

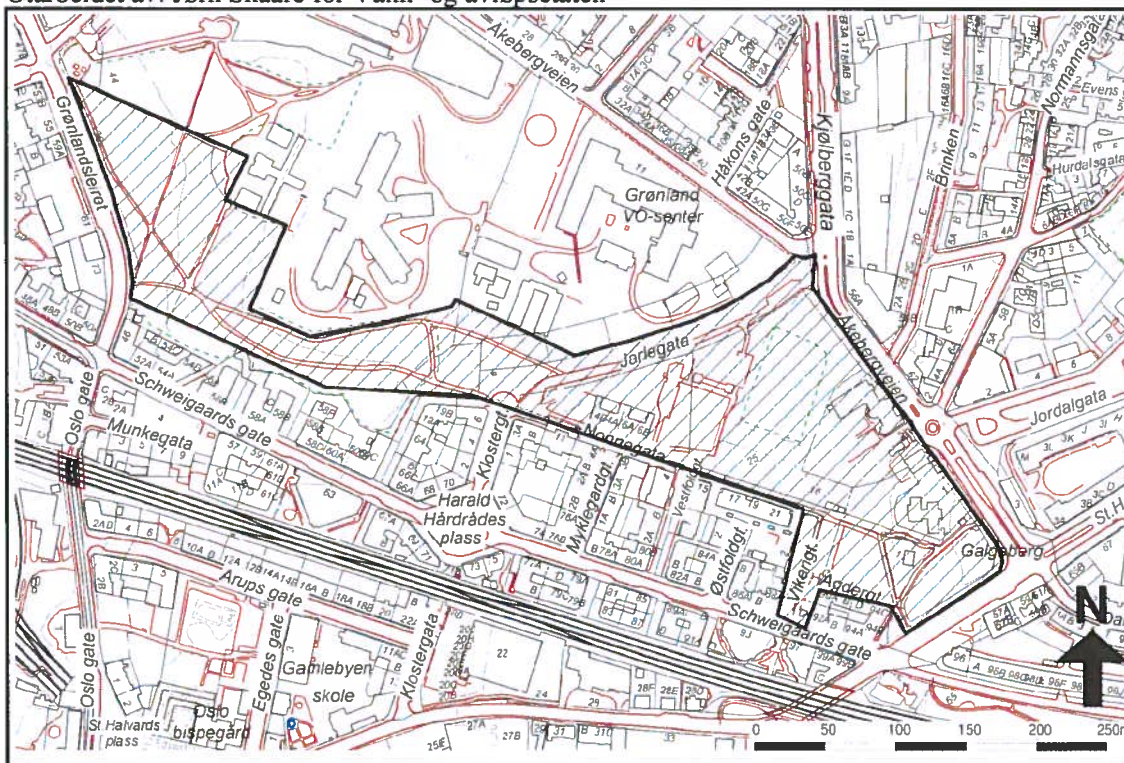


## Klosterenga park Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg: Bolig/barnehage/bevertning (kultur)/gårdsplass/kommunalteknisk anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Gang-/sykkelveg/parkering, grønnstruktur: Park, samt hensynssone bevaring kulturmiljø og kulturminne. Hensikten er å utvikle en allsidig flerbrukspark for alle brukergrupper, sikre kulturmiljø og kulturminner samt legge Hovinbekken i åpent løp gjennom parken. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Jørn Skaare for Vann- og avløpsetaten



Bydel: Gamle Oslo  
Gnr./bnr.: 230/100 m.fl. og 233/1 m.fl.

Saksnummer: 201111438  
Dokumentnummer: 48

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**INNHold****Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	9
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Forminsket plankart	side	16
Planbestemmelser	side	17
Vedtak om offentlig ettersyn	side	21

**Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse	dok.nr. 42, fil nr. 2
2. Samrådsinnspill	dok.nr. 57, fil nr. 2
3. Forhåndsuttalelser	dok.nr. 58, fil nr. 2
4. Byantikvarens innspill, datert 30.01.2013	dok.nr. 46, fil nr. 2
5. Referat fra møte og befaring med Byantikvaren, datert hhv 05.03.2013 og 12.03.2013	dok.nr. 60, fil nr. 2
6. ROS-analyse	dok.nr. 49, fil nr. 2

**Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn:**

1. Plankart i målestokk 1:1000	dok.nr. 61
2. Arkeologisk rapport	dok.nr. 54, fil nr. 2
3. Treanalyse	dok.nr. 42, fil nr. 9

**FAKTAARK**

**Forslagsstiller:** Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten  
Byggherreenheten v/ Johan Steffensen,  
Herslebs gate 5, 0506 Oslo  
tlf 23 43 70 88 - 958 33 191  
[johan.steffensen@vav.oslo.kommune.no](mailto:johan.steffensen@vav.oslo.kommune.no)

**Konsulent:** Siv.ark.MNAL Jørn Skaare,  
Maridalsveien 3 N, 0178 Oslo  
tlf 959 07 999  
[jorn.skaare@gmail.com](mailto:jorn.skaare@gmail.com)

**Eieropplysninger:**

Gnr. 230 / Bnr. 100, 130:	Oslo kommune, Rådhuset
Gnr. 230 / Bnr. 104, 131, 132:	Statsbygg
Gnr. 233 / Bnr. 1, 161, 192, 196, 216, 218, 463:	Oslo kommune, Rådhuset
Gnr. 233 / Bnr. 196:	Oslo kommune, EBY
Gnr. 233 / Bnr. 34, 160:	Omsorgsbygg Oslo KF
Gnr. 233 / Bnr. 416	ingen hjemmelshaver registrert
Gnr. 233 / Bnr. 217	Jarlegata 19 Borettslag / Oslo kommune, Rådhuset
Gnr. 233 / Bnr. 227	Klostergata 6 Borettslag
Gnr. 233 / Bnr. 285	Myklegardgata 3 A, seksjonert
Gnr. 233 / Bnr. 286	Myklegardgata 4, Valter C. Jensen, Dr. Holms vei 10, 0787 Oslo
Gnr. 233 / Bnr. 287	Nonnegata 4 Borettslag
Gnr. 233 / Bnr. 288	Nonnegata 6, seksjonert
Gnr. 233 / Bnr. 415	Schweigardsgate 90, Borettslag
Gnr. 233 / Bnr. 418	Schweigardsgate 92, Borettslag
Gnr. 233 / Bnr. 420	Schweigardsgate 94, Borettslag
Gnr. 233 / Bnr. 462	Vestfoldgata 4, USBL Eiendom AS

**Arealstørrelse - planområdet:**

Planområdet totalt	58 000 m2
Bolig	1 250 m2
Bolig/bevertning (kultur)	355 m2 - sjekkes digitalt
Barnehage	6 615 m2 «
Kommunalteknisk anlegg/parkering	400 m2 «
Gang-Sykelvei	2 760 m2 « - 920 lm
Parkering	2 915 m2 «
Park	40 430 m2 «
Gårdsplass	105 m2 «
Park/vassdrag	3 170 m2 «

Arealstørrelse - ny bebyggelse: 18 m2 BRA

Arealstørrelse - eksisterende bebyggelse: ca. 3 955 m2 BRA

**Parkering**

Planen opprettholder eksisterende antall parkeringsplasser.

