



SAKSBEHANDLER
Maria S. Lytomt, Live Johannessen, Olaf Sverre
Berntsen, Ingunn Holm

VÅR REF.
20/12355-20

DERES REF.
2025-09492-21

VÅR DATO
24.08.2026

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

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

Revisjon av kommuneplanens arealdel - Oslo mot 2040 - Innsigelse

Riksantikvaren viser til brev fra Byantikvaren, datert 26.6.2026, om kommuneplanen for Oslo.

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Byantikvaren i Oslo for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag. Dette er 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*. Det er en rekke konkrete områder som Riksantikvaren har fått oversendt for vurdering av innsigelse, se liste lenger ned i brevet.

Riksantikvaren har også vurdert planen opp mot de kulturminnene og kulturmiljøene vi har førstelinjeansvar for i Oslo.

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.

Oslo bærer viktige deler av Norges historie.

Planforslaget gir ikke tilstrekkelig vern av kulturmiljøene som forteller historien om Oslo og Norge.

Kulturmiljø må være en premiss.

Kommuneplanens formålsbestemmelse må slå tydelig fast at kulturmiljø er et hensyn som skal legges til grunn i arealforvaltning og utvikling.

Høyhus utfordrer viktige kulturmiljøer og bylandskapet, og høyder må tilpasses kulturmiljøenes tålegrense.

Forslag om byggehøyder på opptil 70-125 meter i flere utviklingsområder vil svekke historiske byrom, siktlinjer, landskapstrekk og opplevelsen av sentrale kulturmiljøer i Oslo. Kommuneplanen må legge opp til at historiske byområder fremdeles skal være attraktive, med gode sol- og vindforhold.

Knutepunktsfortetting kan ikke baseres på en fast radius

Planen legger opp til en skjematisk fortettingsmodell. En standardisert avgrensing på 250 meter tar ikke tilstrekkelig hensyn til Oslos bystruktur, kulturmiljøer og landskap. Fortetting må tilpasses stedets tålegrense.

Planlegging må se utover planområdet

Nye bygninger kan påvirke kulturmiljøer langt utenfor eget planområde. Virkninger på historiske bymiljøer, landskap og fredete kulturminner må legges til grunn ved vurdering av høyder og volum.

Flere fredete kulturminner og kulturmiljøer må synliggjøres som viktige premisser for planen.

Middelalderbyen, Bygdøy, Akershus festning og Birkelunden må vises gjennom korrekte hensynssoner og nødvendige bestemmelser.

Riksantikvaren fremmer innsigelse til ni punkter i planen.

Innsigelsene gjelder både overordnede planbestemmelser, hensynssoner og utviklingsområder der kulturmiljøinteressene ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Kulturmiljø i Oslo

Det er knyttet store kulturminneverdier av nasjonal og høy lokal og regional verdi til Oslo som landets hovedstad og som en by med 1000-årig historie.

Byens overordnede trekk karakteriseres av samspillet og kontakten mellom den historiske byen og landskapet med fjorden, de grønne åsene som rammer inn byen, elvene og utsynsparkene. Disse karaktertrekkene gir byen særpreg, attraktivitet og opplevelsesrikdom.

Oslos rike og lange historie med bevarte kulturminner og kulturmiljøer utgjør en viktig ressurs for byen. Mange kulturminner forteller viktige historier om byens og landets historie, og de bevarte kulturmiljøene er en kvalitet både for byens befolkning og for tilreisende.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere innsigelse til planforslaget av hensyn til nasjonale og vesentlig regionale kulturminneverdier på følgende punkter:

- U1 Oslo S - utbyggingsrammer og avgrensning av utviklingsområde med muligheter for høyhus på inntil 125 meter
- U2 Nydalen - utbyggingsrammer og avgrensning av utviklingsområde og muligheter for høyhus på inntil 70 meter innenfor en 250 m radius fra Nydalen T-banestasjon
- Bestemmelsesområde #10 (Sentrumsringen) som åpner for bebyggelse med høyder opp mot 70 meter
- U2 Skøyen - muligheter for høyhus på inntil 70 meter i en 250 m radius fra Skøyen stasjon
- U5 Forskningsparken - muligheter for høyhus på inntil 70 meter i en 250 m radius fra Forskningsparken T-banestasjon
- U5 Radiumhospitalet – utbyggingsrammer og muligheter for høyder på opp mot 42 meter
- U5 Ullevål stadion - utbyggingsrammer og muligheter for høyder på opp mot 42 meter
- Manglende bestemmelser for hensynsone H730 – båndlagt etter kulturminneloven, Middelalderbyen Oslo og Bygdøy kulturmiljøfredning
- Om forslag til ny arealdel ivaretar nasjonale og regionale kulturmiljøhensyn tilstrekkelig slik planformål, bestemmelser og retningslinjer er formulert.
- Om forslag til ny arealplan ivaretar hensyn og løsninger som Riksantikvaren har meklet fram etter innsigelser i enkeltsaker og tidligere versjoner av kommuneplanen.
- Om kulturmiljøer fra NB!-registeret er korrekt avgrenset og ivaretatt i planen.

