



SAKSBEHANDLER  
Tobias Bang, Maria S. Lytomt, Olaf Sverre  
Berntsen, Ingunn Holm

VÅR DATO  
11.05.2026

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.  
26/01039-4

DERES REF.

DERES DATO

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

## **Forslag til detaljregulering for NRK Marienlyst - Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1, Oslo kommune. Innsigelse**

Vi viser til oversendelse fra Byantikvaren i Oslo, datert 22.4.2026 hvor detaljregulering for Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 ble sendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Høringsfristen for Riksantikvaren er satt til 11.5.2026.

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* og rundskriv T-4/92 *Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven*.

Riksantikvaren har også vurdert saken ut fra sitt førstelinjeansvar for de freda bygningene ved Universitetet i Oslo på Blindern.

**Det er en rekke kulturmiljøinteresser innenfor planområdet og i de nærmeste omgivelsene. Dette omfatter blant annet Kringkastingshuset og Store Studio innenfor planområdet og Universitetsanlegget på Blindern og Nedre Blindern gård rett utenfor planområdet. Alle disse er fredet etter kulturminneloven.**

**Planforslaget er i konflikt med kulturmiljøinteressene. Riksantikvaren reiser innsigelse til følgende elementer i planen:**

- **Høyder i felt H1, H2 og G av hensyn universitetet som et monumentalt anlegg med nasjonal kulturmiljøverdi.**
- **Høyder og utstrekning av ny bebyggelse innenfor felt D i forslagsstillers planalternativ, samt utstrekning av ny bebyggelse innenfor felt D i plan- og bygningsetatens alternativ av hensyn til Nedre Blindern gård som anlegg med nasjonal kulturmiljøverdi.**
- **Manglende arkeologisk registrering av del av planområdet, jf. kulturminneloven § 9 om undersøkelsesplikt.**

### **Planforslaget**

Ferd Eiendom foreslår å omregulere Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1, NRK Marienlyst, fra offentlig bygning med tilhørende anlegg til bolig, tjenesteyting, forretning, kontor, torg, gatetun og park. Forslagsstillers planalternativ åpner for 1150 boliger og studentboliger. Bebyggelsen er foreslått som kvartalsstruktur, omkranset av allment tilgjengelige gater og torg. Den generelle byggehøyden er 6-7 etasjer, og supplert med tårn på 12-13 etasjer. Kringkastingshuset med fredet uteareal reguleres til hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner. Det tilrettelegges for forretninger i første etasje i boligblokkene sentralt i planområdet. Planforslaget tilrettelegger for en nedgravd flerbrukshall med én hallflate. Det foreslås tre barnehager.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE) fremmer et eget planalternativ som bygger på samme plangrep som forslagsstillers, men med lavere høyder innenfor felt G,

H og D, og annen plassering og løsning for innpassing av flerbrukshall. Formålet med de reduserte høydene i PBEs planalternativ er bl.a. å ivareta kulturminner i større grad.

### **Kulturmiljøinteresser**

Det er en rekke kulturmiljøinteresser innenfor planområdet og i de nærmeste omgivelsene.

Kringkastingshuset og Store Studio ble oppført 1938-1950 etter tegninger av arkitekt Nils Holter. Anlegget ble senere utvidet med bygninger som Fjernsynshuset og Nyhetshuset. Kringkastingshuset og Store Studio er tilkjent nasjonal kulturminneverdi og er fredet ved forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan for Forsvaret av 25. mai 2018, jf. kulturminneloven § 22a. Utomhusområdene vest og sør for bygningene er også omfattet av forskriftfredningen.

Universitetsanlegget på Blindern

Mot nordvest grenser planområdet til bygninger og grøntanlegg som tilhører Universitetet i Oslo. Universitetet er oppført i flere byggetrinn fra 1930-tallet frem til 2000-tallet, basert på en reguleringsplan fra 1920-tallet med en sentralakse som bærende hovedidé.