**Kunngjøring og varsling**

Igangsetting planarbeidet kunngjort i Aftenposten 30. aug. 2012, også elektronisk i Aftenopsten.  
Grunneiere og andre rettighetshavere i brev 30. aug. 2012.

## SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Planområdet omfatter arealene sør for Oslo Kretsfengsel/Botsfengselet og strekker seg fra Grønlandsleiret i vest til Åkebergveien i øst. Planområdet er ca. 58 dekar. Klosterenga park kan betraktes som en del av overordnet grønnstruktur fra Grønland til Etterstad med forbindelse til Alnaelva.

”Klosterenga skulpturpark” var opprinnelig et ”kunstparkprosjekt”, igangsatt etter initiativ fra Bydelsadministrasjonen i Gamle Oslo (Miljøbyen Gamle Oslo, 1993-2000), sammen med kunstner Bård Breivik, Arkitektskap m.fl. En bærende idé var at skulpturelle steinelementer knyttes sammen med bruk av vann fra en fremtidig gjenåpnet og kunstnerisk utformet Hovinbekk.

Parkområdet består av forskjellige parkelementer bygget ut i ulike etapper fra 1993-2010, som blant annet: Klosterenga idrettsplass, lekeplass, skogsholt, ”Muren” (1999), ”Bølgebenken” og ”Slipset” (2010) og ”Den flerkulturelle plassen”/festplassen. Skulpturene er utført av Bård Breivik. Parkens vestre del fremstår som et mindre bearbeidet friområde.

I parkens randsoner ligger 5 bygninger hvorav 4 foreslås regulert til bevaring. En garasjebygning forutsettes revet.

Gjeldende reguleringsplaner innen planområdet inneholder formål som blant annet friområde, spesialområde – bevaring (friområde, anlegg for lek, barnehage m.m.), byggeområde for off. bygning (barnehage), byggeområde for boliger, Jarlegata som 4-felts vei delvis i tunnel, samt gang-/sykkelvei:

S-2071 - friområde (park).

S-2255 Soneplanen – friområde.

S-2913 - ”Jarlegata”, 4-felts vei i tunnel, friområde, fortau.

S-3049 - friområde, byggeområde for off. bygning (barnehage), byggeområde for bolig, felles gangareal, gang-/sykkelvei, fortau, felles avkjørsel.

S-3332 - byggeområde for off. bygning (uteareal barnehage), spesialområde bevaring (friområde, park, anlegg for lek), gang-/sykkelvei, (Galgeberg 2) spesialområde bevaring (kontor, bolig og off. forsamlingslokale, barnehage, m.m.), felles avkjørsel.

S-3487 - tosidig sykkelbane på gatenivå langs St. Halvards gate.

S-3594 – friområde.

S-3724 - friområde, annet veiareal.

Gjeldende kommunedelplaner (KDP) er KDP 8/Grøntplan for Oslo, KDP 13/Indre Oslo, KDP 17/Torg og møteplasser.

Forslag til reguleringsplan for ”Klosterenga park, Forslag til endret reguleringsplan” ble utarbeidet i 2005, med Friluftsetaten som forslagsstiller. Parkens utforming og visuell synliggjøring av Hovinbekken sto sentralt for å utvikle området historiske identitet. Bydelens kulturelle mangfold skulle gjenspeiles. Planforslaget ble oversendt til politisk behandling 15.11.05, men ble sendt tilbake fordi det ikke var foretatt arkeologiske undersøkelser. Friluftsetaten kunne ikke bekoste undersøkelsene, og saken ble lagt i

bero. Forvaltningsansvaret for parken ble overført til bydelen i 2005. Vann- og avløpsetaten besluttet våren 2011 å gjenoppta planarbeidet og fremme reguleringsaken på nytt.

#### **Beskrivelse av planforslaget**

Hensikten med reguleringsplanen er å utvikle en allsidig flerbrukspark for alle brukergrupper samt legge til rette for gjenåpning av Hovinbekken. Planen skal sikre kulturmiljø og kulturminner gjennom hensynssoner.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg: Bolig/barnehage/bevertning (kultur)/gårds plass/kommunalteknisk anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Gang-/ sykkelveg/ parkering, grønnstruktur: Park, samt hensynssone – kulturminne, og bevaring – kulturmiljø.

*Felt A:* Boligbebyggelsen i Nonnegata 2-4 opprettholdes og sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø – H 570-2. Formåls grensen til bolig foreslås utvidet for å kunne tilrettelegge for balkonger og markterrasser.

*Felt B:* Del av boligeiendommen i Nonnegata 11 reguleres fra offentlig gang- sykkelvei til bebyggelse og anlegg, bolig. Kulturminne (middelaldersk bygrunn) sikres gjennom hensynssone H730.

*Felt C og D:* Eksisterende barnehager i Åkebergveien 23 (Åkebergveien internasjonale kulturbarnehage) og Galgeberg 2 (Munkenga barnehage) opprettholdes og eiendommene sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø – H 570-3.

*Felt E:* Galgeberg 1 (Skarpretterboligen) sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø – H 570-4. Tilbygg inntil 18 m<sup>2</sup> tillates. Adkomst til eiendommen sikres via gang-/sykkelvei og over parkområde, fra St. Hallvards gate.

*Felt F:* Garasjebygningen mellom de to barnehagene i Åkebergveien 23 og Galgeberg 2, forutsettes revet for å tilrettelegge for kommunalteknisk anlegg knyttet til gjenåpning av Hovinbekken. Under bakken kan det etableres renseanlegg inntil ca. 250 m<sup>2</sup> koblet til et utvendig trykkfordelingsbasseng. På terreng tillates 10 parkeringsplasser til barnehagene. Nedstigningstårn til renseanlegget tillates fra parkeringsplassen.

*Felt G:* Uteområde til Munkenga barnehage reguleres til park hvor gjenåpning av Hovinbekken tillates. Utforming av traseen skal skje i samarbeid med Byantikvaren. Området sikres gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø - H570-3.

*Park-1:* Parken skal videreutvikles ut i fra parkens særegne landskapskvaliteter, og hvor gangstier, vegetasjon, kunstnerisk utsmykning og vann skal være viktige tema. Bestemmelsesgrense angir område for Hovinbekkens trasé.

Tomt regulert til byggeområde for off. bygning (barnehage) omreguleres til park.

Bevaringsverdig vegetasjon sikres gjennom hensynssone bevaring – kulturmiljø H570-1.

*Park-2:* Felt i parken som forutsettes ikke berørt utover vanlig skjøtsel. Kulturminne (middelaldersk bygrunn) sikres gjennom hensynssone H730. Bestemmelsesgrense angir område for Hovinbekkens trasé. Store deler av Vikengata 1 (233/463) omreguleres fra byggeområde for boliger til park.

Jarlegata, som i gjeldende regulering er regulert til 4-felts vei gjennom området, omreguleres til park.

*Parkeringsplass-1:* Offentlig kjørebane, veigrunn samt mindre del av Vikengata 1 omreguleres til parkeringsplass som skal være felles for Agdergata 1, Nonnegata 15, Vikengata 2-4 samt Schweigaards gate 90 og 92.

*Parkeringsplass-2:* Gang- og sykkelvei omreguleres til parkeringsplass som skal være felles for Nonnegata 4 og 6, Klostergata 3, Nonnegata 11 samt Myklegardgata 3 og 4. Kulturminne (middelaldersk bygrunn) sikres gjennom hensynssone H730.

*Parkeringsplass-3:* Tomt regulert til byggeområde for off. bygning (barnehage) omreguleres til parkeringsplass som skal være felles for Klostergata 3, Jarlegata 19 og Schweigaards gate 60. Kulturminne (middelaldersk bygrunn) sikres gjennom hensynssone H730.

*Hensynssone bevaring kulturmiljø H 570\_1-4:* Sikrer bevaringsverdi til bebyggelsen og gårdsrom i Nonnegata 4 og 6, Skarpretterboligen, Åkebergveien internasjonale kulturbarnehage og Munkenga barnehage. Hensynssonene sikrer vegetasjon langs Grønlandsleiret og fengselsmuren samt i hagene til barnehagene og Skarpretterboligen.

*Hensynssone bevaring av kulturminne H 730:* Sikrer middelaldersk bygrunn.

### **Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 6 forhåndsuttalelser.

Omsorgsbygg (OBY) uttaler at det fortsatt er mangel på barnehagetomter i Gamle Oslo. OBY foreslår at barnehagearealet vurderes erstattet ved å utvide utearealet til tilgrensende barnehager som for eksempel Åkerberg Internasjonale kulturbarnehage. Sekundært ber OBY om at arealet tas inn i arealregnskapet for friområder, og gis mulighet til å omregulere tilsvarende friområde til barnehage/uteareal annet sted i bydelen.

Oslo Elveforum. Hovinbekkgruppen ønsker at hele bekken nedenfor festplassen blir naturlig bekk, og at bekken ikke kommer ut av et rør men får en åpen løsning å la bro. Det er også et ønske om utekafé.

Styret i borettslaget Schweigaards gate 92 mener det er viktig at Vikengata 1 blir sikret som opparbeidet del av parken.

Aksjonsgruppa Bevar Klosterenga, Vikengata 1 mener det er viktig at Vikengata 1 blir omregulert til en del av Klosterenga park.

Oddmund Eikeland, Nonnegata 11 ber om at det dreneres slik at man unngår vannmasser i Nonnegata ved nedbør.

Byantikvarens uttalelse følger som innspill, datert 30.01.2013. Det er senere avholdt møte og befaring hvor hensikten var å avklare hvordan kart og bestemmelser skal utformes for å sikre kulturminneinteressene samt fastslå hvor det er enighet og uenighet mellom forslagsstiller og Byantikvaren. Referat foreligger, datert 13.03.2013.

### Byantikvarens innspill til pågående reguleringsarbeid, datert 30.01.2013:

*Felt A:* Nonnegata 4 og 6 gir et vesentlig historisk innblikk i byutviklingen i området. Gavlveggens tette og slette karakter bør derfor opprettholdes. Byantikvaren er skeptisk til balkonger men kan i begrenset omfang anbefale vindusslisser eller franske balkonger. Byantikvaren er kritisk til utvidelsen av boligformålet på bekostning av friområde i øst og nord, og barnehageareal i vest. Det stilles spørsmål om det vil være aktuelt for kommunen å selge dette arealet til en mer privatisert bruk? Behov for større privat uteareal til boligene bør løses mot nord slik at eiendomsstrukturen som følger brannveggene beholdes. Eiendommene anbefales regulert som Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H 570).

*Felt B, Åkebergveien 23 (revidert til felt C i planforslaget):* Formålsgrensen bør samsvare med eiendomsgrensen for å opprettholde lesbarheten historisk sett. Etter befaringen samtykker Byantikvaren til formålsgrense i barnehagens byggegrense mot nordvest, som referert 13.03.2013. Bevaringsbestemmelser for interiører som har høy kulturhistorisk verdi i hovedhuset, må avklares nærmere. Eiendommen anbefales regulert til Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H 570).

*Felt C, Galgeberg 2 (revidert til felt D i planforslaget):* den kulturhistoriske villaeiendommen, som ble regulert til bevaring i 1992, anbefales ikke delt inn i delområder uten bevaringsregulering av hagen. Hagen med i hovedsak dagens utstrekning, anbefales regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø (H 570). Det må tas hensyn til den historiske hagens egenkarakter og oppbygning. Formålsgrensen bør samsvare med eiendomsgrensen for å opprettholde lesbarheten historisk sett. Bevaring av interiørene i bygget skal vurderes.

I referat fra møte og befaring bør flatereguleringen for fossen utvides til å omfatte nedre del av hagen. Byantikvaren mener dette arealet fremdeles må være en tydelig del av hagen til barnehagene hvor innpasset bekk/foss, friområde og renseanlegg tillates. Det bør markeres en tydelig grense mellom den historiske hagen og parken ved gjerde eller lignende.

*Felt D, Galgeberg 1 (revidert til felt E i planforslaget):* Skarpretterboligen er fredet etter lov om kulturminner paragraf 15, og skal vises som Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven (H 730). Eiendommen frem til omsluttende gangveier må angis som Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H 570).

I referat fra møte og befaring aksepterer Byantikvaren formålsgrensen som angitt, men det forutsettes at området helt ned til gangveien kan benyttes når Skarpretterboligen er i bruk til allmennyttig formål. Tilbygg i henhold til Byantikvarens anbefalinger tillates.

*Felt E, Garasjen (revidert til Felt F i planforslaget):* Garasjen oppført på 1920-tallet er verneverdig. Bygningen bør bevares og reguleres til Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H 570).

Parkering/kommunalteknisk anlegg anbefales flyttet litt sørover.

*Felt F (revidert til Felt G i planforslaget):* Utformingen av vassdraget bør tilpasses hagen og den eldre vegetasjonen på stedet. Uttrykket må nedtones av hensyn til bevaringsinteressene i området og dette bør nedfelles i bestemmelsene.

*Arkeologi:* Området som omfattes av middelaldersk bygrunn skal reguleres som Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven (H 730). I samråd med tiltakshaver er undersøkelsesplikten jamfør kulturminnelovens paragraf 9, for noen delområder ikke avklart for annet enn normal skjøtsel av vegetasjon. Hensyn til uregistrerte automatisk fredete kulturminner må sikres i bestemmelsene eller det må foretas supplerende arkeologiske registreringer senest ved offentlig ettersyn.

For endelig avklaring av hensyn og vilkår som berører middelalderbyen Oslo må planen sendes Riksantikvaren.

Byantikvaren vil vurdere å fremme alternativt forslag hvis ikke hensynssoner og forslag til bestemmelser som angitt sikres i planen. Hensyn til fredete kulturminner må ivaretas. Byantikvaren varsler om mulighet for oversendelse til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Dette vil gjelde dersom hensynet til automatisk fredete kulturminner ikke ivaretas.

#### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Barnehagene får justert sine uteområder. Eiendomsgrenser, formålsgrenser, det som er tatt i bruk som barnehage og de krav parken stiller til bekkeløp, gangstier, gang-/sykkelvei og de øvrige brukernes behov vil avveies. Detaljer i bekkutformingen vil bli tatt stilling til i neste fase av prosessen.

