



SAKSBEHANDLER  
Maria Lytomt, Martine M. Thodesen Sande, Ingunn  
Holm

VÅR DATO  
20.06.2024

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.  
23/01305-5

DERES REF.

DERES DATO

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

## **St. Olavs gate 32 - Reguleringsplan - etablering av hotell mm - Oslo - KulturminneID 162894 - Utdyping av innsigelse**

Vi viser til oversendelse fra Byantikvaren i Oslo, datert 22.5.2024 hvor detaljregulering til offentlig ettersyn for St. Olavs gate 32 ble sendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Vi viser også til foreløpig innsigelse, datert 31.5.2024, og e-post fra Plan- og bygningsetaten, datert 6.6.2024 hvor høringsfristen for Riksantikvaren er satt til 20.6.2024.

Byantikvaren i Oslo har henvendt seg til Riksantikvaren og bedt direktoratet vurdere å ta over saken som kulturmiljømyndighet, i henhold til underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. § 7 i *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven*.

**Bygningskomplekset i St. Olavs gate 32, det gamle Norges geografiske oppmåling, har nasjonal verdi som kulturminne, og er forskriftsfredet etter §22a i kulturminneloven.**

**Planforslaget tar ikke tilstrekkelig hensyn til de fredete bygningene og den verdifulle hagen.**

**Riksantikvaren reiser innsigelse til planen på følgende punkter:**

- **Størrelsen på glassbygget mellom de to sørligste fløyene**
- **Størrelsen på sirkulasjonsbygget**
- **Størrelsen på kjelleren**
- **Mangler i bestemmelsene for å sikre det verdifulle hageanlegget**

## Planforslaget

Saken gjelder forslag til detaljregulering for ombygging av det fredete anlegget i St. Olavs gate 32 til hotell mm. Hensikten med planen er å legge til rette for ny bruk og noe ny bebyggelse for etablering av hotell og servering mm. Det foreslås ny kjelleretasje under eksisterende hovedbygning og deler av utearealene, et nybygg på 260 m<sup>2</sup> BRA mot St. Olavs gate, glassoverbygning av det søndre gårdsrommet, et lite lysthus samt en enetasjes hagepaviljong på 90 m<sup>2</sup> BRA i hageanlegget. Parkering, varelevering og renovasjon plasseres i ny kjeller under terreng, med atkomst via nedkjøringsrampe fra St. Olavs gate. Hageanlegget skal utvides, oppgraderes og tilbakeføres.

St. Olavs gate 32 var fredet da utarbeidelse av reguleringsplan startet.

## Kulturminner i planområdet

Bygningskomplekset i St. Olavs gate 32, det gamle Norges geografiske oppmåling, har nasjonal verdi og er forskriftsfredet etter §22a i kulturminneloven, som del av Kunnskapsdepartementets landsverneplan (18.06.2014). Fredningen omfatter bygningenes eksteriør og deler av interiøret. I fredningen inngår også følgende utomhuselementer: Lyssjaktene langs nordvestre fløy og obelisk fundert på fjell innerst i nordre gårdsrom.

Bygningskomplekset er oppført i sen nyklassisk stil med runde hjørnetårn og hovedfasade med symmetrisk midtparti mot Nordraaks plass og fløyer langs St Olavs gate og Kristian IVs gate. Hovedbygningen har tre fløyer mot hagen, og i fortsettelsen av den nordre fløyen er en lavere og bredere fløy i én etasje som var til trykkeriet. Annekset, som var et fotografisk atelier, ble oppført separat pga. bruk av giftige og sannsynligvis brannfarlige kjemikalier. Annekset fikk form av en typisk murvilla, men delvis med glasstak tilpasset funksjonen som lysatelier

Hageanlegget "Akademihagen" på eiendommen er av nasjonal interesse og har flere bevarte elementer og strukturer fra 1800- og tidlig 1900-tallet, inkl. to kontrollbaser/målepunkter bestående av to granittsøyler fundamentert i betong med 24 meters mellomrom. Kontrollbasisene tillates ikke fjernet jf. matrikkelloven § 42.