Riksantikvarens vurdering

Bevaring av kulturmiljø må være en del av formålsbestemmelsen i kommuneplanen. Formålsbestemmelsen angir planens overordnede mål og hensyn. Den legger føringer for hvordan planen skal forstås og praktiseres, og er grunnlaget for avveininger mellom ulike interesser i arealforvaltningen.

Oslo inneholder svært mange kulturmiljø av nasjonal interesse, særlig i rollen som landets hovedstad, og har også mange lokalt viktige kulturmiljø som bidrar til å gi bomiljøene i Oslo tidsdybde, forankring og attraktivitet.

Kulturmiljø må synliggjøres som et premiss i formålsbestemmelsen til planen. Det tredje underpunktet i formålsbestemmelsen må suppleres med kulturmiljø i oppstillingen av miljøhensyn som skal ivaretas. Riksantikvaren reiser **innsigelse** til formålsbestemmelsen til kommuneplanens arealdel slik den nå er formulert.

Oslo S-området

Området mellom Stortorvet, Akerselva, Grønland og sjøfronten representerer kjernen i Oslos historiske utvikling som handels- og havneby, og som knutepunkt for transport og vareutveksling. Området inneholder fredete bygninger som Østbanestasjonen, Tollboden og Operaen, samt andre viktige enkeltanlegg som Oslo domkirke og Kirkeristen. I tillegg har vi sentrale bymiljøer som Jernbanetorget og starten på Karl Johan (Hovedstadsaksen). Aksen er selve strukturen som binder byens og landets viktigste institusjoner sammen. Å ivareta Karl Johans gates integritet er en strategisk investering i byens identitet. Østbanestasjonens fasade mot vest danner fondmotiv i Karl Johans gate og er Hovedstadsaksens avslutning i øst. Også Oslo domkirke har en sentral rolle i denne aksen. I øst ligger Akerselva, som også er et viktig kulturmiljø og landskapselement i Oslo, og Grønland, som er en av de eldste forstedene, med stor tidsdybde og en mangfoldig historie.

Som Norges viktigste jernbaneknutepunkt og tidligere hovedport til byen, representerer Østbanestasjonen både et avgjørende steg i utviklingen av norsk arkitektur og en varig del av hovedstadens identitet. Vi mener at verken Østbanestasjonen, de øvrige bygningene av nasjonal kulturminneverdi i nærmiljøet, eller Paléhaven tåler byggehøyder opp mot 125 m. Høyhus her vil også gi store negative konsekvenser for Karl Johan-aksen og kontakten mellom sentrumsmiljøet og Ekebergåsen.

Høyhus i dette området vil også kunne få negativ påvirkning på Akershus festning, sett fra innseilingen til Oslo. Akershus festning og slott dominerer det indre havnebassenget med sin plassering på en kolle ytterst på det mest sentrale neset i det store landskapsrommet. Høyhus i området på sørsiden av sporområdet vil kunne bryte inn i silhuetten av festningen fra sjøsiden og innseilingen til Oslo. Høyhus vil også kunne få negative konsekvenser for Oslo domkirke, bl.a. ved komme for tett på, slik at silhuetten kirketårnet slik at dette ikke lenger vil oppleves som fritt.

Vi mener utviklingsområdet U1 må avgrenses mot sør til rett nord for jernbanesporene. Vi viser også til vår innsigelse til reguleringsplan for Jernbanetorget 1, fra juni i år, der vi vurderte at byggehøydene kote 82 og 100 var for høye for området der dagens flytogterminal ligger.

Utviklingsområde U1 må begrenses til kun å omfatte vestre del av Galleri Oslo. Vi mener at høyder på 125 m på den østre delen av Galleri Oslo vil gi svært uheldige virkninger for Grønland, som er et viktig, men sårbart kulturmiljø av nasjonal interesse.