I referatet fra møte og befaring med Byantikvaren opprettholder forslagsstiller at garasjen rives til fordel for adkomst, parkering og kommunalteknisk anlegg. Forslagsstiller opprettholder også forslaget til et område rundt Nonnegata 4-6 til boligformål. Det opplyses at definert grense til Oslo middelalderby i



planen skal være i overensstemmelse med riksantikvarens register Askeladden. Plankart og bestemmelser har for øvrig imøtekommet Byantikvarens innspill i stor grad.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER**

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING**

### **Overordnede mål**

I Kommuneplanen gis det føringer som blant annet skal sikre arealer til grønne områder for rekreasjon og natur- og kulturopplevelser. Planforslaget er i tråd med grøntplanen hvor et viktig element er å sikre et overordnet park- og turveisystem. Planforslaget bidrar til å bevare grønnstruktur med fokus på sammenheng og kvalitet samt skape blågrønn korridor ved gjenåpning av Hovinbekken. Føringer gitt i byøkologisk program og kommunedelplaner som omhandler grøntplan for Oslo, indre Oslo samt torg og møteplasser anses ivaretatt.

### **Landskap**

Sammenhengende grønnstruktur og store parkområder strukturerer byen visuelt. Grønne rammer bidrar til å definere byen og gi bydelen identitet. Gjenåpning av Hovinbekken kan gi både bydelen og byen et løft ved å gjenskape en gammel, blågrønn korridor.

### **Naturmangfold**

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jfr § 7.

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Det er registrert 3 lokaliteter av biologisk mangfold. Feltsjekk i 2004 og 2005. *Lok.nr. 1610*, "Klostergata" viser naturtype: "Store gamle trær" og beskriver 4 alm (90-120 cm/diameter) og 2 spisslønn (80 og 100 cm/diameter). Viktighet: B. Trærne er potensielt viktige leveområder for sjeldne, truede arter av sopp, lav, moser og insekter. Trærne bør pleies slik at de lever så lenge som mulig. Det bør holdes åpent rundt trærne. Røttene må ikke skades ved gravearbeider. *Lok.nr. 1608*, "Grønlandsleitet I" viser naturtype: "Store gamle trær" og beskriver én stor alm (80-90 cm/ diameter). *Lok.nr. 1609*, "Grønlandsleitet II" viser naturtype: "Store gamle trær" og beskriver 4 alm i ytterkant park, langs vei (80-100 cm/diameter) Viktighet: C. De spesielt omtalte trærne av viktighet B ivaretas og sikres. Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17.

Reguleringsplanen for Klosterenga park anses ikke å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5). For å ivareta naturmangfoldet, er det gjort følgende tiltak av planen:

Der hvor viktig biologisk mangfold er registrert bevares rekken av trær, som langs Botsfengselets mur og langs Grønlandsleiret. Det sikres i reguleringsbestemmelsene at skjøtsel kun skal drives etter godkjent skjøtelsesplan.

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

### **Kulturminner**

Åkebergveien 23, Galgeberg 1 og 2 Parken har to tydelige randområder i sør og i øst med bygninger fra flere ulike epoker. Bebyggelsen langs Schweigaards gate fremstår enhetlig med 1890-talls bebyggelse. De tidligere bolig- og løkkehuse langs Åkebergveien er karaktergivende kulturmiljøer. Bebyggelsen innen planområdet er i stor grad oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Skarpretterboligen i Galgeberg 1 er fredet etter kulturminneloven. Åkebergveien internasjonale kulturbarnehage og Munkenga barnehage er villaeiendommer med kulturhistorisk betydning og sikres med hensynssone kulturmiljø i plan og bestemmelser.

Nonnegata 4-6 er boliger oppført i 1904 og opprinnelig tenkt som del av en lengre husrekke. I planforslaget omreguleres deler av parken som grenser til boligeiendommene for å tilrettelegge for balkonger og private markterrasser.

Etaten støtter at gavlveggenes tette og slette karakter bør bevares med tanke på byutviklingens historie i området, jamfør Byantikvarens innspill. Ved innpassing av vindusåpninger og eventuelle balkonger bør gavlveggenes karakter sikres i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at boligformålet i felt A bør følge eiendomsgrensene og ikke gå på bekostning av parkformålet. Eventuelt bør tilleggsarealet være forbeholdt balkonger, ikke markterrasser. Etaten anser at eiendommenes beliggenhet i umiddelbar nærhet til parken, i seg selv gir økt bokvalitet.

Garasjen som ligger langs Åkebergveien, er oppført på 1920-tallet og er i senere tid vurdert verneverdig. I planforslaget er arealet et viktig punkt for gjenåpning av Hovinbekken. Planforslaget forutsetter at garasjen rives for å tilrettelegge for kommunalteknisk anlegg i to plan, med renseanlegg under bakken og parkeringsplass til barnehagene over. Det er beskrevet behov for et renseanlegg på ca 250 m<sup>2</sup> under bakken, koblet til et utvendig trykkfordelingsbasseng og et nedstigningstårn fra parkeringsplassen. Byantikvaren anmoder om at garasjen bevares og anbefaler at kommunalteknisk anlegg/parkering flyttes litt sørover.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at mulighetene for å kombinere bevaring av garasjen og nytt kommunalteknisk anlegg/parkering, må belyses nærmere. Det må også komme klart frem hvilke konsekvenser bevaring av garasjen og en ny plassering av det tekniske anlegget vil få for gjenåpningen av bekken og parkområdet i felt G. Etaten ber om innspill og vil ta endelig stilling til felt F etter offentlig ettersyn.

Vegetasjon Det er utarbeidet en treutredning hvor i alt 718 trær er registrert. Der hvor viktig biologisk mangfold er registrert bevares trærne, som langs Botsfengselets mur og langs Grønlandsleiret. Halvparten av alleen opp til Botsfengselet inngår i planområdet og reguleres til bevaring gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø. Den andre halvdel av alleen, som ikke omfattes av planen, er allerede regulert til bevaring. Hensynssone kulturmiljø med bestemmelser sikrer også markdekke, trær og annen vegetasjon i felt C, D, E og G.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at interessene knyttet til grønnstruktur er sikret i plan og bestemmelser.

### Arkeologi

Det skal kun reguleres hensynssone – båndlagt etter kulturminneloven (H 730) der det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner, eller i områder som er definert som del av en sammenhengende arkeologisk lokalitet. Innenfor planområdet gjelder dette kun området som omfattes av middelaldersk bygrunn. Plan- og bygningsetaten forutsetter at den regulerte grensen i planen samsvarer med Riksantikvarens register. Hensynet til eventuelle uregistrerte automatisk fredete kulturminner er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene, i tråd med Byantikvarens anbefalinger. Kravet til supplerende arkeologiske registreringer senest ved offentlig ettersyn, frafaller derfor.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at kulturminneinteressene knyttet til hensynssone H 730 er sikret i plan og bestemmelser.

### **Miljøfaglige forhold**

#### Luftkvalitet

Når det gjelder klimagasser binder vegetasjon CO<sub>2</sub>. Luftkvalitet kan forbedres gjennom ivaretagelse og skjøtsel av vegetasjon. Trær er sikret med hensynssoner i planen, og vil i tillegg til å sikre biologisk mangfold, bidra til bedre luftkvalitet. Det skal utarbeides en bevarings- og skjøtelsplan for de grønne parkarealene og dette sikres i bestemmelsene.

#### Hovinbekken

Vann til gjenåpning av Hovinbekken knyttes til Teglverksdammen ved Hasle. Ventiler skal sikre at vann ledes ned i eksisterende kulvert ved flom og vil begrense mengden med vann som ledes videre i Hovinbekken. Etaten forutsetter at bekken innen planområdet planlegges slik at en flomsituasjon i parken unngås. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene at en skjøtelsplan for bekken skal utarbeides. Bekken må også bidra til å forbedre overvannshåndteringen i området. Det bør redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann ved søknad om tillatelse til tiltak. Etatens foreløpige vurdering er at krav til overvannshåndtering bør fremgå av bestemmelsene.