Hageanlegget var opprinnelig opparbeidet i tidstypisk 1800-tallsstil med grusganger, plener, bed og beplantninger av busker og trær. Hovedmotivet i hagen var en stor sirkulær plenflate med en grusgang omkring hvor man kunne ta seg en promenade. I 1891–1892 ble det opprinnelige planegjerdet omkring hageanlegget erstattet av et smijernsgjerde med granittsokkel. Smijernsgjerdet er bevart, men resten av hagen har gjennomgått endringer. Den mest vesentlige endringen skjedde tidlig på 1900-tallet da hagen ble delvis omlagt i formal, nybarokk stil. Den sirkulære gangen ble erstattet av et anlegg i flere terrasser, kantet med hekker og bed. Det nybarokke hageanlegget er synlig

på foto fra 1923, men kan ha vært etablert så tidlig som i 1905 i forbindelse med etableringen av en kontrollbasis nederst i hagen. Den nybarokke utformingen er videreført frem til dagens situasjon, med unntak av arealer som har blitt asfaltert og omgjort til parkering.

I influensområdet er det flere tilstøtende anlegg av både nasjonal og vesentlig regional verdi og interesse, herunder bl.a. Slottsparken, Frederiksgate 3, gateløpet St. Olavs gate, Nordraaks plass og Halfdan Kierulfs plass.

### **Byantikvarens vurdering**

Byantikvaren fraråder sterkt planforslaget, og har oversendt saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. St. Olavs gate 32 med formålsbygde, fredete bygninger og historisk hageanlegg har nasjonal kulturminneverdi og ligger innenfor et kulturhistorisk svært viktig område, med stor tetthet av bygninger og anlegg med nasjonal verdi. Planforslaget utfordrer anleggets høye kulturminneverdier og forskriftsfredningen gjennom å tilrettelegge for en rekke tiltak som hver for seg og samlet medfører vesentlige endringer av et helhetlig anlegg med nasjonal kulturmiljøverdi.

### **Arkeologiske forhold**

Innenfor planområdet er det registrert et dyrkingslag (ID 303368), som er automatisk fredet i medhold av lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 første ledd. I henhold til kulturminneloven § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen.

Riksantikvaren har tatt over saken som kulturmiljømyndighet. Riksantikvaren er dermed i denne saken rette myndighet til å avgjøre om det skal gis tillatelse til inngrep i henhold til kulturminneloven § 8., 4. ledd. Riksantikvaren vil gi tillatelse til inngrep når innsigelsene i saken er avgjort. I og med at det kan bli endringer i planen som en del av det videre arbeidet med innsigelsene, er det mest hensiktsmessig å gi dispensasjon når et endelig planforslag ligger på bordet.

### **Riksantikvarens vurdering**

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av glasstilbygg mellom de to vestre fløyene på hagesiden av hovedbygningen, frittliggende nybygg med gangbroer mellom trykkerfløyen og annekset, nedkjøringsrampe i hagen mellom annekset og St. Olavs gate og etablering av ny, stor kjeller under hovedbygningen og deler av gårdsrom/hageanlegg. Planforslaget medfører samlet sett omfattende endringer i og tett på fredet bebyggelse og forutsetter dispensasjoner fra kulturminneloven.

Riksantikvaren vurderer at planforslaget slik det foreligger innebærer tiltak som er i strid med formålet med fredningen. Formålet med fredningen av St. Olavsgt. 32, Oslo,

er å sikre statlig formålsbyggeri fra 1800-tallet av høy kvalitet. Videre er formålet med fredningen at den skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske og arkitekturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

Med hensyn til den videre prosessen ville det vært en fordel om flere av de foreslåtte tiltakene som reguleringsplanen legger opp til, hadde vært avklart gjennom dispensasjonsbehandling i forkant eller underveis i planprosessen.

Vi gjør oppmerksom på at Riksantikvarens overordnede vurdering i dette brevet ikke er en dispensasjon eller tillatelse til å gjennomføre de omsøkte tiltakene. Den konkrete skjønnsvurderingen av de omsøkte tiltakene tilligger Byantikvaren i Oslo og må avklares gjennom ordinær saksbehandling/dispensasjon.

Riksantikvaren reiser innsigelse til følgende elementer i planen:

#### Glasstilbygget

Riksantikvaren stiller spørsmål til behovet for et inngangsparti med den størrelsen som er foreslått, og forutsetter at glassbygget begrenses til det som er vurdert som helt nødvendig (minste behov) for å løse behovet for et nytt, universelt utformet inngangsparti. Riksantikvaren er kritisk til at forslagstiller legger opp til en detaljert regulering av kotehøyde, areal og utforming av et tiltak som ikke er dispensasjonsbehandlet. Riksantikvaren mener at planen bør avsette en juridisk linje/et bestemmelsesområde for et glassbygg, og at det gis bestemmelser om størrelse og høyde og dessuten at øvrige detaljer avklares gjennom dispensasjonsbehandling etter kulturminneloven. Vi reiser innsigelse til planen på dette punktet.

