



SAKSBEHANDLER
Ingunn Holm

VÅR REF.
23/00130-3

DERES REF.

VÅR DATO
16.02.2023

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

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

Biskop Gunnerus' gate 14B - Reguleringsplan - Oslo kommune - innsigelse

Riksantikvaren viser til brev fra Plan- og bygningsetaten i Oslo, datert 5.1.2023 om ovennevnte sak. Riksantikvaren fikk 12.8.2019 de opprinnelige alternativene i 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*. Vi overtok saken som kulturmiljømyndighet, og vi reiste innsigelse til de opprinnelige planforslagene i brev av 22.8.2019. Riksantikvaren uttaler seg derfor som kulturmiljømyndighet også til dette reviderte planforslaget.

Forslaget til detaljregulering for Biskop Gunnerus' gate 14 B i Oslo vil ha vesentlig negativ virkning for en rekke viktige, nasjonale kulturminner som Akershus festning, middelalderbyen, Slottet og Domkirken. Dette er svært viktige kulturminner som er med på å definere Oslo som hovedstad.

Riksantikvaren reiser innsigelse til planen fordi byggehøyder og volum er i konflikt med nasjonale og vesentlig regionale kulturminneinteresser. Dette gjelder særlig forholdet til Akershus festning, men også forholdet til middelalderbyen og utsiktsparkene.

Planforslaget

KLP Eiendom AS foreslår å omregulere Biskop Gunnerus' gate 14 B fra offentlig bygning til forretninger, kontorer og hotell. Det er i foreliggende, reviderte planforslag foreslått to høyhus på

en base der den eksisterende hovedkonstruksjonen til dagens bygningsmasse gjenbrukes. Planen fremmes i et alternativ.

Kulturminner og kulturmiljøer som vil påvirkes av planen

Kulturminner av nasjonal interesse

Akershus festning

Akershus festning og slott er et anlegg av svært høy nasjonal kulturmiljøverdi, og et av våre aller viktigste nasjonale symbolanlegg. Deler av anlegget går tilbake til middelalderen og har gjennom 700 år vært ramme for sentrale begivenheter i Norgeshistorien, både som sete for sentraladministrasjonen, kongelig slott og stattholderresidens, slaveri, landsfengsel og som forvaltningssete for Forsvaret. Festningen har siden middelalderen også vært premissgivende for utviklingen av Oslo som hovedstad, og er fremdeles et selvfølgelig tema i alle store byformingsoppgaver, fra utviklingen av Bjørvika til endringene i Regjeringskvartalet. Til tross for den høye endringstakten i de senere årene, er festningens ikoniske silhuett fra sjøsiden fremdeles ett av byens sterkeste varemerker.

Middelalderbyen

Sporene av middelalder - Oslo i Gamlebyen er kulturminner av høy, nasjonal kulturhistorisk verdi. Det er viktig å bevare disse i seg selv, men også å bevare kontakten med landskapet byen en gang lå i. Dette gjelder særlig relasjonen til de grønne åsene som en gang var byens takmark, og som omgir og former det amfiet byen ble lagt i bunnen av, og byens forhold til fjorden.

Domkirken og kulturmiljøet i nedre del av Karl Johans gate

Dette kulturmiljøet omfatter Stortorvet med Domkirken og Kirkeristen, og Jernbanetorget med Østbanebygningen. Karl Johans gate er hele Norges hovedgate, og med Jernbanetorget som pendant til Slottsplassen representerer dette sterke nasjonale verdier. Både Oslo domkirke, Kirkeristen og Østbanebygningen er anlegg av nasjonal kulturmiljøverdi. Domkirken er også formet for være et symbolsterkt solitæranlegg som preger bysilhuetten, og tårnet er allerede bygd på en gang for å hevde seg ift. økte bygningshøyder.

Kulturminner av vesentlig, regional interesse

Utsiktsparkene og den historiske byens kulturlandskap

I forlengelse av de engelske romantiske parkene på 1700 - tallet ble offentlige parkanlegg med utsiktspunkter et verdsatt element i europeisk byplanlegging. På 1800- og tidlig 1900-tall ble det i byer med topografi til dette, anlagt utsiktsparker hvor en kunne ta inn et «prospekt» av byen foran og det store landskapet rundt. Rammen for disse prospektene er normalt de grønne åsene, bygda eller sjøen bortenfor. Oslo har her vært ledende i Norge med flere slike parker, hvor

fjorden og de grønne åsene rundt alltid har vært verdsette kvaliteter ved byen. Dette er en vesentlig, regional kulturmiljøinteresse knyttet til sentrale utsiktsparker som Kampen park, Tøyenparken og St. Hanshaugen.

Riksantikvarens vurdering av planen

Planen, med svært høye byggehøyder og store volumer, vil ha innvirkning på en rekke kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal og vesentlig regional interesse.

Akershus festning og slott er et anlegg av svært høy nasjonal kulturmiljøverdi, som dominerer det indre havnebassenget med sin plassering og utforming. Riksantikvaren er sterkt kritisk til høyhus som bryter inn i silhuetten av festningen fra sjøsiden. Ståstedene som er illustrert, fra innseglingen mellom Lindøya og Bygdøy, fra Hovedøya og fra Aker brygge bør sees i sammenheng. Virkningen av Oslo Plaza og Postgirobygget utfordrer allerede den karakteristiske festningsprofilen sett fra de fleste vinkler i det indre havnebassenget. Med en for høy utnyttelse i det aktuelle planområdet vil festningen kunne få et mer eller mindre sammenhengende «bakteppe» som tildekker åsene bak og dermed reduserer det naturlige landskapsrommet vesentlig. Riksantikvaren er derfor sterkt kritisk til å legge til rette for en utnyttelse som er egnet til å innskrenke festningsprofilens rolle i bybildet ytterligere.

INNSEILINGEN MELLOM LINDØYA/ BYGDØY



Foreslåtte tårn blir dominerende i forhold til Akershus festning, og danner en sammenhengende vegg, sammen med det eksisterende Postgirobygget.

Høydene som ligger i Bjørvikaplanen representerer etter Riksantikvarens forståelse en klar tålegrense for middelalderbyen. Vi er derfor sterkt kritiske til høyder som framstår klart høyere enn Barcode og øvrig utbygging i Bjørvika, sett fra middelalderbyens historiske kjerneområde rundt Oslo ladegård/Minneparken med middelalderbyens domkirke og bispeborgenlegg.

Oslo kommune har i de siste 30 - 40 årene, med bare få unntak, hatt en forholdsvis lav, tett og urban byutvikling, tilpasset landskapet og omliggende bygningsmiljø, som et førende prinsipp. Om det nå åpnes opp for nye bygg som utfordrer rammene for det særpregede kulturlandskapet, åpner dette for en ganske annen by, og for betydelig skade på miljøverdiene og konteksten for Oslos mange kulturminner av nasjonal verdi innen den historiske byen. I høyhusprosjekter som er gjennomført de seneste år, har man i stor grad forholdt seg til at Plaza's byggehøyde representerer et maksimum og at man trapper ned byggehøydene i ytterkantene av områder med høyhus. Forslaget i Biskop Gunnerus gate 14b bryter med dette prinsippet.

Riksantikvaren reiser derfor **innsigelse** til planen, som er i konflikt med nasjonale kulturmiljøinteresser. Dette gjelder særlig virkningen for Akershus festning, og særlig for festningen sett fra sjøsiden hvor det store totalvolumet til planforslaget vil påvirke et særlig viktig kulturminne negativt. Det samme gjelder også for middelalderbyen, Slottet og Domkirken med tilhørende kulturmiljø i nedre Karl Johans gate. Både høyden på tårnene som skal bygges, men også volumet framstår som dominerende når det gjelder flere av de ovenfor nevnte kulturminnene/ kulturmiljøene. Det er svært uheldig at Postgirobygget, de planlagte nybyggene og Oslo Plaza framstår som en høy og tett vegg som tildekker åsdragene som er svært viktige for å forstå og oppleve de aktuelle kulturminnene og - miljøene.

Vi vil i denne sammenhengen understreke en av målsettingene i kommuneplanen, der det i bestemmelse § 7.3 Estetikk, byforming og landskapstilpasning heter: *Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material - og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas.* Akershus festning er et av byens aller mest betydningsfulle byggverk og et av byens viktigste kulturminner, sammen med Slottet, Domkirken og Stortinget. Det er derfor svært viktig at alle planlagte utbygginger i Oslo tar tilbørlig hensyn til Akershus festning, Slottet og Domkirken og disse betydningsfulle byggverkene og viktige kulturminnenes vesentlige rolle i bylandskapet i Oslo.

Ifølge utkastet til høyhusstrategi for Oslo kommune skal høyhus plasseres og utformes slik at negative konsekvenser for nærområdet og byen minimeres. 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. Strategien understreker at det for å ivareta alle hensynene kan være nødvendig å begrense høyder, trekke bygninger tilbake eller forme bygninger på en spesiell måte. I utkastet til høyhusstrategi formuleres også følgende retningslinjer:

Kulturminner og kulturmiljøer

Høyhus skal ta hensyn til historiske kulturmiljøer og kulturminner gjennom plassering, høyder, utforming og materialitet.

Landskapshensyn

Høyhus skal ta hensyn til landskapstrekk og stedlig egenart gitt av landskapsformasjoner. Høyhus bør ikke plasseres i elvedaler eller i strandsonen. De bør heller ikke gis en dominerende plassering i landskapet ved å plasseres i skrenter eller på brinker.

Fjernvirkning og siktlinjer

Høyhus skal gjennom plassering, høyde, hovedform og proporsjoner utformes med bevissthet om fjernvirkningen fra ulike avstander og hvordan de fremstår i bylandskapet. Planforslag med høyhus skal sees i sammenheng med eksisterende høyhus og høyhus som er under planlegging, slik at man unngår uheldige samlede konsekvenser for utsyn og siktlinjer.

Riksantikvaren mener at det er svært viktig at prinsippene over anvendes i den konkrete utformingen av Biskop Gunnerus' gate 14B, inkludert i vurderingene av hvilke høyder og volumer for Biskop Gunnerus' gate 14B som utgjør byens tålegrense, og tålegrensen for kulturminnene av nasjonal og vesentlig regional interesse som er nevnt tidligere i brevet.

Konklusjon

Riksantikvaren reiser innsigelse til planen fordi byggehøyder og volum er i konflikt med nasjonale og vesentlig regionale kulturmiljøinteresser. Dette gjelder særlig forholdet til Akershus festning, men også forholdet til middelalderbyen og utsiktsparkene.

Vennlig hilsen

Elisabeth Dahle
avdelingsdirektør

Leidulf Mydland
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

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