#### Solforhold

Det er gode solforhold på de fleste områdene i parken. Parkens vestre del består delvis av tett vegetasjon som hindrer sol og svekker bunnvegetasjonen. Skjøtelsplanen som skal utarbeides må sikre at vegetasjonen i denne delen av parken får best mulige vilkår.

#### Grunnforhold

På 1800-tallet ble Hovinbekken lagt i kulvert og massene fra boligutbyggingen i området fylt over kulverten. Det er ikke registrert forurenset grunn innen planområdet.

#### **Trafikkforhold**

Kollektivtrafikk: Det er god kollektivdekning med lokal bussforbindelse i Åkebergveien, Schweigaards gate og Grønlandsleiret. Ljabrutrikken har holdeplass i Oslogate ved kryss mot Schweigaards gate. Strømsveien/ Schweigaards gate har bussforbindelse til nabokommunene. Parken vil ha god tilgjengelighet fra omkringliggende gater og bebyggelse.

Gang-/sykkelvei: Reguleringsplanen skal legge til rette for opparbeidelse av ny gang-/sykkelvei i 3 meters bredde. Ny gang-/sykkelvei gjennom parken vil knyttes sammen med gang/sykkelvei i St. Hallvards gate og Grønlandsleiret og gi området et godt tilbud for gående og syklende. Gjennom vestre del av parken følges i hovedsak eksisterende trasé.

### Parkering:

Det er foretatt en registrering av eksisterende parkeringsplasser i området i forbindelse med planarbeidet. Det er registrert 90 parkerte biler på gateplan hvorav 40 er merkede biloppstillingsplasser, dels på egen grunn, dels på offentlig regulert gang- og sykkelvei samt i nedre del av Jarlegata. Planforslaget tilrettelegger for 3 parkeringsområder som skal være felles for beboere. Det totale antallet parkeringsplasser i området opprettholdes. Planen tilrettelegger for 10 parkeringsplasser for barnehagene i felt F. Parkering til barnehagene er i dag etablert i dette området. Staten antar at Klosterenga park ikke vil generere økt trafikk og føre til økt gateparkering.

#### Parkeringsplass 1:

Vikengata er regulert til offentlig kjørebane – veigrunn. Vikengata 2-4 har dekket sine parkeringsbehov i eget anlegg og har en midlertidig avtale med Eiendoms- og byfornyelsestaten om privat gjesteparkering på deler av Vikengata 1 (gnr. 233 bnr. 463). Vikengata og opparbeidet gjesteparkering foreslås omregulert til parkering som skal være felles for Agdergata 1, Nonnegata 15, Vikengata 2-4 samt Schweigaards gate 90 og 92. Parkeringsplassen skal gis skjermende beplantning mot park. Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at det er uheldig å tilrettelegge for store parkeringsplasser på terreng, særskilt i et bygningsmiljø med verneverdi. Gatebredder er en del av det historiske bildet. Ved å innlemme deler av Vikengata 1 til parkering vil Vikengata som gateløp fremstå vesentlig bredere enn de øvrige gatene i rekken langs Schweigaards gate.

#### Parkeringsplass 2:

Deler av Nonnegata er i gjeldende reguleringsplan regulert til gang-/sykkelvei. Arealet som til dels er på egen eiendom, benyttes i stor grad til parkering for beboere og foreslås regulert til parkering. Parkeringsplassen skal være felles for eiendommene Nonnegata 4-6, Klostergata 3, Nonnegata 11 samt Myklegardgata 3 og 4. Skjermende beplantning mot parken sikres i bestemmelsene.

#### Parkeringsplass 3:

Arealet er i gjeldende plan regulert til barnehage. Tomten som omreguleres er for liten for barnehage og benyttes i dag delvis til parkering. Parkeringsplassen skal være felles for Klostergata 3, Jarlegata 19 og Schweigaards gate 60. Det skal gis skjermende beplantning mot parken. Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at også her er det uheldig å tilrettelegge for en stor parkeringsplass på terreng, særskilt i et bygningsmiljø med verneverdi. Etatens vurdering er at trærne på tomten er verdifulle og må tas hensyn til i videre planarbeid.

Plan- og bygningsetaten ber Bymiljøetaten komme med innspill vedrørende parkeringssituasjonen i området og konsekvenser parkeringen i planforslaget vil få for gatebruken og eksisterende trær. Plan- og bygningsetaten vil ta endelig stilling til parkering etter offentlig ettersyn.

### Avkjørsel

Atkomst til felt F/kommunalteknisk anlegg skjer fra Åkebergveien. Avkjørsel er tilsvarende gjeldende regulering. Atkomst til barnehagene skjer via felt F. Felt E/Galgeberg 1 (Skarpretterboligen) sikres adkomst på gang-/sykkelvei fra St. Hallvards gate.

### **Risiko- og sårbarhet**

Planområdet fremstår generelt som lite sårbart. Farer kan være knyttet til flom. Tiltak som må gjennomføres er etablering av system for å lede flomvannstand til eksisterende kulvert. Ved nær lokalisering mellom barnehage og gjenåpnet bekkeløp kan det være fare for drukning. Sikkerhetsforhold må være en del av beslutningsgrunnlaget for utforming av bekken. Generelt må bekken være så grunn som mulig, helst ikke dypere enn 20 cm. Dersom bekken må ha en større dybde for å sikre

god vannkvalitet bør det etableres en sone med maks 20 cm vel en meter ut fra kanten. Det bør vurderes å etablere en kant/list for å gjøre det vanskelig å komme seg lengre ut i bekken. Skjøtselsplan må hindre fare for velting av trær.

### **Sosial infrastruktur**

Nærliggende varehandel og servicetilbud ligger i Åkebergveien, Schweigaards gate og Grønlandsleiret. Klosterenga Park har i dag ingen servering. Planforslaget tilrettelegger for bevertning knyttet til bruk av Skarpretterboligen.

Eksisterende barnehager i Åkebergveien 23 og Galgeberg 2 opprettholdes i planforslaget. Bydelen har en tilfredsstillende barnehagedekning i området da det etableres to barnehager på Sørenga, én i Bjørvika, én i Baglerbyen eller St.Hallvards gate og eventuelt én barnehage i Hollenderkvartalet. Bydelsutvalget tok i 2008 initiativ til omregulering av Vikengata 1 til friområde/park.

Omsorgsbygg uttaler at det er mangel på barnehagetomter i bydelen og at omregulering av barnehagetomten i Nonnegata og tomten vest for Klostergata bør erstattes, for eksempel ved å utvide arealet til Åkebergveien internasjonale kulturbarnehage. De eksisterende barnehagetomtene som omreguleres er for små til å bygges ut til barnehage. Etatens foreløpige vurdering er at å innpasse ytterligere areal til barnehage vil kunne gå på bekostning av parkområde og verneinteresser i tilknytning til felt C, D og G. På den annen side må planforslaget ikke medføre en reduksjon av barnehagens utareal og eksisterende barnehageplasser. Traseen for gjenåpningen av bekken og en eventuell ny plassering av teknisk anlegg må ta hensyn til barnehagens behov og sikkerhet.

