



SAKSBEHANDLER
Leidulf Mydland, Ingunn Holm

VÅR DATO
13.05.2024

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
22/02287-14

DERES REF.

DERES DATO

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

Lilletorget 1, Oslo – reguleringsplan til offentlig ettersyn - innsigelse

Riksantikvaren viser til brev fra Plan- og bygningsetaten, datert 21.3.2024 om forslaget til reguleringsplan for Lilletorget 1.

Riksantikvaren overtok saken som kulturmiljømyndighet, fra Byantikvaren i Oslo, i 2022, i henhold til forskriften for fastsetting av myndighet etter kulturminneloven. Riksantikvaren avgir derfor kulturmiljøforvaltningens uttalelse.

Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplan for Lilletorget 1. De planlagte høydene er i konflikt med nasjonale og vesentlige, regionale kulturmiljøinteresser. Byggets høyde representerer ikke en reell nedtrapping mot den historiske bebyggelsen nord og øst for planområdet.

Lilletorget 1 ligger i overgangen mellom Vaterland og de opprinnelige og eldre gateløpene i Brugata, Storgata, Christian Kroghs gate og Hausmannskvartalene med Youngstorget. Dette er områder med vesentlig, regional kulturmiljøinteresse som forteller en viktig del av Oslos historie.

Planforslaget

Lilletorget 1 AS v/ Entra ASA foreslår å omregulere Lilletorget 1 fra forretning, kontor, trafikkområde, plass og friområde/park til forretning, kontor, tjenesteyting, torg og park med mer. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et flerfunksjonelt bygg og å øke utnyttelsen og byggehøydene i nærheten av Oslo S. Det foreslås et nybygg på 40 000 m² BRA til ulike formål, på inntil 102 meters høyde.

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av et høyt nybygg på ca. 102 meter i overgangen mellom den historiske byen og det tidligere saneringsområdet på Vaterland.

Kulturmiljøhensyn i området

Planområdet ligger ved Lilletorget og Vaterlandsparken og berører områder med både vesentlige regionale og nasjonale kulturmiljøinteresser. Blant annet er Brugata en av de viktige historiske innfartsårene til byen, og bebyggelsen på begge sider av denne gata er knyttet til den tidligere bondehandelsvirksomheten som ble etablert utenfor bygrensene på 1700-, og som foregikk inn på 1800-tallet. De eldre bygårdene i området er hovedsakelig på Gul liste og er regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven. En av bakgårdene er også freda, og av nasjonal verdi. Miljøet i Christian Krohgs gate og Hausmannskvartalene med bl.a. Youngstorget faller også innen det nære influensområdet. Samlet er dette et miljø med vesentlig, regional interesse, som forteller om Christianias utvikling og vekst ut over grensene som først ble fastsatt ved byetableringen i 1624, og seinere stadig utvidet i løpet av 1700- og 1800-tallet.

Videre ligger Prins Christian Augusts Minde (PCAM), et tidligere lystgårdsanlegg fra 1600/1700-tallet, samt arbeids- og asylanstalt fra 1800-tallet, i området. Miljøet med bebyggelse og uteområder er meget viktig som en del av byens kommunale omsorgshistorie, er tilkjent nasjonal kulturminneverdi og freda etter kulturminneloven.

Akerselva, som er valgt ut som et område med nasjonal kulturmiljøinteresse, ligger tett på planområdet, på motsatt side av Vaterlandsparken.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren reiste i brev av 3.6.2022 innsigelse til reguleringsplan for Lilletorget 1. I etterkant har det vært flere møter mellom utbygger med arkitekter og konsulenter, og Riksantikvaren. Det er gjort en rekke positive endringer i løpet av prosessen, særlig når det gjelder byggets møte med bygulvet. Bygget har også blitt en del slankere, men til gjengjeld hele 12 m høyere enn prosjektet vi reiste innsigelse til i 2022. I disse møtene har Riksantikvaren påpekt behovet for en reell nedtrapping av byggehøydene mot den historiske bebyggelsen.

Riksantikvaren mener at det planlagte høyhuset er i konflikt med vesentlige, regionale og nasjonale kulturmiljøinteresser. Den foreslåtte bygningsmassen framstår som et høyt tårn som i uttrykk og volum står i sterk kontrast til den tilstøtende historiske bebyggelsen og byrommene.