Fysikkbygningen som sto ferdig i 1934 fungerer som hovedpunkt i aksene fra sør. Bygningen er utformet symmetrisk med et sentralt tårn som høyeste punkt. Det har vært et bevist grep at tårnet skal dominere, mens omkringliggende bebyggelse underordner seg hovedtakets nivå. Dette danner et tydelig høydehierarki i den sørlige delen av anlegget.

Universitetsområdet som helhet er tilkjent nasjonal kulturmiljøverdi, som en viktig nasjonal institusjon med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Den store universitetsutbyggingen vitner om den store nasjonale satsingen på undervisningssektoren og høyere utdanning på 1900-tallet.

Deler av universitetsområdet med uteområder og enkeltbygg er fredet ved forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet av 11.

september 2011, jf. kulturminneloven § 22a, mens et utvalg av de øvrige bygningene er regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven, eller kommunalt listeført. Parkdraget fra universitetet til Slemdalsveien er del av den opprinnelige grøntaksen mellom Frognerparken og universitetet, og er kommunalt listeført på Byantikvarens Gule liste. Hele universitetsanlegget med parkdraget vestover til Slemdalsveien er prioritert som område med verneverdi i kommuneplanens arealdel fra 2015 og foreslått videreført i revisjon av kommuneplanens arealdel (på høring til 24.08.2026).

#### Nedre Blindern gård

Nedre Blindern gård er tilkjent nasjonal kulturmiljøverdi, og er vedtaksfredet etter kulturminneloven § 15 (vedtaksdato 24.08.1993). Det bevarte gårdstunet med bygninger, hageanlegg og frukthage ligger nordøst for Blindernveien, med utsyn over planområdet. Blinderngårdene er blant de eldste gårdene i tidligere Aker, og både universitetet og NRKs hovedkvarter på Marienlyst er oppført på arealer som historisk har tilhørt Blindern-gårdene. Dagens bebyggelse på Nedre Blindern gård dateres tilbake til Halvor Blinderns tid på 1700-tallet, hvor gården ble regnet som en av de mest betydningsfulle gårdene i Aker. Senere ble gården med 300 mål av jordveien og 1/3 av skogen kjøpt av Aker kommune i forbindelse med at Vestre Aker kirke ble innviet som sognekirke i Aker i 1855. Mesteparten av gården ble utparsellert og solgt, men om lag 20 mål ble beholdt som del av prestegården. Gården var i bruk som prestegård frem til 2000, og er i vedtaksfredningen fra 1993 omtalt som Vestre Aker prestegård. Kulturminneverdien til gården er knyttet både til betydningen som en stor og viktig Akergård, og den senere bruken som prestegård.

#### Halvor Blinderens grav

Nord i planområdet ligger Halvor Blinderens plass og gravstedet til Halvor Blinderen (1733 – 1804, tidligere eier av Nedre Blindern gård). Gravstedet er et tidlig eksempel på en privat begravelse i Norge og har siden 1976 vært oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Området er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan S 3536, vedtatt 19.06.1996.

#### Arkeologiske kulturminner i nærområdet

På Tørtberg, ved kjemibygningen på Blindern, er det registrert en bergkunstlokalitet med fem ulike helleristningsfelt fra bronsealder/ jernalder. Ifølge Askeladden består det registrerte kulturminnet av 52 figurer, hvorav ni er skålgroper, sju enkle sirkulære motiver, 30 fotsåler, to skip og ni ubestemte figurer. Figurene er punktformet hugget i en diabasgang.

Helleristningene på Blindern ble oppdaget i 1947. I 1948 dokumenterte Sverre Marstrander et ristningsfelt på omtrent 1,5 kvadratmeter her. Fordi Kjemibygget skulle utvides, utførte Arne Skjølvold en kartlegging av ristningene i 1962, og avdekket i tillegg totalt 18–20 m av en diabasgang som var maksimalt 2 m bred, og deler av den inneholdt bergkunst.