### **Teknisk infrastruktur**

Eksisterende vann- og avløpsledninger, kabler og kraftledninger innen planområdet må kartlegges og hensyntas ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

### **Estetikk og byggeskikk**

Klosterenga Park kan betraktes som en del av overordnet grønnstruktur fra Grønland til Etterstad med forbindelse til Alnaelva. Parken er et viktig grøntdrag. En gjenåpning av bekken vil berike eksisterende flora og fauna. For å få et rikt plante- og dyreliv må bekken få en mest mulig økologisk og naturlig utforming. Plan- og bygningsetaten er derfor positiv til at det i planen avsettes romslig plass for valg av trasé. Parken må utvikles, fornyes og tilrettelegges med aktiviteter på best mulig måte. Ved bruk av eksisterende og ny vegetasjon kan forslaget skape nye, gode rom i parken.

Enkelte av installasjonene som "Slipset", "Den bølgende benken" og muren på "Den flerkulturelle plass" er installasjoner som deler parken fysisk og kan oppleves som barrierer for brukere av parken. Etaten anbefaler at installasjoner i parken må vurderes nøye i forhold til den parkmessige sammenhengen de skal være del av. Alle gamle og nye parkelementer bør samlet sett være til berikelse for en helhetlig parkopplevelse. Det må legges stor vekt på gode sammenhenger og tilgjengelighet mellom parkområdene. Etaten anbefaler at nye installasjoner må utarbeides i tett samarbeid med berørte parter som for eksempel barnehagene.

Det bør utarbeides en illustrasjonsplan som blant annet viser parkeringsplassene med skjermende beplantning mot park. Belysning skal fremgå av planen.

### **Stedsutvikling**

Bebyggelsen sør for planområdet består av eldre bygårder, USBLs Klosterenga økologiboliger og Justiskroken som er en del av middelalderens veinett. Mot nord ligger Oslo Kretsfengsel, med en lang og høy fengselsmur. Parken opprettholdes som et viktig grøntdrag og som en del av overordnet grønnstruktur.

Det tilrettelegges ikke for nye boliger i planforslaget. Eksisterende boligregulering i Nonnegata 4-6 opprettholdes. Vikengata 1 (gnr. 233 bnr. 463) foreslås omregulert fra byggeområde for bolig til park.

Arealet som foreslås omregulert er opparbeidet til gjesteparkering og park i samarbeid med Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten og beboere. Gjesteparkeringen opprettholdes i forslaget. Parken vedlikeholdes i fellesskap av fire borettslag. Bydelsutvalget tok i 2008 initiativ til omregulering av Vikengata 1 fra boligformål til friområde/park men saken ble nedstemt på grunn av ønske om barnehageformål. Forslag om barnehage på tomte er senere trukket og det er bestemt at det ikke skal bygges barnehage i Vikengata 1.

Etatens foreløpige vurdering er at en omregulering av Vikengata 1 til park vil slutte seg til parkdraget på en god måte. Omreguleringen samsvarer med dagens bruk av arealet, og planen vil sikre et solfylt grøntareal i nær tilknytning til boligbebyggelsen.

### **Barns interesser**

Parken skal inneholde trygge lekearealer for barn. Barns sikkerhet må ivaretas ved gjenåpning av Hovinbekken slik at parken vil være trygg å ferdes i og at bekken også blir et sted for lek med vann. Nye installasjoner bør utarbeides særskilt i samarbeid med barnehagene hvis disse berøres.

Parken har blant annet ballbane (Klosterenga idrettsplass) som kan benyttes til skøytebane om vinteren. Gang- og sykkelveiene inne i parken er trygge for barn. Etatens foreløpige vurdering er at planforslaget i stor grad ivaretar barns interesser.

### **Universell utforming**

Deler av installasjonene i parken er ikke utformet med tanke på universell tilgjengelighet og oppleves som barrierer for brukere av parken som ikke kan benytte trapper. "Slipset" og "Den flerkulturelle plass" er installasjoner som kan oppleves som barrierer. Det er positivt at for eksempel skulpturplassen kan gjøres tilgjengelig for alle ved å fjerne en steinblokk i muren. Staten mener at parken må tilrettelegges for alle brukere og at det bør vurderes flere tiltak for å bedre tilgjengeligheten i parken. Det må tas hensyn til tilgjengeligheten ved utforming av nye installasjoner i parken.

### **Økonomiske konsekvenser**

Det er i perioden 1998-2010 bevilget ca. 19 millioner kroner til skulpturer og utsmykning i parken. Statlige og kommunale bevilgninger gjennom kultur-, byfornyelses- og nærmiljøtiltak utgjør stor del av realiseringen av kunsteprosjektet. En videre utbygging vil kreve bevilgninger fra Oslo kommune, i hovedsak fra Vann- og avløpsetaten. Mulighetene til å fordele kostnadene på flere etater, fond og private sponsorer må avklares videre i prosessen.

### **Juridiske forhold**

Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttaler at gjennomføring av tiltak ikke utløser behov for utbyggingsavtale.

Rettigheter til parkering må avklares og eventuelt sikres gjennom tinglyste avtaler.

Utomhusplan skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

### **Interessemotsetninger**

Omsorgsbygg vil sikre barnehagetomter i bydel Gamle Oslo og ønsker å utvide for eksempel barnehagearealet til Åkebergveien 23. En gjenåpning av bekken vil kunne redusere barnehagenes uteareal. Etatens foreløpige vurdering er at bydelen har en tilfredsstillende barnehagedekning og en utvidelse av barnehageareal vil gå på bekostning av grønnstruktur, park. Når det gjelder gjenåpning av bekken må konsekvensene for barnehagenes uteareal belyses nærmere og utforming skje i samarbeid med berørte parter.

Byantikvaren ønsker å bevare garasjen mellom barnehagene. Forslagsstiller ønsker å rive garasjen for å kunne gjenåpne Hovinbekken i dette området.

Etatens foreløpige vurdering er at det må ses nærmere på en kombinasjon av bevaring og en god løsning for gjenåpning av bekken.

#### **Foreløpig konklusjon**

Planforslaget sikrer at parken opprettholdes som et viktig grøntdrag og en gjenåpning av Hovinbekken vil skape en blågrønn korridor, i tråd med overordnede planer. Parken tilrettelegger for rekreasjon og opplevelse av kunst og kultur for alle aldersgrupper. Åkebergveien internasjonale kulturbarnehage og Munkenga barnehage opprettholdes. Kulturmiljø og kulturminner sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser, og det tilrettelegges for gang-/sykkelvei gjennom området. Arealer som er for små til for barnehager omreguleres til parkeringsplass for beboere og til park. Antall parkeringsplasser i området endres ikke som følge av planforslaget. Omregulering av Vikengata 1 til park vil sikre en sammenhengende grønnstruktur og solfylt uteareal til beboerne i området.

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold. Etaten avventer høringen før det tas endelig stilling til planforslaget og om det skal utarbeides alternativ.

Felt A, Nonnegata 4-6, har en beliggenhet i umiddelbar nærhet til parken, noe som anses som en stor kvalitet. En omregulering av friområde til boligformål knyttet til Nonnegata 4-6 vil gå på bekostning av verdifulle parkareal. Etatens foreløpige vurdering er at boligformålet bør følge eiendomsgrensene og at en eventuell utvidelse bør være forbeholdt balkonger, ikke private markterrasser.