#### "Sirkulasjonsbygget"

Riksantikvaren reiser innsigelse til forslaget slik det foreligger. Det foreslåtte "sirkulasjonsbygget" vil i stor grad påvirker opplevelsen av det fredete anlegget og forståelsen av bygningenes innbyrdes sammenheng.

Anlegget består av solitære bygninger, som er en vesentlig del av anleggets utforming og datidens idealer. Annekset ble plassert med avstand til resten av bygningene pga. brann/eksplosjon/gift-hensyn, og er vesentlig for historiefortellingen om anlegget. Riksantikvaren mener at størrelsen på sirkulasjonsbygget utfordrer fredningens formål om å sikre enkeltbygningene, deres innbyrdes sammenheng, samt kulturhistoriske og arkitekturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

Riksantikvaren mener at en påkobling til annekset og trykkeriet via gangbroer ikke nødvendigvis vil medføre et vesentlige inngrep i seg selv. Vi er imidlertid kritiske til at broforbindelsen gir svært lav høyde mellom underkant av bro og terreng (2,2m). Det er viktig at passasjene blir funksjonelle og ikke danner uforløste rom som på sikt ønskes å

bygges igjen. Det er vesentlig med tilstrekkelig luft mellom bygningskroppene for sikre at bygningene oppfattes som separate.

Riksantikvaren mener at innsigelsen vil kunne imøtekommes med en mindre og underordnet bygning som dekker minstebehov for tekniske løsninger, UU og rømning.

#### Utvidelse av kjeller

Riksantikvaren støtter Plan- og bygningsetatens kritiske vurdering av omfanget av den foreslåtte kjelleren under anlegget, og risikoen den utgjør for det historiske bygningsmiljøet og naturmiljøet innenfor planområdet.

Riksantikvaren mener refundamentering av anlegget utgjør et særlig tilfelle i henhold til dispensasjonsvurderingen etter kulturminneloven. Vi vil derfor ikke motsette oss en utvidelse av dagens kjeller i for å møte dette behovet, men forutsetter at utvidelsen for øvrig begrenses til det som er vurdert som nødvendig for å løse behovet for tekniske funksjoner. En redusert utvidelse av kjellerarealer vil ikke medføre vesentlig inngrep i henhold til dispensasjonsvurderingen etter kulturminneloven, men størrelsen på kjelleren slik den er tegnet inn vil kunne ha negative konsekvenser for grøntanlegget. Vi reiser innsigelse til kjelleren i den størrelsen den foreligger i reguleringsplanen.

#### Nedkjøringsrampe til kjeller

Riksantikvaren savner, i likhet med Byantikvaren, en grundigere gjennomgang og flere illustrasjoner av den foreslåtte nye kjøreatkomsten fra St. Olavs gate, med etablering av innkjøringsrampe, sett i forhold til det fredete annekset. Riksantikvaren ber om at konsekvensutredningen oppdateres med mer informasjon og illustrasjoner som viser omfang av inngrepet i denne delen av planområdet, og spesielt konsekvensene for annekset.

#### Inngrep i fredet interiør

Vi gjør oppmerksom på at store deler av interiøret er fredet. Reguleringsplanen er illustrert med en rekke endringer av innvendig planløsning. Dette er inngrep som ikke direkte omfattes av reguleringsplanen, men som krever dispensasjon etter kulturminneloven. Riksantikvaren har ikke gjort en vurdering av vesentlige inngrep i forbindelse med interiøret. Den konkrete skjønnsvurderingen når det gjelder tiltak i kommende byggesak tilligger Byantikvaren i Oslo, og må avklares gjennom ordinær saksbehandling/dispensasjon.

#### Tiltak i hageanlegget

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av en hagepaviljong (90 m<sup>2</sup>) i det historiske hageanlegget vis-à-vis Slottsparken. I tillegg skal hageanlegget utvides, oppgraderes og tilbakeføres.