Deler av lokaliteten ligger i dag inne i Kjemibygningen, mens noen mindre deler ble løsnet og flyttet inn i Kjemibygningen, og plassert sammen med denne (gruppe I-III). En annen del av lokaliteten ble bevart på opprinnelig sted, og ligger på utsiden av bygget (gruppe IV og V). Lengre sør på Tørtberg er det ytterligere en lokalitet med skålgropristninger som ble registrert av Byantikvaren i 2010.

Fordi det er funnet bergkunst i området, er det potensial for ytterligere funn her, også innenfor planområdet.

### **Byantikvarens vurdering av planforslaget**

I sitt brev av 22.4.2026 ber Byantikvaren om at Riksantikvaren vurderer innsigelse til høyder og utstrekning av ny bebyggelse innenfor felt D i forslagsstillers planalternativ, og utstrekning av ny bebyggelse innenfor felt D i PBEs alternativ av hensyn til Nedre Blindern gård som kulturmiljø med nasjonal verdi.

Byantikvaren ber også Riksantikvaren vurdere innsigelse til høydene for H1, H2 og felt G i både forslagsstillers og PBEs planforslag av hensyn til universitetet som et helhetlig monumentalt anlegg med nasjonal kulturmiljøverdi.

Kringkastingshuset med Store Studio og utearealene mot sør og vest er forskriftsfredet etter §22a i Kulturminneloven og er forutsatt bevart i planforslagene. De fredete

arealene reguleres til hensynssone H730 – båndlegging etter kulturminneloven i begge planforslagene. Byantikvaren gjør oppmerksom på at bestemmelsene for hensynssone H730 henviser til feil paragraf i kulturminneloven og mangler henvisning til forskriftsfredningen og krav om dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndighet for alle tiltak utover vanlig vedlikehold. Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere om de foreslåtte reguleringsbestemmelsene og reguleringskart med byggegrenser og – høyder for felt A, J og B ivaretar hensynet til bygninger og anlegg med nasjonal kulturmiljøverdi innenfor planområdet.

I tillegg ber Byantikvaren om at Riksantikvaren fremmer innsigelse på grunnlag av at undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9 ikke er oppfylt. Byantikvaren anmoder også Riksantikvaren om å vurdere om planforslaget åpner for tiltak og bebyggeshøyder som kan virke utilbørlig skjjemende på de kjente automatisk fredete kulturminnene innenfor Universitetet på Blindern, jf. kulturminneloven § 3.

### **Riksantikvarens vurdering**

Riksantikvaren mener at det overordnede plangrepet er godt, men at høyder og utnyttelse i deler av planområdet er i konflikt med nasjonale kulturmiljøinteresser. Riksantikvaren bemerker at det er uheldig at PBEs alternativ ikke er del av konsekvensutredningen, i tillegg til at det mangler illustrasjoner som viser alternativets påvirkning på kulturminnene i og utenfor planområdet.

### Innsigelse av hensyn til Universitetsanlegget på Blindern

Planforslagene til offentlig ettersyn tilrettelegger for høy, ny bebyggelse, svært tett på fredete universitetsbygninger på Blindern og den sentrale akse som fungerer som en ryggrad gjennom det helhetlige anlegget.

Forslagsstillers planforslag tilrettelegger for oppføring av to høye punktblokker H1 (maks høyde k + 121,5) og H2 (maks høyde k + 118,0) og påbygg av eksisterende bebyggelse innenfor felt G (maks høyde k + 112,0) rett ved den sørlige delen av universitetsanlegget. I PBEs alternative planforslag er høydene på bebyggelsen redusert til k + 112,0 for H1, k + 115,0 for H2 og maks k + 104,5 for felt G. Plassering og

bebyggelsesstruktur er likt i de to planforslagene, med et smalt, grønt turdrag som skille mellom planområdet og universitetet.