Vi merker oss at Lilletorget 1 er tatt med inn i U1. Riksantikvaren har en stående innsigelse til en reguleringsplan med store byggehøyder på Lilletorget 1. Bygget på

Lilletorget 1 var i reguleringsplanen foreslått 102 m høyt. De planlagte høydene er i konflikt med nasjonale og vesentlige, regionale kulturmiljøinteresser og 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. Den bevarte byen nord for saneringsområdene på Vaterland tåler ikke byggehøyder opp mot 125 m i umiddelbar nærhet.

Høyhus har store konsekvenser både for nærliggende enkeltanlegg og lokalmiljøet, og for det større bylandskapet. Oslos historiske bystruktur er i hovedsak utviklet etter europeiske byplanidealer som la vekt på sammenhengende kvartalsbebyggelse, og som har en relativt ensartet byggehøyde. Innenfor denne strukturen inngår flere nasjonalt viktige monumentalbygg og institusjoner som referansepunkt i bybildet. Høyhus introduserer en skala som bryter med de historiske høyde og -romforholdene, og kan svekke kulturmiljøenes karakter og forholdet mellom byens historiske bebyggelse, struktur og landskapsrom. Relasjonen til topografien og det større bylandskapet er også avgjørende for virkningen av høyhus. Høyhus kan være et positivt virkemiddel i byutviklingen, der forholdene ligger til rette for det. Der kulturmiljøverdier, historiske byrom og landskapssammenhenger er særlig viktige, må høyder og volum tilpasses stedets tålegrense.

Riksantikvaren vurderer at høyhusutvikling i U1 vil gi vesentlig negativ påvirkning på kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal interesse. Virkningene vil strekke seg langt utenfor de enkelte utbyggingstomtene og påvirke historiske byrom, siktlinjer og kulturhistoriske sammenhenger som er grunnleggende for opplevelsen av Oslo som hovedstad. Kommuneplanen må legge opp til at historiske områder i byen fremdeles skal være attraktive. I dette ligger blant annet gode sol- og vindforhold. 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 fram til og med Oslo spektrum.

Nydalen

Kulturmiljøet i Nydalen er etablert og bygget rundt Akerselva, som var kraftkilden for industrien. I vedtaket av kommunedelplanen for Akerselva miljøpark er miljøet langs elva anerkjent som et kulturmiljø av nasjonal interesse. Selv om Nydalen er sterkt transformert, oppleves området fortsatt som et helhetlig kulturmiljø med bygninger som forteller om stedets industrihistorie.

I planforslaget åpnes det i U2-området i Nydalen for høyhus på opptil 70 m innen 250 meter fra kollektivknutepunktet. 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 et viktig kulturmiljø på kart T5 i kommuneplanen, og Akerselva er et NB!-område som omfatter 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 åpning for flere høyhus her – faktisk heller tvert imot.

Nydalens industriområde er transformert gjennom flere tiår og blitt et flerfunksjonelt byområde. Planene har i ivaretatt den historiske hovedstrukturen. 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. Disse vil kunne svekke opplevelsen av Akerselva som historisk industrimiljø. Riksantikvaren reiser derfor **innsigelse** til at det i bestemmelse 12.1.2c åpnes for byggehøyder på inntil 70 m innenfor U2-området i Nydalen.

Bestemmelsesområde #10 (Sentrumsringen)

Avgrensningen av sentrumsringen fra Tullinkvartalet i vest til Lilletorget i øst og Jernbanetorget mot sør, omfatter en rekke kulturmiljø av nasjonal og vesentlig regional verdi og interesse, inkludert Tullinkvartalet og Tullinløkka, Regjeringskvartalet og Youngstorget. Samtidig grenser bestemmelsesområdet mot en rekke andre kulturmiljø av nasjonal og vesentlig regional verdi og interesse, og vil få konsekvenser for blant annet Slottet og Hovedaksen, inkludert Oslo domkirke.