Hageanlegget i St. Olavs gate 32 har høy egenverdi, samtidig som det er et viktig element i den samlede grønnstrukturen i området, med bakgården i Frederiks gate 3, slottsparken og videre forhagene oppover Wergelandsveien. Det er i dag bevart flere elementer/strukturer fra de tidligere hageanleggene fra 1880-årene og tidlig 1900-tall. Samtidig viser tidligere undersøkelser at det er behov for nærmere kartlegging og innmåling av eksisterende eldre vegetasjon og elementer i anlegget, både som dokumentasjon, og som underlag for planlegging av tiltak.

Hele planforslaget har fått formålet bebyggelse og anlegg, kulturinstitusjon/ hotell/ bevertning, med unntak av et lite parkområde, torg og fortau i nordvest, som er regulert til henholdsvis park og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det er ikke gjort noe forsøk på å skille hageanlegget ut med et eget formål. Riksantikvaren vil anbefale at hageanlegget får et eget formål. Dette vil i større grad synliggjøre hageanlegget på plankartet, som i dag er noe vanskelig å lese. Det kan enten reguleres til grønnstruktur, med underformål park, eller om dette blir et for offentlig formål for et areal som vil fungere som en hotellhage, kan en bruke formålet annet uteoppholdsareal, SOSI-kode 1690.

Riksantikvaren ser at det ikke er noen reguleringsformål som er godt tilpasset en delvis tilgjengelig hotellhage. Vi ber likevel om at de to formålene vi trekker fram over, vurderes. Hagen bør framstilles i sin planlagte utstrekning på hovedkartet, mens kjelleren, som delvis planlegges under hagen, bør vises med formålet bebyggelse og anlegg, kulturinstitusjon/ hotell/ bevertning i vertikalnivå 1, under grunnen.

Hagen bør samtidig få en hensynsone H570, slik som på eksisterende plankart.

Riksantikvaren forutsetter at hagen sikres med bestemmelser som er tilstrekkelige for å sikre de kulturhistoriske verdiene i anlegget. Bestemmelsene bør fortrinnsvis gis til hensynssonen.

Vi reiser innsigelse til planen på dette punktet, inntil planen suppleres med tilstrekkelige bestemmelser.

Forslag til bestemmelser:

- Eksisterende hageanlegg og fredete utomhuselementer (på nordsiden av hovedbygningen) som er avmerket med hensynsone på plankartet, skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, trær, hekker og annen vegetasjon, samt andre elementer som trapper, gjerder, murer, høydemerker og øvrige utomhuselementer.
- Tiltak utover vanlig skjøtsel/vedlikehold skal forelegges Byantikvaren som regional kulturmiljømyndighet for uttalelse.

- Hageanlegget tillates oppgradert forutsatt at hageanlegget tilbakeføres til opprinnelig eller eldre utførelse basert på dokumentert grunnlag, eller kulturminnefaglig anbefaling av Byantikvaren som regional kulturmiljømyndighet.
- Ved gjennomføring av tiltak i hagen som medfører større terrenginngrep/graving skal det gjøres en vurdering av behovet for hagearkeologisk overvåking med hensikt om å dokumentere hagehistoriske spor. Tiltaket skal forelegges Byantikvaren som regional kulturminnemyndighet som vurderer behovet for hagearkeologisk overvåking.

### **Konklusjon**

Riksantikvaren mener at dersom vår innsigelse imøtekommes vil tiltakene enkeltvis og samlet sett ikke være i konflikt med fredningens formål og dermed innenfor hva det kan dispenseres for, jf. forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer § 1-4.

Den konkrete skjønnsvurderingen av de tiltakene innenfor rammen av reguleringsplanen, som krever dispensasjon etter kulturminneloven, tilligger Byantikvaren i Oslo, og må avklares gjennom ordinær saksbehandling etter kulturminneloven.

Riksantikvaren reiser innsigelse til planen på følgende punkter:

- Størrelsen på glassbygget som er planlagt mellom de to sørligste fløyene
- Størrelsen på sirkulasjonsbygget
- Størrelsen på kjelleren
- Mangler i bestemmelsene for å sikre det verdifulle hageanlegget

Riksantikvaren mener at innsigelsene kan la seg løse gjennom dialog, og at det er mulig å få til en bruk av anlegget som også tar tilstrekkelig hensyn til anleggets fredningsstatus.

Hilsen

Linda Veiby  
avdelingsdirektør

Jarle Jarleson Vaage  
seksjonssjef

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

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