



SAKSBEHANDLER
Ingunn Holm

VÅR REF.
22/02287-6

DERES REF.

VÅR DATO
30.06.2022

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

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

Lilletorget 1, Oslo - Forslag til detaljregulering - Offentlig ettersyn - innsigelse

Riksantikvaren viser til brev fra Byantikvaren, datert 19.5.2022 om forslaget til reguleringsplan for Lilletorget 1. Vi viser også til vår foreløpige innsigelse, datert 6.6.2022. Dette brevet inneholder en utdypende, faglig begrunnelse for vår innsigelse.

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Byantikvaren i Oslo for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til forskriften for fastsetting av myndighet etter kulturminneloven.

Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplan for Lilletorget 1. De planlagte høydene er i konflikt med nasjonale og vesentlige, regionale kulturmiljøinteresser, samt at fagrapporten for kulturminner og kulturmiljøer mangler viktig og beslutningsrelevant informasjon.

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. Gatenettet og høyder og volumer på bebyggelsen i området er stort sett beholdt innenfor den tidlige 1900-tallbyens rammer, noe som bidrar til opplevelse av den historiske områdekarakteren.

Planforslaget

Entra ASA foreslår å omregulere Lilletorget 1 fra forretning, kontor og trafikkområde til forretning/kontor, bevertning og torg. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et nytt høyhus på ca. 90 meter. Areal regulert til trafikkområde (plass), samt deler av areal regulert til friområde (Vaterlandsparken) er foreslått regulert til offentlig torg. Planforslaget forutsetter riving av dagens bebyggelse innenfor planområdet.

Planforslaget er verken i samsvar med høydebegrensninger og formingskrav i kommuneplanen av 2015, gjeldende høyhusstrategi eller områdeprogram Oslo S (vedtatt 2011).

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, med begrunnelse at virkningen både på det overordnede bylandskapet og lokalt vil være for stor. Bygningens volum med en stor grunnflate uten en smalende avslutning er vurdert av Plan- og bygningsetaten som uheldig.

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av et omfangsrikt nybygg på ca. 90 meter i overgangen mellom den historiske byen og det tidligere saneringsområdet på Vaterland. På grunn av høyden på det planlagte bygget vil influensområdet også omfatte fjernvirkning fra store deler av «Oslogryta».

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. 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 område med nasjonal kulturmiljøinteresse ligger tett på planområdet, på motsatt side av Vaterlandsparken.

Byantikvarens vurdering av planforslaget

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

- Nybyggets forhold til den nærliggende, historiske bystrukturen med historiske veifar og byrom, og eldre, lav bebyggelse.

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av et høyhus på nesten 90 meter tett på historiske byrom og bebyggelse. Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere innsigelse til plangrepet og det foreslåtte nybygget av hensyn til nærområdets kulturminneverdier.

- Nybyggets påvirkning på Oslos silhuett sett fra Oslofjorden.

Illustrasjoner til offentlig ettersyn og i konsekvensutredningen viser at nybygget vil være svært synlig over Akersryggen sett fra innseilingen til Oslo. Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere innsigelse av hensyn til bevaring av Oslo historiske silhuett mot fjorden.

Byantikvaren står ikke inne for innholdet i konsekvensutredningen for kulturminneverdier og hvordan dette er behandlet i samlet KU. Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere om dette temaet i utredningen bør underkjennes, da denne ikke behandler det konkrete planforslaget som fremmes til offentlig ettersyn. Byantikvaren ber Riksantikvaren på dette grunnlaget også vurdere innsigelse som følge av at utredningsplikten ikke er oppfylt og at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for planvedtak.

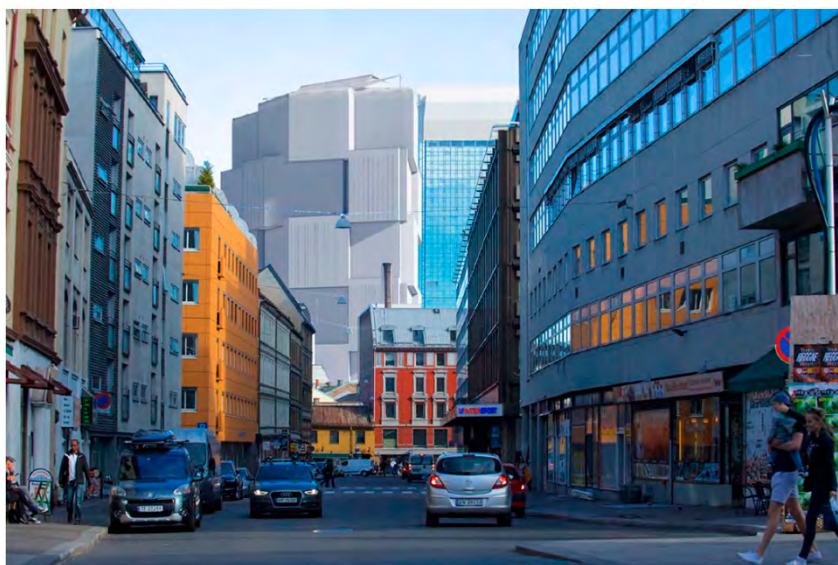
Gjeldende føringer for bygging innen høyhusområdet på Vaterland forutsetter en nedtrapping for at bebyggelsen skal tilpasse seg høydene i den omliggende eldre byen. Byantikvaren har i dialog med PBE og forslagsstiller gitt signaler om at bebyggelsen bør senkes ned til ca. 1/3 av foreslått høyde. Med en slik høyde ser Byantikvaren det som naturlig at en i et miljøperspektiv også vurderer å bevare større deler av eksisterende betongkonstruksjon fra 1930-tallet i videre utvikling av eiendommen.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren mener at det planlagte høyhuset er i konflikt med vesentlige, regionale og nasjonale kulturmiljøinteresser. Den foreslåtte bygningsmassen framstår som et massivt tårn som i uttrykk, detaljering 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 90 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. Som nevnt over er dette områder med vesentlig, regional kulturmiljøinteresse som forteller en viktig del av Oslos historie. 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.