I den sørlige delen av universitetsanlegget er bebyggelsen konsekvent tilpasset fysikkbygningen og dens lavere bygningsnivå, noe som understøtter bygningens rolle som vertikalt tyngdepunkt og avslutning av aksene. Fysikkbygningen er utformet som et monumentalt inngangsparti til universitetet. Både ankomsten fra sør via Fysikkbakken og fra vest er sentrale for opplevelsen av bygningen og universitetsanlegget.

De foreslåtte byggene H1, H2 og G ligger svært tett på universitetet og fysikkbygningen. Høydene i begge planalternativene bryter med Blindern som et helhetlig anlegg, der akse, volum og høyder henger tydelig sammen. De foreslåtte volumene for bygg H1 og øvre del av bygg G, i begge alternativene, vil i vesentlig grad påvirke opplevelsen av den sørlige delen av universitetsanlegget og den fredete fysikkbygningens historiske rolle som hovedadkomst. I tillegg vil bygg H2 pga. sin nære beliggenhet og høyde også få stor innvirkning på opplevelsen av universitetsanlegget.

I likhet med Byantikvarens vurdering mener Riksantikvaren at er det avgjørende at universitetet som en viktig samfunnsinstitusjon fortsatt fremstår som et symbolsterkt monumentalanlegg knyttet til den offentlige satsingen på høyere utdanning på 1900-tallet, uten utfordring fra høy boligbebyggelse tett på de viktige fellesskapsfunksjonene.

For å sikre hensynet til det monumentale universitetsanlegget, må høydene på bygg H1 og de høyeste delene av bygg G reduseres, slik at maks høyde innebærer en kote som er tilsvarende Fysikkbygningens hovedtak, og dermed lavere enn tårnoppbygget midt på Fysikkbygningen. Riksantikvaren antar at dette tilsvarer maks 8 etasjer inkludert eventuelle tekniske bygg og installasjoner. Også bygg H2 må reduseres i høyde. I og med at dette ligger noe lenger unna Fysikkbygningen enn H1, kan H2 reduseres i høyde tilsvarende Fysikkbygningens tårn, noe som antatt gir en maks byggehøyde på ca. 10 etasjer, inkludert eventuelle tekniske bygg og installasjoner. Det må gjøres en nærmere beregning av maks kotehøyder og etasjer ut fra Fysikkbygningens premissgivende høyder.

Bygg G fremstår som en tett vegg svært tett på universitetsanlegget og Fysikkbakken. Det er vesentlig at en nedtrapping av høyder mot sør videreføres også etter justering av maks høyde mot nord. Riksantikvaren mener det er underkommunisert i illustrasjonene hvordan en påbygning av det eksisterende volumet vil fremstå mot universitetsanlegget.

Som et avbøtende tiltak for tapte etasjer H1, H2 og G kan disse vurderes flyttet til andre volumer innenfor planområdet, i deler av felt C, F og I, forutsatt at det tas tilstrekkelig hensyn til både det fredete Kringkastingshuset med Store Studio og Nedre Blindern gård.

Riksantikvaren fremmer **innsigelse** mot høyder i felt H1, H2 og deler av G, i begge planalternativ.

#### Innsigelse av hensyn til Nedre Blindern gård og Halvor Blinderens gravplass

Planalternativene tilrettelegger for ny bebyggelse langs sørsiden av Blindernveien, foran og tett på det fredete gårdsanlegget til Nedre Blindern gård. Ny bebyggelse består i forslagsstillers planalternativ av en lamell i seks etasjer (maks k +98,0 m) langs Blindernveien og et hjørnetårn i 12 etasjer (maks k +114,0) mot studentboligene i Blindernveien 6. PBEs planalternativ har samme utstrekning av bebyggelsen, men hjørnetårnet er sløyfet. PBE foreslår i stedet ens byggehøyde på seks etasjer innenfor felt D. Av konsekvensutredningen for kulturminner og kulturmiljø fremgår det at planforslaget vil ha stor negativ konsekvens for Nedre Blindern gård.