Hovedgrepet i Slottsarkitekt Linstows byplan fra 1830-tallet var en ny hovedgate i øst-vest retning, Øvre Karl Johans gate, mellom Slottet og den eksisterende Kvadraturen, kjent som hovedaksen/Karl Johans aksens. Lindstows idé var å plassere kongeboligen i en helhetlig plan der slottsanlegget via Slottsplassen skulle knyttes til Egertorget, og slik skape en monumental forbindelse mellom konge og by. Byen skulle avsluttes ved Slottet. Omtrent midtveis langs den nye gata viste planen en plass med bygninger for Storting, Universitet, kunstmuseum og en teknisk skole. Vinkelrett på Øvre Karl Johans gate skulle det ifølge Linstows plan anlegges gater i nord-sør retning. Eksempler på dette er Frederiks gate, Universitetsgata og Rosenkrantz gate. I 1838 ble planen supplert med en rett akse mellom Slottet og kollen like nord for krysset Akersveien – Ullevålsveien. Det tilsvarer omtrent nåværende St. Olavs gate.

Vestre del av Sentrumsringen ligger tett opp mot Slottet og omfatter Tullinkvartalet. Kvartalet er et resultat av Linstows byplan, og planens møte med det gamle veifaret Pilestredet. Tullinkvartalet ligger i overgangen mellom det historiske bysentrum og

områder med åpnere karakter (rundt Slottsparken) og områder/bygninger med modernistisk struktur og formspråk i tilknytning til Ring 1 og St. Olavs plass.

Området rundt Tullinkvartalet er en viktig del av Oslos historiske sentrum og hovedstaden slik vi kjenner den fundamentert på Linstows byplan. Det Kongelige Slott med Slottsparken og Slottsplassen, og området med og rundt Tullinløkka manifesterer etableringen av nasjonalstaten og utbyggingen av Oslo som hovedstad, både gjennom de byplangrep som Linstows plan legger grunnlaget for, og gjennom monumentalbyggene som har huset/huser viktige nasjonale institusjoner, som Universitetet, Nasjonalgalleriet, Historisk museum og Norges Geografiske Oppmåling. Dette er bygg og områder med vesentlig nasjonal kulturmiljøverdi som forteller en viktig del av både Oslos og Norges historie.

Åpning for høyder opp mot 70 meter langs Sentrumsringen vil gi vesentlige negative konsekvenser for opplevelsen av byens historiske monumentalbygg, Akersryggen som karakteristisk høydedrag gjennom byen, de homogene høydene i teppebyen og dimensjonene i de historiske byrommene og gatene i denne delen av Oslo sentrum.

Store deler av bestemmelsesområdet for Sentrumsringen ligger innenfor områder som er avmerket som hensynssone vern av kulturmiljø, H570. Riksantikvaren mener det er uheldig å etablere et generelt utviklingssignal om byggehøyder på inntil 70 meter i dette området. Dette kan utløse et betydelig transformasjons- og rivepress i områder med viktige kulturmiljøverdier. Som kulturmiljømyndighet mener Riksantikvaren at utviklingen bør baseres på videreføring og gjenbruk av eksisterende bebyggelse.

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til bestemmelsesområde #10 Sentrumsringen og muligheten for å åpne opp for bygninger inntil 70 m her.

U2 Skøyen med muligheter for høyhus på inntil 70 meter

Skøyen er et urbant område med røtter som togstasjon og industriområde. I dag består området av en blanding av næring og handel, med boligbebyggelse rundt. I sør grenser Skøyen til Bygdøy, og områdene som er fredet som kulturmiljø i henhold til kulturminneloven § 20 på Bygdøy.

Bygdøyområdet som i dag har status som fredet kulturmiljø etter kulturminneloven § 20, tilsvarende den folkeparken kong Karl Johan anla i 1835 og framover. Formålet med kulturmiljøfredningen er å sikre et unikt kulturmiljø på Bygdøy til kunnskap, opplevelse og bruk for allmennheten, i dag og i framtida, gjennom å ta vare på de kulturminnene, landskapstrekkene og naturverdiene som særpreger miljøet og vitner om områdets historie. Kulturminneverdiene i området er historisk knyttet til funksjonene som kongelig sommerresidens, kongsgård med landbruksarealer, folkepark, friluftsområde

til lands og til vanns og museum. Bygdøy kirke, Vikingtidsmuseet og flere eiendommer og lokaliteter med landskapsmessig og historisk tilknytning til kongsgården inngår i fredningen.

Den kongelige folkeparken på Bygdøy har ikke bare nasjonal verdi, men også internasjonal interesse. Det nærmeste eksemplet på et slikt anlegg er Djurgården i Stockholm, som nettopp markerer seg som et grønt landskapstrekk i byen. Også på Bygdøy er verdiene knyttet til samspillet mellom park, kulturlandskap, fjord og by. I tillegg til utsynet fra høydene, er blikket fra Kongsgårdens og ikke minst fra alléen nordover viktig.

