal beregnet i henhold til utbyggingsavtalen for Bjørvika er ifølge våre tall på ca. 868 000 kvm BRA pr. i dag. Tallene er basert på det som er godkjent pr. i dag i byggesak og ellers gjeldende reguleringsplan for øvrige deler av Bjørvikaplanen.

Våre prognoser for kostnadsbærende areal gir et noe høyere tall, med foreløpige anslag for noen pågående saker. Vi tar her med anslag for felt A4 på 24 100 kvm BRA, basert på PBE sitt alternativ ved høring av forslag til detaljreguleringsplan. Mottatt planforslag for felt D2 er tatt med der det oppgis en utnyttelse på 13 100 kvm BRA. [...] For felt C6 har vi foreløpig inne utnyttelsen i PBE sitt alternativ på 44 325 kvm BRA. Våre prognoser gir et anslag på ca. 884 650 kvm BRA som kostnadsbærende areal i Bjørvika.

Dersom en vedtar Byantikvarens forslag (alt. 3) med et bruksareal på 5 850 m² BRA i stedet for PBEs forslag (alt. 2) med et bruksareal på 44 325 m² BRA, reduseres prognosen for kostnadsbærende areal fra 884 650 m² BRA til 846 175 m² BRA. Da vil utnyttelsen i de gjenværende feltene i Bjørvikaplanen fortsatt kunne reduseres med hele 26 175 m² BRA uten økonomiske konsekvenser for kommunen.

Felt C6 er det byggefeltet i Bjørvika-planen hvor det er aller viktigst å redusere utbyggingsvolumet.

På Byantikvarens illustrasjon ses utvidelsen av Middelalderparken på nordsiden av Bispegata med en gjenskapning av denne delen av Oslo middelalderby med vannspeil, strandlinje, brygge og sjøboder.





På illustrasjonen over ses vannspeilet, strandlinja, brygga og sjøbodene fra et ståsted i Trelastgata i nærheten av Nordenga bru. Foreningen Middelalder-Oslo og stiftelsen Oslo Middelalderby har tatt utgangspunkt i Karl-Fredrik Kellers illustrasjon av Oslo middelalderby (gjengis under) når de foreslår å gjenoppbygge middelalderbrygga i forlengelsen av Clemensallmenningen med sjøboder, naust og enkelte bygårder lenger bak. I Byantikvarens planforslag «legges det til rette for rekonstruksjoner av middelalderbygninger» (med et bruksareal på 350 m² BRA) ved ei utstikkerbrygge også på nordsiden av Bispegata, «for formidling av tradisjonskunnskap (båtbygging, håndverk, mattradisjoner m.m.)». Også her kan sjøboder, naust og middelalderbygård utformes med Kellers illustrasjon som forelegg.

I bakgrunnen på BYAs illustrasjon over ses et bygg i fire etasjer (med et bruksareal på 5 500 m² BRA), et kulturelt aktivitetssenter med kulturskole. Inntil 2 000 m² BRA kan brukes som atelier/verksted for kunstnere og håndverkere og aktivitets-/fritidsklubb. Bygget vil langt på vei kunne erstatte «Borgen».



Byantikvarens alternativ er det eneste som ivaretar Oslo middelalderby

Målet med Byantikvarens planforslag er å utvide og videreutvikle Middelalderparken som område for formidling og aktivisering av gammel og ny kultur, løfte fram Oslo middelalderby med byens historie fra år 1000 til 1624 og løfte fram Oslo Ladegård med det herskapelige barokkanlegget fra 1700-tallet. Oslo Elveforum støtter denne målsettingen. Den er helt fraværende i forslagsstillers og PBEs forslag.

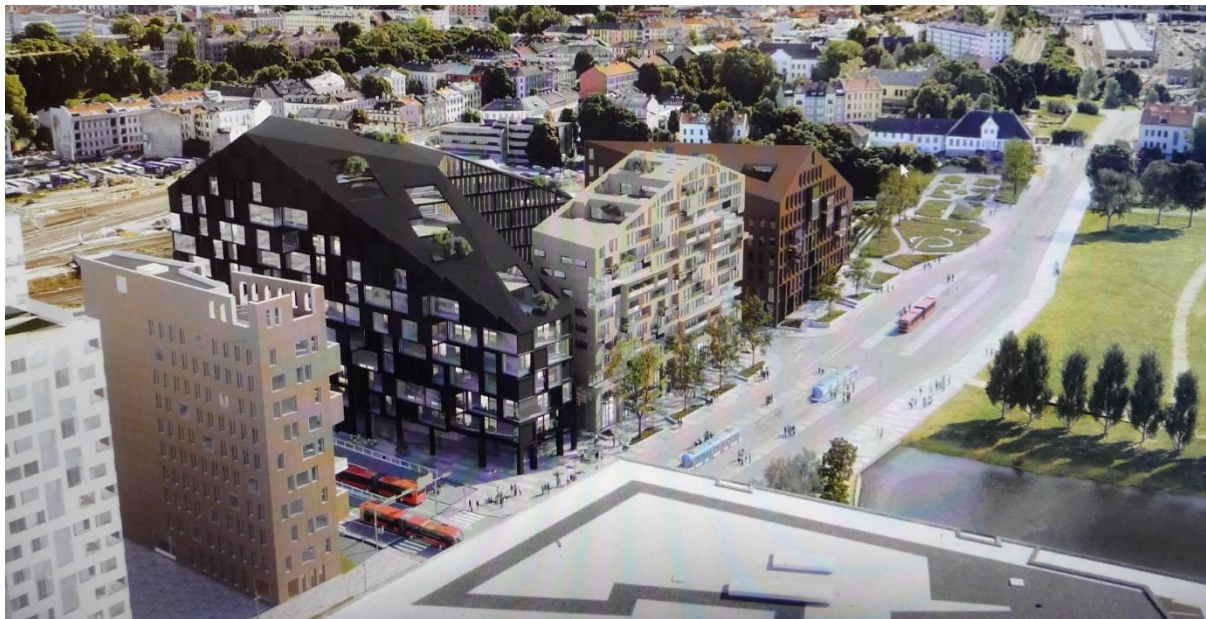
For å lykkes med dette har Byantikvaren forlenget dagens Middelaldervannspeil opp til Trelastgata. Dermed synliggjøres fjordens møte med Oslo middelalderby på nordsiden av Bispegata samtidig som vannspeilet tydelig markerer grensen mellom middelalderbyen og den moderne byen i Bjørvika. Ved å utvide parkområdet til nordsiden av Bispegata vil kulturbygget oppleves som et bygg i parken, som en del av Middelalderparken, slik intensjonen er fra Byantikvarens side, og ikke en vegg mot parken.

Byantikvarens plangrep fremgår av illustrasjonen under. Kulturbygget er plassert i den østre delen av planområdet, øst for Trelastgata, som et solitært bygg og som en pendant til Lokomotivverkstedet i den søndre delen av Middelalderparken. Volum og materialbruk er tilpasset Lokomotivverkstedet. Vi støtter Byantikvarens forslag om å benytte rød tegl i bygget, med innslag av massivtre som referanse til middelalderens trehusby. Ved at kulturbygget kun oppføres med 3–4 etasjer, er det godt tilpasset høyden på Oslo Ladegård og skalaen for øvrig bebyggelse i Gamlebyen. Til forskjell fra forslagsstillers og PBEs alternativer er bygningsmassen i Byantikvarens forslag trukket så langt tilbake fra Bispegata at Oslo Ladegårds hovedfasade blir synlig fra fortauet på Bispegatas nordside alt ved Nordenga bru. Jf. den rødstiplede pila på illustrasjonen. Vi støtter Byantikvarens forslag om å forlenge parkbeltet fra Ladegården og barokkhagen helt ut til den nye delen av Middelaldervannspeilet ved sjøbodene i vest.



Det er svært viktig at bebyggelsesmønster, volum, høyder og formspråk fra Barcode og den moderne byen i Bjørvika ikke videreføres øst for Kong Haakon 5.s gate og Nordenga bru. Dette er kun ivare tatt i Byantikvarens alternativ. Her fungerer vannspeilet som buffer, etablerer et klart brudd, mellom den moderne byen i vest og middelalderbyen i øst med brygga, sjøbodene, naustet, middelalderbygården og kulturbygget i 3–4 etasjer.

Med forslagsstillers og PBEs alternativer forlenges Barcode-rekka inn i Oslo middelalderby, slik det fremgår av forslagsstillers illustrasjon av planalternativ 1 under. Dermed forsvinner også siste rest av utsyn mot fjorden fra den østre delen av byen. Bygningene langs nordsiden av Bispegata blir ikke en del av Oslo middelalderby og Middelalderparken, men blokkerer for en fremtidig gjenskaping av Oslo middelalderby og en utvidelse av Middelalderparken nord for Bispegata. Bygningsmassen vil fungere som en vegg i Middelalderparken og kapper i realiteten av Oslo middelalderby på midten. Plangrepet forholder seg ikke til visjonen helt siden 1980-tallet om å gjenskape Oslo middelalderby i Gamlebyen.