Felt F må belyses nærmere slik at konsekvensene ved å flytte det tekniske anlegget, for å kunne bevare garasjen, illustreres. Det vil være særskilt viktig å belyse hvilke konsekvenser plasseringen av det tekniske anlegget og gjenåpningen av Hovinbekken vil få for parkering, barnehagens uteareal og sikkerhet. Etaten vil ta stilling til felt F etter offentlig ettersyn.

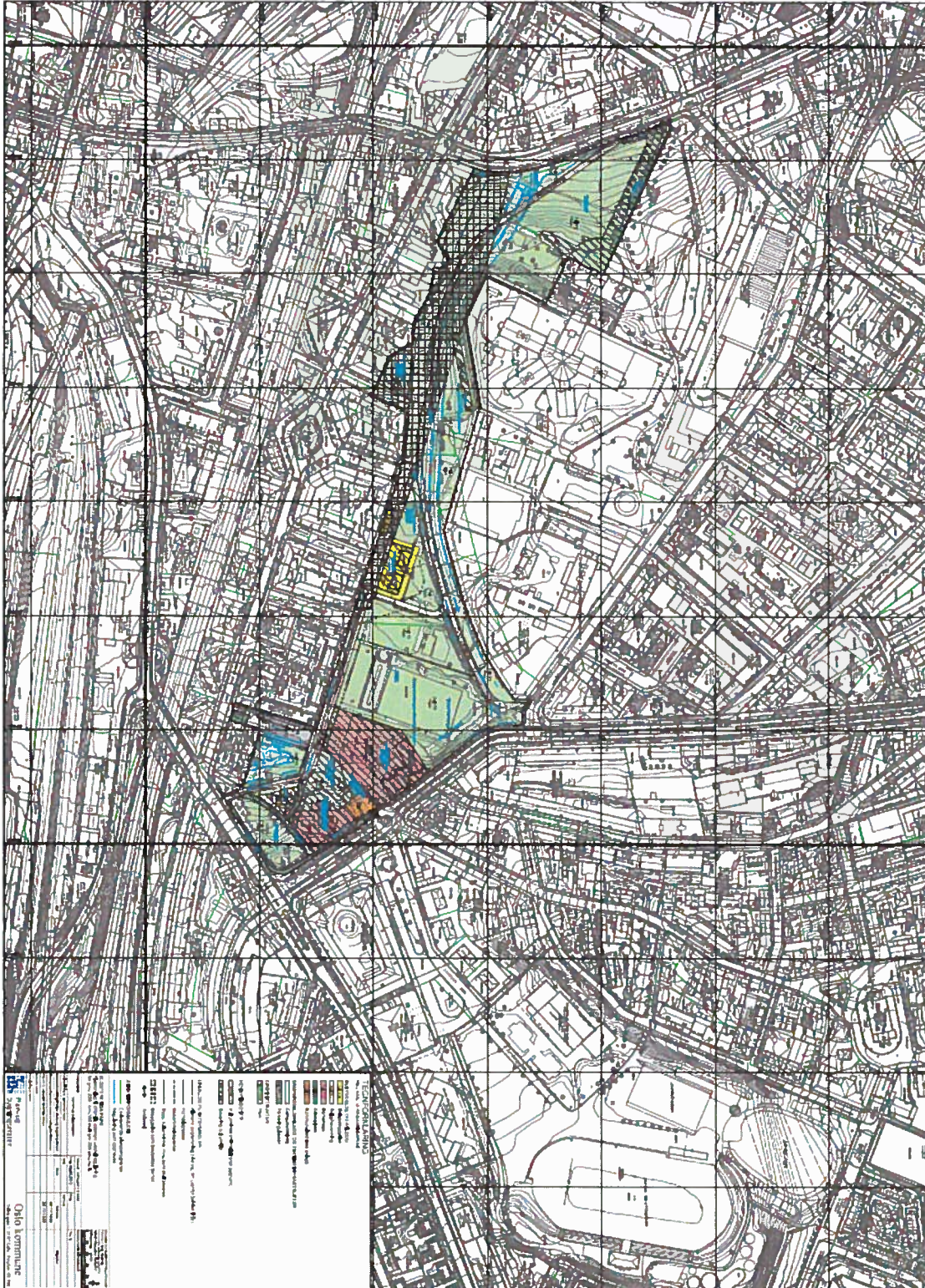
Felt G foreslås regulert til grønnstruktur – park, hvor bekk skal åpnes og det kan tillates enkelte installasjoner knyttet til bekkeløpet. Arealet benyttes som uteareal for barnehage. Kombinasjon av formålene park/barnehage lar seg midlertidig ikke forene. Etaten ber om innspill til formål og bestemmelser for felt G.

Plan- og bygningsetaten ber Bymiljøetaten komme med innspill vedrørende parkeringssituasjonen i området og konsekvenser forslaget til parkering vil få for gatebruken og eksisterende trær. Plan- og bygningsetaten vil ta endelig stilling til parkering etter offentlig ettersyn.

Byantikvaren vil vurdere å fremme alternativt forslag hvis ikke hensynssoner og forslag til bestemmelser som angitt i innspill til pågående reguleringsarbeid, datert 30.01.2013, sikres i planen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering er at innspill fra Byantikvaren i stor grad er ivarettatt i planforslaget, med unntak fra formålsgrensen i felt A og bevaring av garasjen i felt F. Byantikvaren bes komme med innspill til eventuell utfyllende tekst knyttet til bevaring i forslaget til bestemmelser.

### Nedskalert plankart





## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KLOSTERENGA PARK

Gnr. 230, bnr. 100 m.fl. og gnr. 233, bnr. 1 m.fl.

### § 1 Planens hensikt

- Planen skal tilrettelegge for en allsidig flerbrukspark for alle brukergrupper.
- Planen skal sikre at Hovinbekken kan gjenåpnes og danne et kunstnerisk utformet bekkeløp gjennom parken.
- Planen skal tilrettelegge for videre utvikling av parken til en skulpturpark.

### § 2 Avgrensning

Det regulerte området er vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3 201111438, datert 06.05.13.

### § 3 Arealformål

Området reguleres til:

- |                         |                                     |                    |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| - Bebyggelse og anlegg: | Bolig                               | Felt A og B        |
|                         | Bolig/bevertning (kultur)           | Felt E             |
|                         | Barnehage                           | Felt C og D        |
|                         | Gårdsplass                          | Felt H             |
|                         | Kommunalteknisk anlegg              | Felt F             |
| - Samferdselsanlegg:    | Gang-/sykkelveg                     |                    |
|                         | Parkeringsplasser                   | Felt PPL 1, 2 og 3 |
| - Grønnstruktur:        | Park                                | Felt G, P1 og 2    |
| - Hensynssoner:         | Bevaring kulturmiljø                | H570_1 - 4         |
|                         | Kulturminne (middelaldersk bygrunn) | H730               |

### § 4 Bebyggelse og anlegg

#### 4.1 Bolig - felt A

Det tillates vinduer og balkonger på gavlfasadene mot øst og vest.

#### 4.2 Bolig - felt B

Feltet skal ha samme reguleringsbestemmelser som tilliggende boligregulering.