Byggehøydene som det åpnes for i kommuneplanen vil ha en stor innvirkning på opplevelsen av kulturmiljøet på Bygdøy. Slik planen nå er utformet vil det kunne etableres bebyggelsen som er vesentlig høyere enn de høyeste punktene på Bygdøy. Dronningberget går i dag opp til kote 32, mens byggehøydene det åpnes for i kommuneplanen er vesentlig høyere. Dette gjelder både at det åpnes for 70 m i en 250 m sirkel fra jernbanestasjonen, og at det unntaksvis tillates byggehøyder opp til 42 m i hele planområdet. Disse høydene vil bryte den visuelle og grønne forbindelsen mellom Bygdøy-halvøya og det store, amfiformede landskapsrommet som strekker seg fra Bygdøy og helt opp til Holmenkollen, Vettakollen og Grefsenkollen.

I utkastet til områderegulering for Skøyen kom Riksantikvaren og kommunen fram til et omforent forslag til høyder som tok særlig hensyn til kulturmiljøet på Bygdøy. Fordelingen av byggehøyder i områdereguleringen viser at enkelte deler av Skøyen kan tåle store høyder, mens for andre deler av Skøyen vil store høyder komme i vesentlig konflikt med kulturmiljøet på Bygdøy som er av nasjonal verdi.

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til byggehøydene som det åpnes for innenfor U2 Skøyen. Byggehøydene må tilpasses tålegrensen til det nasjonalt verdifulle, fredete kulturmiljøet på Bygdøy.

U5 Forskningsparken med muligheter for høyhus på inntil 70 meter

Den generelle byggehøyden for U5 Forskningsparken er nå satt til inntil 28 meter, mens det unntaksvis åpnes opp for byggehøyder mellom 28 og 42 meter. I en radius på 250 m fra kollektivknutepunktet i Forskningsparken åpnes det for bygninger inntil 70 m. Det er noe uklart for Riksantikvaren ut fra bestemmelser og temakart om dette gjelder i en radius i alle retninger fra T-banestasjonen Forskningsparken, eller om det bare gjelder arealer som er innen 250 m fra T-banestasjonen, og samtidig innenfor U5 Forskningsparken. Vi har valgt å legge til grunn den siste tolkningen, som den mest sannsynlige. Vi vil sterkt oppfordre kommunen til å klargjøre bestemmelse 12.1.5 c, slik at det går klart fram hvilke areal som åpnes for bygninger inntil 70 m.

I Forskningsveien 1 ligger det bevart to flater med bergkunst i gressplen mellom to bygninger. Det er 16 skålgroper som er hogd inn på den ene, og ca. 100 på den andre. Skålgroper er små, halvsirkelformede fordypninger som er hogd inn i berget. Disse er automatisk fredete kulturminner. Innenfor utviklingsområdet ligger også det forskriftsfredete anlegget Diakonhjemmet avd. Vindern psykiatriske klinikk med tilhørende park.

Vi merker oss også at U5 Forskningsparken er lagt ut som sone med krav om felles planlegging, og at bestemmelsen til denne sier at blant annet høyder skal fordeles med utgangspunkt i områdets lokale forutsetninger. Riksantikvaren mener at det er viktig at "lokale forutsetninger" ikke tolkes for snevert, men at også tilstøtende områder som kan påvirkes visuelt tas med som premisser i planleggingen. For U5 Forskningsparken vil dette for eksempel være det fredete anlegget Gaustad sykehus mot nord, og de fredete delene av universitetsanlegget på Blindern, inkl. det fredete Blindern Studenterhjem mot vest/sørvest.

U5 Radiumhospitalet

Den generelle byggehøyden for U5 Radiumhospitalet er nå satt til inntil 28 meter, mens det unntaksvis åpnes opp for byggehøyder mellom 28 og 42 meter. Riksantikvaren viser til at den generelle byggehøyden i forslaget til kommuneplan fra 2023 for U5 Radiumhospitalet var satt til 22 meter, men også her lå unntaket om at det unntaksvis kunne åpnes for høyder opp mot 42 meter inne. Riksantikvaren mener at byggehøydene innenfor U5 Radiumhospitalet må begrenses til inntil 28 meter, da byggehøyder over dette vil virke utilbørlig skjemmende på det automatisk fredete gravfeltet – id 62209 i Askeladden. Gravfeltet ligger på og ved et høydedrag i terrenget, i hageanlegget til Villa Dobloug/Ekebakken i Montebelloveien 11, hvor det vokser trær og prydplanter. Gravfeltet består av ni gravhauger som framstår tydelige i terrenget, der et par av gravhaugene framstår som monumentale med en høyde på opptil to meter og et tverrmål på opp mot 15 meter. Riksantikvaren har lagt vekt på at gravfeltet – id 62209 i hovedsak henvender seg mot sjøen (Oslofjorden) i sør, og at ringvei 3, som ligger nord for gravfeltet, fungerer som en barriere mellom gravfeltet og område U5 Radiumhospitalet i kommuneplanens arealdelplan for Oslo.

Villa Dobloug/Ekebakken er en stor, nybarokk teglsteinsvilla bygget i 1921. Villaen med hageanlegg er vurdert som et verdifullt kulturmiljø av Byantikvaren i Oslo, og er prioritert som hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø i temakart T5 i kommuneplanens arealdel. Byggehøyder opp mot 42 m vil også påvirke opplevelsen av villaen, samt den vedtaksfredete lystgården Montebello som ligger på nordsiden av Ullernchausséen, ovenfor Radiumhospitalet og Ullern videregående skole.

Riksantikvaren mener at nærheten til verdifulle og fredete kulturmiljøer med nasjonal verdi tilsier at det ikke bør åpnes for byggehøyder som vil komme i konflikt med stedets karakteristiske topografi og hensynet til omkringliggende kulturminner og kulturmiljøer med nasjonal verdi.

Vi merker oss for øvrig at U5 Radiumhospitalet er lagt ut som sone med krav om felles planlegging, og at bestemmelsen til denne sier at blant annet høyder skal fordeles med utgangspunkt i områdets lokale forutsetninger. Riksantikvaren mener at det er viktig at "lokale forutsetninger" ikke tolkes for snevert, men at også tilstøtende områder som kan påvirkes visuelt tas med som premisser i planleggingen. For U5 Radiumhospitalet vil dette for eksempel være gravfeltet og bygningene nevnt over.

U5 Ullevål stadion

Den generelle byggehøyden for U5 Ullevål stadion er satt til inntil 28 meter, mens det unntaksvis åpnes opp for byggehøyder mellom 28 og 42 meter. Riksantikvaren mener at dersom det unntaksvis tillates byggehøyder mellom 28 og 42 meter i nordre del av U5 Ullevål stadion vil slike byggehøyder, særlig i området ved Bergbanen, virke utilbørlig skjemmende på gravfeltet, Bergskogen, kulturminne-id 31869 i Askeladden. Gravfeltet ligger på en rygg på baksiden av Berg videregående skole. Det er innenfor gravfeltet påvist 12 gravminner, der seks av gravminnene framstår som tydelige i terrenget, mens seks framstår som mindre og lavere forhøyninger i terrenget.

Vi merker oss for øvrig at U5 Ullevål stadion er lagt ut som sone med krav om felles planlegging, og at bestemmelsen til denne sier at blant annet høyder skal fordeles med utgangspunkt i områdets lokale forutsetninger. Riksantikvaren mener det er viktig at "lokale forutsetninger" ikke tolkes for snevert, men at også tilstøtende områder som kan påvirkes visuelt tas med som premisser i planleggingen. For U5 Ullevål stadion vil dette for eksempel være det automatisk fredete gravfeltet på Berg gård.

Riksantikvaren vil sterkt fraråde utbygging med høyder opp mot 42 meter i nordre del av U5 Ullevål stadion, slik det er foreslått i forslaget til kommuneplan for Oslo.

Riksantikvaren mener byggehøydene i dette området må begrenses til inntil 28 meter, slik at bygningsmassen her ikke forringer utsynet fra gravfeltet.

Bestemmelsene til utviklingsområdene U5

I bestemmelse 12.1.5 er det gitt bestemmelser til utviklingsområdene U5. I punkt b. i bestemmelsen er det satt en del forutsetninger for å kunne tillate høyder mellom 28 og 42 m. Ettersom både U5 Forskningsparken, U5 Radiumhospitalet og U5 Ullevål stadion enten inneholder automatisk fredete kulturminner eller vil ha visuell påvirkning på automatisk fredete kulturminner og U5 Forskningsparken og U5 Radiumhospitalet også

vil ha visuelle konsekvenser for fredete eller nasjonalt verdifulle kulturminner, må følgende formulering tas inn i bestemmelsen, endringene er markert.

Bebyggelse med høyder over 28 meter kan unntaksvis tillates dersom bebyggelsens totale utforming bidrar til at prosjektets utnyttelse kan løses på en måte som sikrer god kvalitet i gater, plasser, torg, parker og uteoppholdsareal, og som gir større rom for næringsutvikling og bevaring av bebyggelse **og sikring av automatisk fredete og øvrige fredete og nasjonalt verdifulle kulturminner i en lesbar landskapssammenheng**. Bebyggelse med høyder over 42 meter tillates ikke.

Både bergkunsten i Forskningsparken og gravfeltene ved Radiumhospitalet og Ullevål stadion er kulturminner av nasjonal interesse. Det er svært få slike kulturminner bevart i Oslo, og det er derfor viktig at de sikres et minimum av landskapssammenheng. Riksantikvaren reiser **innsigelse** til bestemmelse 12.1.5, punkt b, slik den nå er formulert.

Bestemmelsene til hensynssone H810, sone for felles planlegging

I bestemmelse 20.1.1a er det gitt bestemmelser om en rekke tema som må sikres i en felles plan innenfor de områdene som omfattes av hensynssonen. Det første kulepunktet må endres, slik at det sikres at det også tas hensyn til områder rundt utviklingsområdene i planleggingen. For å sikre dette må følgende formulering tas inn i bestemmelsen, endringene er markert:

a. Følgende må sikres gjennom felles plan:

Fordeling av arealbruk, utnyttelse **og** høyder som avklares og fordeles med utgangspunkt i områdets lokale forutsetninger, innbyrdes egnethet **og med hensyn til kulturmiljøverdier og andre miljøverdier innenfor og utenfor planområdet**.

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til bestemmelse 20.1.1, punkt a, første kulepunkt, slik den nå er formulert.

Øvrige merknader til utviklingsområdene i kommuneplanen

U2 Majorstua stasjon

Området er delvis lagt over den fredete bygningen Chateau Neuf, som er en viktig bygning for- og som del av det fredete universitetsanlegget på Blindern. Del av formålet med fredningen er å sikre bygningen som den første og viktigste "veggen" som avgrenser byrommet mellom Chateau Neuf, Politihøgskolen og Musikkhøgskolen. Chateau Neuf var arkitektonisk førende for bygningene til Politihøgskolen og Musikkhøgskolen. Utvikling i dette området, langs Slemdalsveien må ta hensyn til den

fredete bygningen. Høyder for nye bygg i dette området må trappes ned langs Slemdalsveien mot Chateau Neuf, og den fredete bygningen må være arkitektonisk førende for ny tilstøtende og motstående bebyggelse.

U4 Marienlyst

Når det gjelder utviklingsområde U4, Marienlyst, reiste Riksantikvaren i brev av 11.5.2026 innsigelse til detaljregulering for Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst). Innsigelsen gjelder i hovedsak byggehøydene i deler av området, sett i forhold til universitetsanlegget på Blindern, Nedre Blindern gård og Kringkastingshuset, som alle er fredet.

Middelalderbyen Oslo

Den automatisk fredete middelalderbyen Oslo er avmerket som hensynssone H730 i plankartet. Avmerkingen er imidlertid ikke riktig og viser et for lite areal. Dette må rettes opp. Utstrekningen på det fredete området kan lett hentes ut i kulturminnedatabasen Askeladden. Vi ber også om at følgende bestemmelse legges inn for middelalderbyen:

Middelalderbyen Oslo er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978. Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til kommuneplan for Oslo inntil kartavmerkingen for hensynssone H730 Middelalderbyen Oslo er korrekt, og bestemmelsen over er tatt inn i planen.

Hensynssone og bestemmelse for kulturmiljøene Bygdøy, Birkelunden og Akershus festning

Bygdøy kulturmiljø er avmerket med hensynssone H730. Det mangler bestemmelse til hensynssonen. Følgende bestemmelse må tas inn i kommuneplanen:

Kulturmiljøet er fredet ved forskrift av 17.2.2012 med hjemmel i kulturminneloven § 20. Forvaltningsmyndigheten kan i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet med dets naturverdier, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Birkelunden kulturmiljø ikke er avmerket med hensynssone H730, til tross for at også dette er et fredet kulturmiljø. Birkelunden kulturmiljø er fredet ved forskrift av 28.04.2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 15 og 20. Forslag til bestemmelse:

Birkelunden kulturmiljø er fredet ved forskrift av 28.04.2006 med hjemmel i kulturminneloven, og forvaltes i henhold til bestemmelsene i forskriften.