Det er særlig høyhusets virkninger i nærmiljøet som Riksantikvaren mener er konfliktfylt. Høyhuset har et svært stort fotavtrykk, og med en høyde på selve bygget på

102 meter vil det representere et svært stort volum, og være svært dominerende i gatenettet i nærområdet. Lilletorget 1 ligger i overgangen mellom Vaterland og de opprinnelige og eldre gateløpene i Brugata, Storgata, Christian Kroghs gate og Hausmannskvartalene med Youngstorget. Selv om det er en variert bygningsmasse her med stor tidsdybde og dateringer fra 1600-tallet (den eldste delen av Mangelsgården innenfor Prinds Christian Augusts Minde) og helt fram til i dag, er gatenettet, høyder og volumer stort sett beholdt innenfor den tidlige 1900-tallbyens rammer. Dette er et viktig kulturmiljøhensyn i Oslo, og bidrar til et helhetspreg, hvor de eldre strukturene får være førende for den framtidige utviklingen. Slik beholdes noe av tidsdybden i Oslos eldre strøk.

Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (2021) inneholder flere anbefalinger om hvordan ny bebyggelse kan bygge videre på eksisterende steds karakter hvor nybygg tilpasses historiske bymiljøer. Slik tilpasning kan gjøres på ulike måter gjennom arkitektoniske valg som angår blant annet høyde, utforming, farge- og materialvalg.

Prinds Christian August Minde er et anlegg som er tilkjent nasjonal kulturminneverdi og er freda. Det planlagte høyhuset, med sin høyde vil fremdeles få en virkning for Prinds Christian Augusts Minde, og prege utsynet mot sør og sørvest, selv om denne virkning er noe redusert i og med at høyhuset nå er slankere enn det var ved forrige høringsrunde.

Høyhus rundt Oslo S har vært et tema som har vært oppe til debatt over lang tid. Riksantikvaren mener at Oslo Plaza bør være "toppunktet" i høyhusklyngen rundt Oslo S, og at byggehøydene bør trappes ned mot tilstøtende bebyggelse.

I fjernvirkning vil et bygg på 102 meter ytterligere forsterke og videreføre byggehøydene som er tillatt i de sentrale deler av høyhusområdet omkring oslo S. Det er viktig at bygg som ligger i randområdene blir noe lavere enn de høyeste byggene og at denne nedtrappingen også er synlig i fjernvirkningen.

Vi viser også til vår innsigelse til utviklingsområde U1 i forslaget til revidert kommuneplan for Oslo. Der understreket vi at 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.

Planforslaget er verken i samsvar med høydebegrensninger og formingskrav i kommuneplanen av 2015 eller områdeprogram Oslo S (vedtatt 2012).

I høyhusstrategien som ble vedtatt i september 2023 står det følgende: *Høyde og volumoppbygging for hvert enkelt høyhus skal fastsettes ut fra vurderinger av den eksisterende bystrukturen, samspill med andre bygninger, kulturminner og kulturmiljøer, landskapshensyn, fjernvirkning og siktlinjer, i tillegg til lokalklimatiske forhold (...). For å ivareta alle hensynene kan det være nødvendig begrense høyder, trekke bygninger tilbake eller forme bygninger på en spesiell måte.*

Ut fra disse føringene har vi gjort konkrete vurderinger av de prosjektene som har vært på høring. Vi har for eksempel ikke opprettholdt vår innsigelse til påbygget på Oslo spektrum, som vi fant hadde en virkning for kulturminner og kulturmiljøer som kunne aksepteres.

Riksantikvaren reiser innsigelse til høydene på det planlagte nybygget på Lilletorget 1.

Riksantikvaren hadde i forrige høringsrunde også innsigelse til konsekvensutredningen. Det er nå laget en ny konsekvensutredning. Den er grundig og følger anerkjent metodikk fra Miljødirektoratet og Riksantikvarens håndbok M-1941. Den imøtekommer Riksantikvarens innsigelse, og presenterer beslutningsrelevant kunnskap når det gjelder kulturminner og kulturmiljø.

Konklusjon

Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplan for Lilletorget 1, da de planlagte høydene er i konflikt med nasjonale og vesentlige, regionale kulturmiljøinteresser.

Hilsen

Linda Veiby
avdelingsdirektør

Jarle Jarleson Vaage
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

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