#### 4.3 Bolig/bevertning (kultur) - felt E

Det tillates oppført et tilbygg inntil 18 m<sup>2</sup> med sanitæranlegg. Tilbygget kan gis et moderne formspråk. Det tillates uteservering. Det tillates atkomst til felt F via gang/sykkelvei fra St.Hallvards gate og over parkområde P-2.

#### 4.4 Barnehage - felt C og D

Atkomst skal anordnes via felt F. Parkering til barnehagene skal anordnes med 10 plasser på felt F.

#### 4.5 Felt H, Gårdsplass

Gårdsplassen skal være uteareal for tilliggende boligeiendom. Området tillates inngjerdet.

#### 4.6 Felt F, Kommunalteknisk anlegg

Det kan anlegges et renseanlegg inntil 250 m<sup>2</sup> for Hovinbekken under bakken (kote 29,5), koblet til et utvendig trykkfordelingsbasseng. Det tillates oppført et nedstigningstårn til renseanlegget fra parkeringsplassen (kote 32,5) med maks gesims kote 35,0.

Det tillates 10 parkeringsplasser for de to tilliggende barnehagene. Atkomst skal være fra Åkebergveien som vist med piler på plankartet.

### § 5 Samferdselsanlegg og infrastruktur

#### 5.1 Gang-/sykkelvei

Arealet skal være offentlig og opparbeides i minimum 3,0 meters bredde.

Det tillates atkomst til felt F via gang/sykkelvei fra St.Hallvards gate og over parkområde P-2.

For graving i/langs gang-/sykkelvei for eventuelle reparasjoner el. liknende i dybde over 20 cm, skal Byantikvaren varsles. Dette gjelder strekningene mellom Klostergata og Grønlandsleiret, samt øvre 60 lm av gangvei mot Åkebergveien

#### 5.2 Parkeringsplasser PPL 1 - 3

Parkeringsplassene skal gis skjermende beplantning mot park. Ved søknad om tillatelse skal det legges ved byggeplan som viser beplantning mot park, eksisterende trær, belysning, oppmerkede parkeringsplasser og overvannshåndtering.

##### 5.2.1 PPL-1

Parkeringsplass skal være felles for eiendommene: Agdergata 1 (233/1)

Nonnegata 15 (233/510), Vikengata 2-4 (233/508), Schweigaardsgt. 90 og 92 (233/415 og 418)

##### 5.2.2 PPL-2

Parkeringsplass skal være felles for eiendommene: Nonnegata 4 og 6 (233/287 og 288), Klostergata 3 (233/225), Nonnegata 11 (233/289), Myklegardgata 3 og 4 (233/461 og 462).

##### 5.2.3 PPL-3

Parkeringsplass skal være felles for eiendommene: Klostergata 6 (233/227), Jarlegata 19 (233/217) og Schweigaardsgt. 60 (233/382).

### § 6 Grønnstruktur

#### 6.1 Fellesbestemmelser for felt G, P-1 og 2

Parken skal videreutvikles ut i fra parkens særegne landskapskvaliteter, og hvor gangstier, trær og vegetasjon inngår som viktige temaer. De skulpturelle anlegg og installasjoner skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel, eller til hinder for de ulike aktivitetene innenfor planområdet.

Det skal utarbeides en bevarings og skjøtselsplan for de grønne parkarealene, skulpturanlegg/ installasjoner og bekk. Skjøtselsplan skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak.

Universell utforming skal legges til grunn for parkområdet.

### 6.1.1 Felt G

Innenfor feltet skal bekk åpnes, og det kan tillates enkelte installasjoner knyttet til bekkeløpet. Utforming av bekkens trasé skal skje i samarbeid med Byantikvaren. Den endelige inngjerding av barnehagens uteareal inn mot Hovinbekken og den offentlige tilgjengelige gangstien opp mot Åkebergveien, skal avklares mellom de berørte etater.

### 6.1.2 Felt P-1

Innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet skal bekk åpnes, og det kan tillates enkelte installasjoner knyttet til bekkeløpet.

### 6.1.3 Felt P-2

Disse feltene forutsettes ikke berørt i den videre utviklingen av parken utover vanlig skjøtsel. Planen hjemler ikke terrengbearbeidelse eller inngrep i terrenget dypere enn 20 cm. Ved vurdering av dispensasjon for tiltak dypere enn dette skal Byantikvaren varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering i området. Bekk tillates innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

## § 7 Overvannshåndtering

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om tillatelse. Overvann skal håndteres lokalt og skal ses i sammenheng med utforming av byggeplanen.

## § 8 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tifredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

## § 9 Hensynssoner

### 9.1 Fellesbestemmelser for hensynssone H570\_1- 4 (bevaring kulturmiljø)

Alle søknadspåliggende tiltak som berører bevaringsverdier skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

#### 9.1.1 Hensynssone H570\_1

Sonen omfattes av del av allé mot inngang til Botsfengselet, del av trekke mot Grønlandsleiret, samt svært gammel trekke syd for fengselsmuren.

Skjøtsel skal kun drives etter godkjent skjøtelsesplan.

#### 9.1.2 Hensynssone H570\_2 og 3

Bygninger som er avmerket på plankartet med symbolet Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares, tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningenes eksteriør, utvalgte interiører med veggfast inventar og bærende konstruksjoner, skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Ved restaurering eller reparasjon av utvalgte interiører gjelder bevarings- og kvalitetskravet i tillegg for eldre overflatebehandlinger.

Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, taktetting m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

Hager og bakgårder skal bevares uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og/eller kulturminnefaglig anbefaling. Dette inkluderer terreng, landskapsbearbeiding med markdekke, trær og annen vegetasjon, og andre elementer som trapper, murer, gjerder og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Hagene og bakgårdene skal beholde sin karakter som separate enklaver, men det aksepteres portåpninger for tilgang fra fellesareal.

Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

#### 9.1.3 Hensynssone H570\_4

Bygningen er vedtatt fredet etter lov om kulturminner § 15. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

Grønt uteareal rundt bygningen, samt det middelalderske veifaret nordover til Galgeberget, skal bevares uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Dette inkluderer markdekke, trær og annen vegetasjon, samt øvrige utomhuselementer. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på av byggets og utearealets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tilsvarende type.

Skjøtsel skal kun drives etter godkjent skjøtelsesplan.

#### 10.2 Hensynssone Kulturminne (Middelaldersk bygrunn) H730

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredet kulturminner innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

## VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Klosterenga park, som omreguleres fra friområde (park), 4-felts vei i tunnel, fortau, byggeområde for off.bygning (barnehage), (uteareal for barnehage), byggeområde for bolig, felles avkjørsel, felles gang- areal, gang-/sykkelvei, til

- Bebyggelse og anlegg:	Bolig	Felt A og B
	Bolig/bevertning (kultur)	Felt E
	Barnehage	Felt C og D
	Gårdsplass	Felt H
	Kommunalteknisk anlegg	Felt F
- Samferdselsanlegg:	Gang-/sykkelveg	
	Parkeringsplasser	Felt PPL 1, 2 og 3
- Grønnstruktur:	Park	Felt G, P1 og 2
- Hensynssoner:	Bevaring kulturmiljø	H570_1 - 4
	Kulturminne (middelaldersk bygrunn)	H730

som foreslått av Vann- og avløpsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3 201111438, datert 06.05.13.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2013 av:*

*Birgithe Bergsgard Haneseth - Saksbehandler  
Kristin Notø - Enhetsleder*