Vi vurderer at også Akershus festning må avmerkes med hensynssone H730 i plankartet. Festningen omfatter både automatisk fredete kulturminner og kulturminner fredet ved forskrift av 17.12.2014 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 22a. Forslag til bestemmelse:

Akershus festning omfatter både automatisk fredete kulturminner og kulturminner fredet ved forskrift av 17.12.2014, begge med hjemmel i kulturminneloven. Akershus festning forvaltes i henhold til bestemmelsene i forskriften og kulturminneloven § 8.

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til kommuneplan for Oslo inntil hensynssonene og bestemmelsene over er tatt inn i planen.

Om kulturmiljøer fra NB!-registeret er korrekt avgrenset og ivaretatt i planen
De nyutviklede delene av det kommuneplanforslaget som var på høring i 2023, er i hovedsak beholdt i planforslaget som nå er til høring. Selve kart T5 *Kulturminner med tilhørende hensynssoner og bestemmelsesområder* er i hovedsak uendret. Ved Riksantikvarens siste revisjon av NB!-registeret i Oslo ble avgrensingene av kulturmiljøene justert og tilpasset denne versjonen av temakart T5. Kommuneplanens temakart T5 Kulturmiljøer stemmer derfor i stor grad overens med kulturmiljøene i Riksantikvarens NB!-register når det gjelder avgrensing.

Merknader i henhold til Riksantikvarens førstelinjeansvar

Ut over det som er nevnt over, vil vi også komme med følgende merknader knyttet til vårt førstelinjeansvar for utvalgte kulturminner i Oslo.

Riksantikvaren har som del av sitt førstelinjeansvar for Universitetsanlegget på Blindern merket seg at avgrensning av hensynssonen i temakartet T5 ikke stemmer i forhold til forskriftsfredete bygninger. Dette gjelder for Svein Rosselands hus og Chateau Neuf som begge er fredet, men som har falt utenfor markeringen av hensynssonen for Blindern universitet og Blindernaksen.

Oslo har to automatisk fredete kirker, Gamle Aker kirke og Gamlebyen kirke. Etter vår vurdering åpner ikke planen for tiltak som har direkte konsekvenser for disse to kirkene. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Konklusjon

Riksantikvaren reiser innsigelse til kommuneplan for Oslo. Riksantikvarens innsigelser retter seg ikke mot fortetting eller høyhus som generelle virkemidler i byutviklingen. Innsigelsene gjelder områder der de foreslåtte høydene eller planbestemmelsene kommer i konflikt med kulturmiljøer av nasjonal interesse.

Riksantikvarens innsigelse omfatter følgende punkter:

- formålsbestemmelsen til kommuneplanens arealdel slik den nå er formulert
- avgrensningen av utviklingsområdet U1 rundt Oslo S, som må avgrenses av Akerselva, av sporområdene på Oslo S og av Stenersgata fram til og med Oslo spektrum
- at det i bestemmelse 12.1.2c åpnes for byggehøyder på inntil 70 m innenfor U2-området i Nydalen
- bestemmelsesområde #10 Sentrumsringen og muligheten for å åpne opp for bygninger inntil 70 m her
- byggehøydene som det åpnes for innenfor U2 Skøyen. Disse må tilpasses tålegrensen til det nasjonalt verdifulle, fredete kulturmiljøet på Bygdøy
- bestemmelse 12.1.5, punkt b, slik den nå er formulert
- bestemmelse 20.1.1, punkt a, første kulepunkt, slik den nå er formulert
- kartavmerkingen for hensynssone H730 Middelalderbyen Oslo som må være korrekt og vårt forslag til bestemmelse som må tas inn i planen
- hensynssoner og tilhørende bestemmelser for Bygdøy, Birkelunden og Akershus festning som må tas inn i planen.

Vi ser fram til en videre dialog med Oslo kommune om innsigelsene og merknadene vi har kommet med til kommuneplanens arealdel for Oslo.

Hilsen

Linda Veiby
avdelingsdirektør

Silje Flage Dragsund
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til:
Byantikvaren - Oslo