Mens forslagsstillers planforslag rommer et bruksareal på hele 55 600 m² BRA, opererer PBE med et bruksareal på 44 325 m² BRA i sitt planalternativ, som gjengis under. Selv om byggehøydene er noe redusert i PBEs alternativ sammenholdt med forslagsstillers alternativ (maksimal tillatt mønehøyde for de tre hovedvolumene er redusert fra henholdsvis kote 58, 50 og 45 til kote 50, 44 og 33), blir virkningen i all hovedsak den samme: Den moderne byen forlenges inn i Oslo middelalderby også i PBEs forslag. Bygningene oppleves likevel ikke som bygg i Middelalderbyen og Middelalderparken, men som bygg utenfor Middelalderparken som lukker Middelalderparken mot nord og blokkerer for å utvide Middelalderparken og gjenskape Oslo middelalderby på nordsiden av Bispegata.



På plankartet for gjeldende kommuneplan fra 2015 er felt C6 angitt med arealformålet «område for eksisterende bebyggelse og anlegg». Av bygninger finnes det i dag i all hovedsak kun anleggsbrakker innenfor planområdet. Dette tilsier i utgangspunktet en lav utnyttelse av felt C6 når anleggsbrakkene fjernes, selv om det av kommuneplanens juridiske arealdel fremgår at «det vil også være utvikling og vekst i områder for eksisterende bebyggelse og anlegg» (s. 37).

I Bjørvikaplanen (S-4099) ble felt C6 regulert med et bruksareal på 48 000 m² BRA. Forslagsstiller har i planalternativ 1 plussset på med ytterligere 7 600 m² BRA, mens PBE i planalternativ 2 har redusert bruksarealet med 3 675 m² BRA. Felt C6 ble regulert med en så høy utnyttelse som 48 000 m² BRA for at det skulle bli mulig å legge hele Kulturhistorisk museum på nordsiden av Bispegata dersom en i forbindelse med detaljreguleringen av området fant at dette var bedre enn en delt løsning med noe av bygningsmassen for museet på nordsiden og resten av bygningsmassen på sørsiden av Bispegata.

I Bjørvikaplanen ble bruksarealet i felt C6 følgelig tilpasset forventet rom- og funksjonsprogram for Kulturhistorisk museum. Riksantikvaren og Byantikvaren aksepterte en så høy utnyttelse av felt C6 utelukkende fordi et kulturhistorisk museum plassert i Oslo middelalderby ble ansett for å være et viktig løft for formidlingen av norsk middelalderhistorie.

Våren 2005 forkastet Evalueringsutvalget 7 av 12 forslag til plassering av Kulturhistorisk museum fra lokaliseringsstudiene høsten 2004. Hele 4 av de 5 forslagene som Evalueringsutvalget mente en burde vurdere videre, holdt sørvestre del av felt C6 fri for bebyggelse for å etablere et brudd med den moderne byen i vest og integrere museet som et sentralt element i en utvidet Middelalderpark. Jf. eksempelvis forslaget til delt løsning fra LPO AS / Landskabsarkitekt Christine Jensens Tegnestue, der deler av bygningsmassen sør for Bispegata er lagt under et rekonstruert middelalderterreng.



I arbeidet med å finne den optimale plasseringen av Kulturhistorisk museum var hensynet til parken og Oslo middelalderby et helt sentralt element. Ingen av forslagene opererte med byggehøyder opp til kote 58, de aller fleste forslagene holdt byggehøydene under kote 45. I Bjørvikaplanen (S-4099) ble feltene B12 og B13 nærmest Nordenga bru, dvs. østre halvdel av det som senere skulle bli Barcode, regulert med kote 51 som maksimal byggehøyde. For felt C6 ble det ikke fastsatt noen byggehøyde. Den skal i henhold til § 14.1g avklares i arbeidet med detaljreguleringsplanen for dette byggefeltet, men «bebyggelsens høyder skal trappes ned mot Ladegårdsanlegget med Barokkhagen».

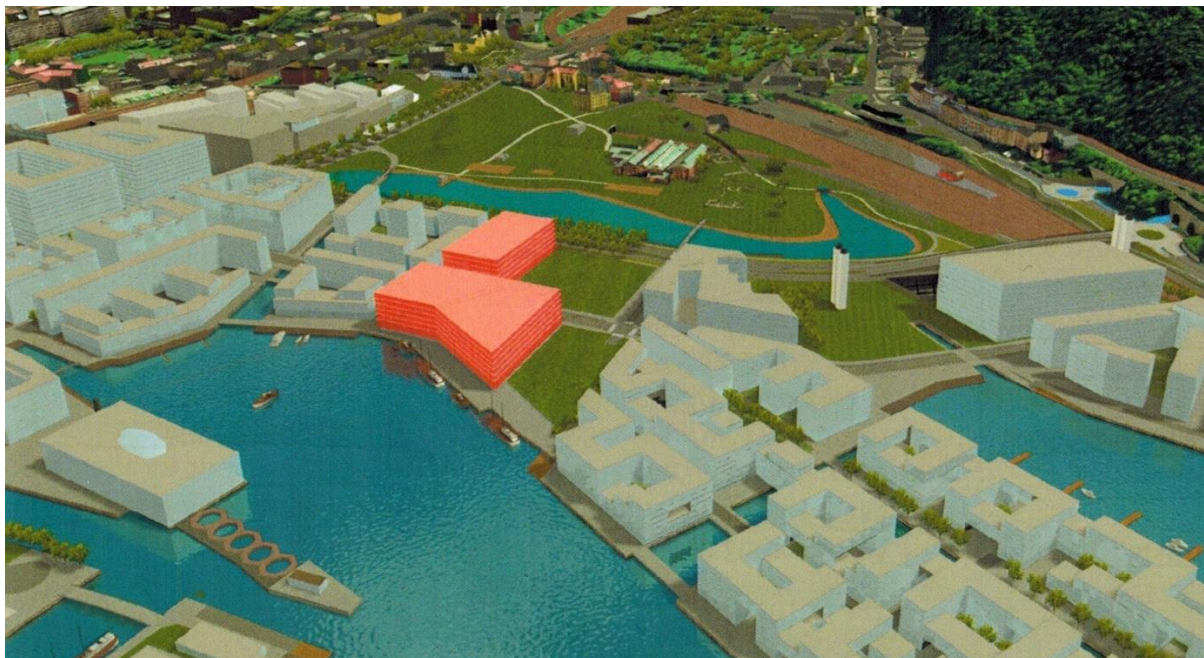
Forslagsstiller og PBE opererer som nevnt med kote 58 og kote 50 som maks. mønehøyde i felt C6. Selv etter Barcode-reguleringen i 2008 (S-4356) der kote 67 ble maks. mønehøyde for enkelte partier i Barcode-rekka, ble kote 51 opprettholdt som maksimal mønehøyde for det aller meste av felt B13. For den østre Barcode-stripa i B13 ble kravet en gjennomsnittlig gesimshøyde på maksimum kote 44.

PBE gjør i plansaken for felt C6 et forsøk på å fortolke bestemmelsen i § 14.1g i Bjørvikaplanen om at bebyggelsens høyder skal trappes ned mot Ladegårdsanlegget med barokkhagen (s. 30): «Det må forstås å trappes ned fra bebyggelsen (Barcodes østlige del) sin høyde i vest mot Ladegården i øst.»

Det er ingenting i Bjørvikaplanen som kan tas til inntekt for at byggehøydene i felt B13 rett vest for Nordenga bru skal tas som utgangspunkt for byggehøydene i vestre del av felt C6 og etterfølgende nedtrapping mot Ladegården i øst. PBEs tolkning er bare en av flere mulige tolkninger. Det er minst like rimelig å ta utgangspunkt i Bjørvikaplanens regulerende høyder i felt C7 nærmest barokkhagen og Oslo Ladegård. I østre del av felt C7 inn mot barokkhagen er maksimal gesimshøyde kote 20, men det tillates en toppetasje opp til kote 23,5, trukket tilbake fra fasadelivet mot barokkhagen. Selv helt i vestre del av felt C7, dvs. så langt som 160 meter vest for Oslo Ladegård, opererer plankartet for S-4099 med kote 34 som maksimal byggehøyde. En kan da se for seg en gradvis opptrapping videre vestover, dvs. inn i felt C6, fra kote 34. For den delen av felt C6 som ligger nærmere Ladegården enn vestre del av felt C7, vil det være rimelig å anta at byggehøyden likevel ikke skulle overstige kote 34.

Oslo Elveforum ba alt i 2003 om å få konsekvensutredet alternative lokaliseringer av Kulturhistorisk museum utenfor delområde C i Bjørvikaplanen, dvs. utenfor Middelalderparken og Middelalderbyen. Vi pekte i den forbindelse på området mellom Middelaldervannspeilet i øst, Kongsbakken i sør, Bispevika i vest og Bispekilen i nord som et aktuelt lokaliseringsområde.

Da det viste seg å være vanskelig å plassere det store byggevolumet for Kulturhistorisk museum på en god måte inne i Oslo middelalderby, ba gruppelederne for H, F, KrF, V og SV i bystyret i februar 2007 byrådet se på muligheten for å flytte Kulturhistorisk museum «til for eksempel området mellom Middelalderparken og sjøfronten». PBE vurderte tre ulike alternative plasseringer for byrådet, blant annet løsningen som gjengis under med å plassere museet i felt B8b og felt B9 nord for Kongsbakken.



Oslo Elveforum fremholdt i mars 2007 at ikke bare feltene som er vist med rødt på PBEs illustrasjon, men også feltene B8a og B6b videre opp mot Bispekilen burde beholdes museet «for at løsningen skal bli meningsfull, dvs. for at Kulturhistorisk museum skal bli omgitt av vann- og grøntarealer på alle kanter [...]. Gevinsten ved en slik løsning vil være lavere byggehøyder mellom Middelalderparken og Bispevika og dermed bedre muligheter for å kunne etablere gode siktsoner og siktlinjer».

Vi fulgte opp vårt forslag fra 2003 til lokalisering av Kulturhistorisk museum, ikke bare i 2007, men også i den videre prosessen, herunder i brev til kunnskapsminister Kristin Halvorsen i oktober 2012. Av frykt for å skade vikingskipene under flytting besluttet hun at de skulle bli værende på Bygdøy.

Når det ikke lenger er aktuelt med en tung samfunnsinstitusjon som Kulturhistorisk museum i felt C6, bør både utnyttelsen og høydene reduseres kraftig, slik Byantikvaren gjør i sitt planalternativ. Som vi har sett, åpner utbyggingsavtalen for å gjøre dette uten økonomiske kostnader for kommunen, og da er det ingen grunn til å videreføre Barcode-rekka inn i Oslo middelalderby. Forslagsstillers og PBEs planalternativer vil umuliggjøre forståelsen av middelalderbyen som et sammenhengende område langs sjøen fra Alna i sørøst til Hovinbekken i nord. Som Byantikvaren formulerer det (s. 162):

Et visjonært arbeid på 1980-tallet la grunnlag for å få Middelalderbyen og Oslos eldste historie løftet fram igjen. Stat og kommune har brukt store offentlige midler gjennom mange år til å fjerne tunge veiføringer og jernbanespor, etablere vannspeil og park, og fått fram eldre strukturer og ruiner. Grunnleggende for at dagens og morgendagens mennesker skal kunne leve seg inn i denne byhistorien er likevel at middelalderbyen kan oppleves som noe mer og noe annet enn en bydelspark med massive og nye omsluttende byegger.

Kommunen bør kjenne sin besøkestid og regulere felt C6 i tråd med Byantikvarens alternativ 3. Muligheten til å gjenskape Oslo middelalderby med vannspeil og park nord for Bispegata kommer ikke tilbake, i alle fall ikke i vår levetid.

Utformingen av Trelastgata

PBE har eksplisitt bedt om tilbakemelding på utformingen av Trelastgata. Etter vårt syn bør det ikke settes av plasser til oppstilling av buss for tog i den delen av Trelastgata som ligger øst for Nordenga bru. Det bør heller ikke åpnes for at bussene skal kunne kjøre i denne delen av Trelastgata, jf. SINTEFs rapport fra 2016 som «har verifisert at gjeldende løsning ivaretar den forventede busskapasiteten på 60 busser i timen» (s. 142).

Trelastgata bør ikke forlenges ut til Bispegata i sør, men avsluttes med en snuplass sør for avkjørselen til/fra felt C6-Ø. Planlagt gateparti videre sørover mot Bispegata bør opparbeides som et parkområde mellom østre og vestre del av felt C6. Jf. at det ikke lenger planlegges brannstasjon i felt C6-Ø. Hvis det er helt nødvendig å kunne kjøre ut i Bispegata fra JBV's beredskapsplass rett nord for felt C6-Ø, kan gatestubben eventuelt reguleres til torgareal i stedet for parkareal. Jf. at det kun helt unntaksvis, dvs. ekstremt sjelden, vil være nødtrafikk til/fra beredskapsplassen der tidsfaktoren er av betydning.

PBE omtaler Byantikvarens planalternativ i rosende ordelag (s. 167–169). PBE «tror imidlertid at alternativet vil skape en noe utflytende park uten klare grenser, som flyter ut i sporområdene i nord og øst» (s. 7 og 169). Det er ikke ønskelig med en uhistorisk klar avgrensning av Middelalderparken og Oslo middelalderby langs nordsiden av Bispegata. Et utvidet og forsterket vegetasjonsbelte langs Trelastgata, i stedet for areal for buss for tog, vil være en tilstrekkelig avgrensning mot sporområdet.

Vennlig hilsen
Oslo Elveforum

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
rådgiver