



SAKSBEHANDLER  
Ingunn Holm

VÅR REF.  
20/12355-8

DERES REF.

VÅR DATO  
18.12.2023

DERES DATO

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

Oslo kommune - Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

## Oslo kommune - Revisjon av kommuneplanens arealdel - innsigelse

Riksantikvaren viser til brev fra Byantikvaren, datert 13.12.2023, om kommuneplanen for Oslo.

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Byantikvaren i Oslo for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. § 7 i *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven*.

Det er to konkrete områder som Riksantikvaren har fått oversendt for vurdering av innsigelse. Det er utviklingsområde U1 rundt Oslo S, og utviklingsområde U2 i Nydalen.

For øvrige merknader knyttet til tema kulturminner, kulturmiljø og landskap, viser vi til eget høringsbrev fra Byantikvaren i Oslo, jf. også plan- og bygningsloven § 11-16.

**Området mellom Stortorvet, Akerselva og sjøfronten er et sentralt område i Oslo med store kulturmiljøverdier. Det inneholder fredete bygninger som Østbanehallen, Tollboden, Operaen, andre viktige enkeltanlegg som Oslo domkirke med Kirkeristen og viktige bymiljøer som Storgata, Jernbanetorget og starten på Karl-Johan-aksen. I øst ligger Akerselva, som også er et verdifullt kulturmiljø og landskapselement i Oslo.**

**Akerselva er også et svært sentralt element i Nydalen, hvor kulturmiljøet er bygget rundt Akerselva, som var kraftkilden for industrien. Siden vedtaket av kommunedelplanen for Akerselva miljøpark er miljøet langs elva anerkjent som et kulturmiljø av nasjonal interesse.**

**Riksantikvaren reiser innsigelse til kommuneplan for Oslo når det gjelder utviklingsområde U1, Oslo S og utviklingsområde U2, Nydalen. Avgrensingen av de foreslåtte utviklingsområdene er i konflikt med nasjonale kulturmiljøinteresser i sentrum, og Akerselva miljøpark. Riksantikvaren reiser også innsigelse til manglende krav om områderegulering for utviklingsområdene U1 Oslo S og U2 Nydalen.**

### **Kulturminner, kulturmiljø og landskap rundt Oslo S**

Området mellom Stortorvet, Akerselva og sjøfronten er et sentralt område i Oslo med store kulturmiljøverdier. Området inneholder fredete bygninger som Østbanehallen, Tollboden, Operaen, andre viktige enkeltanlegg som Oslo domkirke med Kirkeristen og sentrale bymiljøer som Storgata, Jernbanetorget og starten på Karl-Johan-aksen. I øst ligger Akerselva, som også er et viktig kulturmiljø og landskapselement i Oslo.

### **Kulturminner, kulturmiljø og landskap i Nydalen**

Akerselva er også et svært sentralt element i Nydalen. Kulturmiljøet i Nydalen er etablert og bygget rundt Akerselva, som var kraftkilden for industrien. Fra vedtaket av kommunedelplanen for Akerselva miljøpark er miljøet langs elva anerkjent som et kulturmiljø av nasjonal interesse. Selv om Nydalen er sterkt transformert, fins det fremdeles igjen et helhetlig kulturmiljø med bygninger som forteller om stedets industrihistorie.

### **Byantikvarens vurdering**

Byantikvaren anmoder Riksantikvaren om å vurdere innsigelse til utbyggingsrammene og avgrensningen av:

- Utviklingsområdet U1 rundt Oslo S
- Utviklingsområdet U2 i Nydalen

### **Riksantikvarens vurdering**

#### **Oslo S-området**

Utviklingsområdet U1 rundt Oslo S overlapper med Akerselva-miljøet og føres også videre østover, nord for Schweigaards gate. Vi mener utviklingsområde U1 må avgrenses til Akerselva-miljøets vestre avslutning, mens byutviklingen videre østover bør holdes innen en høyde på maks 42 m for å tilpasse seg det eldre bymiljøet på Grønland

Utviklingsområdet U1 føres videre helt nordvest til Storgata/Brugata, som både er en historisk hovedinnsfartsåre til byen, og en integrert del av den historiske byen med en god del eldre, verneverdig bebyggelse også på øst- og sørsiden av gateløpene. Utviklingsområdet U1 føres med dette også svært nær Oslo domkirke med Kirkeristen, som både er et svært viktig landemerke og symbolanlegg i den historiske byen, og med nasjonal kulturminneverdi. Vi mener utviklingsområdet U1 må avgrenses til Stenersgata.