De forslåtte volumene i begge planalternativene vil påvirke Nedre Blindern gård, og svekke gårdens frie beliggenhet og den historiske forbindelsen mellom tunet, gårdens tidligere marker og Halvor Blinderens grav.

For å sikre hensynet til det fredete gårdsanlegget og forbindelsen til Halvor Blinderens gravplass må utstrekningen på den foreslåtte lamellen trekkes tilstrekkelig tilbake mot øst, slik at den ikke blir liggende foran gårdens hovedhus. Dette vil bidra til å sikre større grad av utsyn fra gårdens adkomst og hovedhus, og samtidig styrke lesbarheten av gårdens beliggenhet og direkte forbindelse til Halvor Blinderens grav. Å bevare en åpen situasjon foran våningshuset er og viktig for å ivareta hensynet til og lesbarheten

av, Nedre Blindern gård som et bevart Akergårdstun. Det vil også bidra til et større åpent grøntområde i tilknytning til Halvor Blinderens grav, som en viktig markør for områdets historie sammen med det fredete gårdsanlegget.

Tapte arealer fra innskrenkingen av lamell og hjørnetårn i felt D mot Nedre Blindern gård kan delvis erstattes av økte høyder i et tårn i felt D. Dette forutsetter at et tårn plasseres tilbaketrukket fra Blindernveien, på linje med tårnet på SiO-bygget i Blindernveien 6, som ligger utenfor planområdet, tilstøtende felt D. Et tårn i denne linjen vil føye seg inn i rekken av tårn og punkthus fra øst, uten å komme i direkte konflikt med det fredete gårdsanlegget.

Riksantikvaren fremmer **innsigelse** mot utstrekningen av lamellen og hjørnetårnet mot Blindernveien i felt D, i begge planalternativ.

Kringkastingshuset med Store Studio og utearealene mot sør og vest er forskriftsfredet etter § 22a i kulturminneloven, og er forutsatt bevart i planforslagene. De fredete arealene reguleres til hensynssone H730, båndlagt etter kulturminneloven, i begge planforslag. Byantikvaren gjør oppmerksom på at bestemmelsene for hensynssone H730 henviser til feil paragraf i kulturminneloven og mangler henvisning til forskriftsfredningen og krav om dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndighet for alle tiltak utover vanlig vedlikehold.

Følgende bestemmelse må settes inn i punkt 8.1 i reguleringsbestemmelsene for at planen skal ha en korrekt bestemmelse:

*Kringkastingshuset med Store Studio og tilhørende grøntanlegg er fredet ved forskrift etter kulturminneloven, og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven.*

Riksantikvaren har **innsigelse** til reguleringsplanen fram til bestemmelsen er rettet opp.

### *Felt B*

Det er svært viktig at Kringkastingshusets frie beliggenhet ikke utfordres. Den foreslåtte paviljongen i felt B vil bidra til å skape en ny plassdannelse i forkant av Store Studio. Riksantikvaren mener dette skaper en bymessig og fremmed situasjon for Store Studio, som bryter med den opprinnelige arkitektoniske intensjonen for bygget. Ut fra gamle flyfoto synes det klart at Kringkastingshuset med Store Studio som et fritt og solitært bygg, samt opplevelsen av Store Studios organiske form og volum, er helt sentralt i det arkitektoniske grepet. Opplevelsen av Store Studios volum må kunne oppleves både diagonalt og frontalt. Den foreslåtte paviljongen vil i stor grad begrense opplevelsen av Store Studio fra sørøst, spesielt fra Suhms gate som utgjør hovedadkomsten fra Majorstua. Paviljongen vil også påvirke synligheten av Kringkastingshusets østlige fasade.

Riksantikvaren mener Store Studio, som signalbygg for NRK, må fortsette å være den mest fremtredende bygningen, og oppleves godt eksponert fra en så sentral adkomst som Suhms gate. På bakgrunn av dette anbefaler vi sterkt at Paviljong/bygg B utgår, sekundært flyttes nordøst, reduseres i areal og bearbeides i form.

#### *Felt J*

Ny bebyggelse innenfor felt J kommer tett på vestfasaden til Kringkastingshuset og foreslås med høyder som ikke underordner seg den fredete bygningen. Riksantikvaren anbefaler sterkt at det ene volumet i felt J reduseres i høyde, fra 5 etasjer til 4 etasjer for å underordne seg det fredete Kringkastingshuset, og sett i sammenheng med nedtrapping av volumet i felt G.

#### **Automatisk fredete kulturminner**

Byantikvaren har i brev til Civitas av 30.5.2025 uttalt at det er nødvendig med en arkeologisk registrering av planområdet, jf. kulturminneloven § 9 om undersøkelsesplikt, før det kan gis en endelig uttalelse i saken. Dette begrunnes i at vestre del av planområdet omfatter grøntområder som i liten grad er forstyrret av moderne aktivitet, og som ligger svært nær de kjente bergkunstfeltene på Blindern. I tillegg er det gjort funn av en flintflekke og rester etter skjell i Apalveien 20, i fyllmasser som skal være hentet fra «Kringkastingsens tomt» på Marienlyst. Byantikvaren vurderer derfor at det er potensial for funn av uregistrerte, automatisk fredete kulturminner i

denne delen av planområdet, og at det bør utføres søk etter helleristninger på bergskjærene, samt prøvestikkes for å avklare om det kan påvises steinalderlokaliteter i som berøres av planforslaget. Planforslag til offentlig ettersyn ble oversendt til Byantikvaren på høring 5.3.2026, uten at de arkeologiske registreringene var bestilt av forslagsstiller i forkant. Byantikvaren gjorde PBE oppmerksom på dette forholdet i epost av 10.3.2026. Registreringsarbeidet ble bestilt for feltsesongen 2026 i epost av 16.3.2026, men er ikke gjennomført pr dags dato.

Riksantikvaren fremmer **innsigelse** på grunnlag av at undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9 ikke er oppfylt. Denne innsigelsen vil stå til undersøkelsesplikten er oppfylt, og eventuelle kulturminner som blir funnet ved undersøkelsen er integrert i planen.

Riksantikvaren vurderer at planforslaget ikke vil medføre ytterligere utilbørlig skjemming av helleristningene på Tørtberget, og at opplevelsen av helleristningene ikke vil bli vesentlig forringet.

## Konklusjon

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til detaljregulering for Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1.

Vi reiser **innsigelse** til følgende elementer i planen:

- Høyder i felt H1, H2 og G av hensyn universitetet som et monumentalt anlegg med nasjonal kulturmiljøverdi.
- Høyder og utstrekning av ny bebyggelse innenfor felt D i forslagsstillers planalternativ, samt utstrekning av ny bebyggelse innenfor felt D i PBEs alternativ av hensyn til Nedre Blindern gård som anlegg med nasjonal kulturmiljøverdi.
- Mangelfulle bestemmelser til hensynssone H730 for Kringkastingshuset, Store Studio og tilhørende grøntanlegg
- Manglende arkeologisk registrering av del av planområdet, jf. kulturminneloven § 9 om undersøkelsesplikt.

Riksantikvaren anbefaler sterkt at:

- paviljong/bygg B utgår, sekundært flyttes nordøst, reduseres i areal og bearbeides i form,
- det ene volumet i felt J reduseres i høyde, fra 5 etasjer til 4 etasjer for å underordne seg det fredete Kringkastingshuset.

Hilsen

Kristine Johansen  
seksjonssjef

Linda Veiby  
avdelingsdirektør

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Mottakere:  
Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten

Kopi til:  
Byantikvaren - Oslo