



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Postboks 8111 Dep  
0032 OSLO

Deres ref  
2011/190-14

Vår ref  
14/943

Dato

**Oslo kommune - innsigelser til detaljregulering av Operaallmenningens søndre del**

Saken er oversendt departementet ved fylkesmannens brev av 19. juni 2013 for avgjørelse etter plan og bygningsloven § 12-13 annet ledd. Riksantikvaren har innsigelse til planen.

**Departementet mener alternativ 1 c gir best muligheter for utnyttelse av byrommet foran det nye Deichmanske bibliotek og Operaen. Departementet godkjenner planen, og innsigelsen fra Riksantikvaren er dermed ikke tatt til følge.**

**Bakgrunn**

Planforslaget som ble sendt på høring 23. desember 2010 omfatter et areal på 10870 kvm. Det ble fremmet to alternativer for innslag av vann og omfanget av kjellerareal. Alternativ 1 innebærer et vannspeil med kjeller på 4643 kvm under planområdet for Operagaten. Alternativ 2 innebærer et reetablert fjordbasseng med kjeller på 1816 kvm nord for Operagaten frem til fjordbassengets østre kant. I sistnevnte alternativ synliggjøres den historiske kaikanten foran Tollbodene og Operagaten utformes som en bro over fjordbassenget.

Riksantikvaren fremmet innsigelse til alternativ 1 i brev av 18. juni 2012. Det ble i innsigelsen vist til en forliksavtale datert 11. mai 2011 inngått mellom Riksantikvaren og Oslo kommune. I avtalen frafalt Riksantikvaren sin innsigelse til alternativ 1 mot at et tilsvarende areal ble lagt inn i Kongsbakken. I ettertid er forutsetningene for planen som omfatter Kongsbakken endret slik at denne avtalen ikke lenger står ved lag. Forliksavtalen var basert på at detaljreguleringen av nytt Munch-museum ble vedtatt. Da dette planforslaget ble avvist ved bystyrets vedtak av 14. desember 2011 mener kommunen forutsetningen for å inngå forliksavtalen er bortfalt. Riksantikvarens innsigelse til alternativ 1 anses derfor å stå ved lag.

Oslo bystyre behandlet planen 10. april 2013, og alternativ 1c med vannspeil ble vedtatt. Saken ble forsøkt meklet i møte 14. september 2012, uten at partene kom til enighet.

**Befaring** ble avholdt 17. oktober 2013 med representanter fra Miljøverndepartementet, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Riksantikvaren og Oslo kommune til stede.

**Fylkesmannen i Oslo og Akershus** har i sin oversendelse av saken til Miljøverndepartementet anbefalt at detaljreguleringen av Operaallmenningens søndre del sees i sammenheng med fremtidig reguleringsplan for nytt Munch-museum i Bjørvika basert på Lambda. Ut fra dette anbefaler fylkesmannen at alternativ 1 med vannspeil vedtas av departementet.

**Klima- og miljødepartementet** anbefaler at innsigelsen fra Riksantikvaren ikke tas til følge, og har lagt avgjørende vekt på hensynet til det lokale selvstyret. Oslo kommune mener alternativ 1 c vil gi best muligheter når det gjelder å skape et torv og et åpent bymiljø på Operaallmenningen.

### **Departementets vurderinger**

Saken reiser spørsmål om bruken av området foran Tollboden og Stenpakkhuset i Oslo, den såkalte Operaallmenningen, og hvorvidt dette området skal bestå av et vannspeil eller om den opprinnelige sjøfronten skal gjenskapes gjennom det såkalte fjordbuktalternativet. Riksantikvarens innsigelse er begrunnet med at det knytter seg viktige nasjonale interesser til området, og at Operaallmenningen representerer et byrom som viser tidsdybden i området. Området viser tydelig overgangen mellom den historiske delen av byen og det moderne Bjørvika.

Området har tidligere hatt en kaifront inn mot den gamle Tollboden, Stenpakkhuset og videre inn mot den fredete Østbanehallen. Tollbodbygningen er i dag under fredning.

I forhold til vannregnskapet i Bjørvika, vil reduksjonen av vannareal ved vannspeil fremfor fjordbukt være på ca 2200 kvm. Vannregnskapet kan kompenseres ved at det i andre planer i området som nå er under behandling, legges inn krav om bruk av fjordbukt (saltvann). Dette er også i tråd med kommunens forslag for å imøtekomme Riksantikvarens innsigelse til alternativet med vannspeil. Departementet mener at et vannspeil vil gi muligheter for flere typer aktiviteter utenfor nye Deichmanske bibliotek, Østbanehallen og Tollboden, enn hva en fjordbukt vil kunne tilføre området. Departementet mener likevel det er viktig at vannspeilet får en slik utforming at det i størst mulig grad gjenskaper inntrykket av nærhet til fjorden foran de historiske bygningene. Det bør tilstrebes at opplevelsen av byrommet blir mest mulig autentisk og synliggjør de havnehistoriske sporene. Bruksmulighetene ved etablering av et vannspeil vil være mange både sommer og vinter, og gir muligheter for en fleksibilitet knyttet til byrommet som en løsning med saltvann ikke vil kunne gi.

Departementet har lagt stor vekt på at bystyret i Oslo ønsket alternativ 1c med vannspeil. Viktigheten av et levende torv og byrom utenfor det nye Deichmanske bibliotek går i denne saken foran hensynet til vannregnskapet i Bjørvika.

Innsigelsen fra Riksantikvaren er dermed ikke tatt til følge.

#### **Vedtak**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 annet ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet detaljregulering for Operaallmenningens søndre del, alternativ 1c, vedtatt av Oslo kommune 10. april 2013.**

Kommunen er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Jan Tore Sanner

**Kopi:**

Klima- og miljødepartementet

Akershus fylkeskommune

Oslo kommune, byrådsavdeling for byutvikling