11. Bernt Ankers gate



Planlagt bygg på Lilletorget 1 blir svært dominerende i nærliggende gateløp

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 og store volum, vil få svært stor virkning for

Prinds Christian Augusts Minde, og dominere utsynet mot sør og sørvest. Høyhuset vil trolig også få skyggevirksomhet for det freda anlegget. Sol- og skyggestudiene viser en skyggevirksomhet på dagtid i vinterhalvåret. Et freda anlegg som Prinds Christian August Minde er avhengig av å være i bruk. Visuell dominans og skyggelegging kan redusere attraktiviteten til anlegget. Høyhuset er i konflikt med de nasjonale kulturminneinteressene til Prinds Christian Augusts Minde.

25. Prindsens Hage bakgård



Lilletorget 1 er en plasstøpt betongbygning i opprinnelig åtte etasjer med et forholdsvis stort fotavtrykk. Bygningen representerer derfor et stort forbruk av ressurser, som i sin tid satte et klart klimaavtrykk. Å rive bygningen for så å bygge noe helt nytt vil bidra til ytterligere klimagassutslipp. Regjeringen har ved gjentatte anledninger påpekt viktigheten av ombruk og transformasjon av eldre bygningsmasse, som et bidrag til å redusere klimagassutslipp. Eksisterende bygninger har tatt «klimagassregningen». ICOMOS har også i sin rapport *The Future of Our Past* (2019) vektlagt at ombruk av eldre bygninger kan være et viktig tiltak for å redusere klimagassutslippene. Dette er også i tråd med Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning (2021).

Bygningen som foreslås revet på Lilletorget representerer en verdifull ressurs og den samlede utnyttelsesgraden er relativt høy. Etter Riksantikvarens vurdering bør det gjennomføres et klimaregnskap for bygningen hvor ombruk av selve bygningen og påbygging vurderes opp mot riving og nybygging. Etter hva vi kan se foreligger dette ikke. Riksantikvaren har ikke foretatt grundige analyser av hvorvidt det er mulig/hensiktsmessig å transformere denne

bygningen til nye funksjoner, og hvor mye påbygging dagens bygning tåler. Våre erfaringer med tilsvarende bygningstyper andre steder tilsier at bygningen på Lilletorget 1 kan være godt egnet for ny bruk.

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

Konsekvensutredningen

Riksantikvaren savner en grundigere beskrivelse av og begrunnelse for verdisettingen av kulturminnene og kulturmiljøet i nærområdet omkring Lilletorget 1. Vurderingen av planalternativenes konsekvenser for bevaringsverdig bebyggelse og byrom omtaler i all hovedsak kun skalaforskjellen mellom eksisterende og ny bebyggelse, uten å vurdere hvordan det å etablere et store nybygg vil påvirke miljøet med tanke på de opplevde kvalitetene i de historiske byrommene, lokalklima og fundamentering/grunnvannsutfordringer.

I all hovedsak vurderer fagrapporten for kulturminner planalternativenes virkning som moderat fordi dagens fotavtrykk videreføres. Konsekvensutredningen for kulturminner og kulturmiljø har ikke vurdert nybyggets visuelle virkning for kulturmiljøet i nærområdet. Dette er en klar mangel ved utredningen. Selv om dette i hovedsak er utredet under temaet «Nær- og fjernvirkning», er det viktig å utrede dette også fra et kulturmiljøperspektiv. Det mangler også en vurdering av hva som er tiltakets influensområde når det gjelder kulturminner og kulturmiljøer.

Riksantikvaren mener at fagrapporten mangler beslutningsrelevant informasjon for temaet kulturminner og kulturmiljøer. Dette kan ha følger for videre beslutninger i saken.

Riksantikvaren reiser innsigelse til konsekvensutredningen for Lilletorget 1 når det gjelder tema kulturminner og kulturmiljøer. Riksantikvaren mener at kommunen som ansvarlig myndighet etter Forskrift om konsekvensutredninger må sørge for at det lages en tilleggsutredning om kulturminner og kulturmiljø, jf. også Forskrift om konsekvensutredning § 27.

Konklusjon

Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplan for Lilletorget 1, da de planlagte høydene er i konflikt med nasjonale og vesentlige, regionale kulturmiljøinteresser, og fagrapporten for kulturminner og kulturmiljøer mangler beslutningsrelevant informasjon.

Riksantikvaren støtter Byantikvarens forslag om å bevare eksisterende bygning ut fra et klimaperspektiv, og heller bygge på et begrenset antall etasjer, slik at tiltaket oppnår bedre tilpasning til omkringliggende kulturmiljøer.

Vennlig hilsen

Elisabeth Dahle
avdelingsdirektør

Ingunn Holm
fung. seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

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