Utviklingsområdet U1 omfatter også Galleri Oslo, nordre del av Jernbanetorget og er lagt helt inntil nord- og østveggene av den fredete Østbanehallen. I sør er utviklingsområdet trukket helt ut til Dronning Eufemias gate med Hotel Opera. Vi mener at verken Østbanehallen, de øvrige

bygningene av nasjonal kulturminneverdi i nærmiljøet, eller Paléhaven tåler dette. Høyhus her vil også gi store konsekvenser for Karl Johan-aksen og kontakten mellom sentrumsmiljøet og Ekebergåsen. Vi mener utviklingsområdet U1 bør avgrenses mot sør til rett nord for jernbanesporene og kun omfatte vestre del av Galleri Oslo.

Høyhus har store konsekvenser både for nærliggende enkeltanlegg, lokalmiljøet, og for det større bylandskapet. Oslo har en historisk karakter som en europeisk by med lave, tette bystrukturer og symbolsterke solitærbygg. I en slik bystruktur kan moderne høyhus fremstå som radikale kontraster til nærliggende enkeltanlegg og miljøer, og svekker kvalitetene og verdiene til disse. Relasjonen til topografien og det større bylandskapet er også avgjørende for virkningen av høyhus. Dette har også vært sentralt i diskusjonene om hvordan Oslo bør utvikles og hvordan vi forstår og forvalter de ulike historiske enkeltmiljøene fra byens hovedepoker.

Riksantikvaren reiser derfor **innsigelse** til avgrensningen av utviklingsområdet U1 rundt Oslo S. Området må avgrenses av Akerselva, av sporområdene på Oslo S og av Stenersgata.

### **Nydalen**

I planforslaget åpnes det i enkelte U2-områder (som i Nydalen) for høyhus på opptil 70 m innen 250 meter fra kollektivknutepunkt. Med utgangspunkt i Nydalen T-banestasjon sammenfaller dette området samtidig i stor grad med kommunedelplan for Akerselva miljøpark som har som mål å sikre det nasjonalt viktige kulturmiljøet med industrianlegg i elvedalen fra fjorden til Maridalsvannet. Miljøet ligger også inne som verneområde i kommuneplanen, og Akerselva er et NB!-område hvor Riksantikvaren har signalisert at det i pågående revisjonsarbeid vil omfatte hele strekningen fra Maridalen til fjorden. Vi vil legge til at «Vertikalen», høyhuset med sine ca. 70 meter på Gullhaug torg, ble akseptert av kommunen som en solitær og skulpturell punktmarkering av Nydalen som knutepunkt i ytre by. Begrunnelsen for dette høyhuset underbygger ikke flere høyhus her – faktisk heller tvert imot. Miljøet inngår i verneområdet for Akerselva og er allerede konvertert fra industrimiljø til flerfunksjonelt byområde etter helhetlig plan. Hoveddrammene fra denne byutviklingen bør beholdes.

Store deler av det området i Nydalen, hvor det i forslag til kommuneplan åpnes for høyhus, er ikke egnet for høyhus på inntil 70 meter. Avgreningen av område U2 Nydalen må derfor justeres.

Riksantikvaren reiser derfor **innsigelse** til bestemmelse 32.2.2, punkt d, i begge alternativene som er fremmet i kommuneplanen.. Vi vil for øvrig anbefale alternativ 1, med høyder på 22 m, og med åpning for enkelte bygg opp til 42 m.

Riksantikvaren mener at det skal stilles krav til områderegulering som premiss for høyhus, for at kommunen skal ha et reelt virkemiddel til å sikre de kvalitetene som høyhusstrategien forutsetter. Dette er allerede sikret for Skøyen og Lysaker/Lilleaker, men er etter vår vurdering minst like påkrevd for de to miljøene som er diskutert over. I en slik områdeplan må det stilles krav om reell nedtrapping mot øvrige deler av byen.

### **Konklusjon**

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til kommuneplan for Oslo når det gjelder utviklingsområde U1, Oslo S og utviklingsområde U2 Nydalen. Avgrensingen av de foreslåtte utviklingsområdene er i konflikt med nasjonale kulturmiljøinteresser i sentrum, og Akerselva miljøpark. Riksantikvaren reiser også **innsigelse** til manglende krav om områderegulering for utviklingsområdene U1 Oslo S og U2 Nydalen.

Vennlig hilsen

Leidulf Mydland  
fung. avdelingsdirektør

Ingunn Holm  
fung. seksjonssjef

### **Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Kopi til: Byantikvaren - Oslo, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO