

Sak F 17/21-1 Rehabilitering påbygg Akersbakken 32 **Sak H 20/21 Rehabilitering påbygg Akersbakken 32**

I denne saken orienterer kirkevergen om videre prosjektering av Akersbakken 32.

Bakgrunn

Fremtidig kontorplassering for sentraladministrasjonen til KfiO Kirkelig fellestråd i Oslo (KfiO) har gått over mange år. Den største utfordringen har vært å finne et sted å samle hele administrasjonen som til nå har vært plassert ulike steder. Premissene har endret seg flere ganger. I øyeblikket er hele administrasjonen formelt samlet i Akersbakken etter at Gravferdsetaten flyttet ut. Dog har de fleste siden innflytting hatt hjemmekontor pga. pandemien.

Akersbakken 32 er et bygg med stort behov for rehabilitering i løpet av relativt få år. Det er i forbindelse med innflyttingen foretatt en rekke begrensede oppdateringer for å tilby ansatte et akseptabelt arbeidsmiljø.

Opsjon for fremtidig enhetlig ledelse

Denne saken går ikke inn i vurderinger av kirkeordning mm som er beskrevet i tidligere saker. Prinsippet her er å rehabiliter og øke bruksarealet på en slik måte at det minimum gir plass for KfiO samt det som i dag er plassert på bispekontoret. Det siste er ikke noen betingelse. KfiO har ingen myndighet omkring dette. Likevel legges det som en mulig opsjon. Alternativt vil overfløydige kontorlokaler kunne leies ut til andre.

Siste års saksbehandling

KfiO fikk i juni 2020 (Sak F 12.20) orientering om pågående og prosess mot fremtidig kontorløsning for sentraladministrasjonen i KfiO.

I oktobermøte (sak F 18/20) fikk KfiO forelagt seg en gjennomgang av prosesser og valg av løsninger. Her ble det også beskrevet historien om mulig påbygg av Akersbakken. Saken handlet i stor grad også om hvorfor man skulle avslå å flytte til det nye Kirkens hus i Oslo Hospital.

KfiO gjorde følgende vedtak:

1. KfiO blir AB32 i påvente av en avklaring om fremtidig organisering.
 2. Prosjektering av rehabilitering og eventuelt tilbygg i AB 32 fortsetter.
- Sak om gjennomføring konkluderes på ett senere tidspunkt.

Denne saken gir ingen konklusjon om utbygging og rehabilitering av Akersbakken 32. Det er mange instanser som fortsatt skal godkjenne. Kirkevergen arbeider videre med en mer aktiv prosjektering med et klart mål om å realisere rehabiliteringen med et påbygg.

Historikk

Bygget ble reist og senere utvidet som bygg for daværende «Kirkevergens etat». Alle gravlunder i Oslo og alle kirkebygg er i dag i KfiO sitt eie. En mulig fremtidig utskilling av gravferdsvirksomheten kan teoretisk føre til en diskusjon om administrasjonsbyggets eierskap. Kirkevergen legger til grunn at KfiO fortsatt skal eie administrasjonsbygget. Dette befestes gjennom at Gravferdsetatens administrasjon har valgt å flytte ut av lokalene. Men det skal selvsagt fortsatt være arealer for ansatte i Gravferdsetaten som har ansvar for driften av Vår frelsers gravlund og Gamle Aker gravlund. Det kartlegges hvilke behov disse ansatte vil ha for fremtiden.

Prosjekterings historie

Prosjektet med utvidelse og oppgradering av administrasjonsbygg i Akersbakken 32, ble påbegynt i 2008.

Søknadsprosessen kulminerte i 2012, som en følge av en negativ uttalelse fra Byantikvar. Byantikvar la stor vekt på anførsler og argumentasjon fra naboer, som i stor grad ble hensyntatt og videre argumentert for.

Dette resulterte videre med avslag i plan og bygg 2010, og endelig avslag hos statsforvalter(fylkesmann) i 2012.

I senere tid er det gitt tillatelse til en større utbygging i nabolaget, nærmere Gamle Aker kirke. Strøkets art er derfor noe endret og myndighetene har gjennom slik godkjenning gitt signaler om mulighet for å ta saken opp igjen.

Positiv Byantikvar

Prosjektet ble derfor gjenopptatt i 2020. Dagens forslag er litt nedskalert og forsøkt tilpasset tidligere negative anførsler.

Forhåndsuttalelse fra Byantikvar er innhentet, og de stiller seg nå positive til prosjektet, med de endringer som er vist.

/ Byantikvarens uttalelse legges ved som et interessant dokument særlig for de historieinteresserte.

Nabovarsler er sendt ut, og igjen har det kommet noen innvendinger/klager, uten at vi kan se at disse er av en slik karakter at de kan trenere prosessen videre.

Med Byantikvarens positive innstilling mener vi nå at prosjektet har en vesentlig større mulighet for å få innvilget ramme og igangsettings-tillatelse fra plan og bygg.

Plan for realisering

Vi planlegger nå med prosjektering og rammesøknad frem mot sommeren, med en mulig ramme-tillatelse fra i aug-sept.

En slik tillatelse vil kunne benyttes i et 3 års perspektiv.

Teknisk prosjektering av bygget, med anbudsunderlag og påfølgende anbudsprosesser bør kunne gjennomføres siste kvartal 2021 og første kvartal 2022.

Med en mulig oppstart av selve byggeprosjektet april-mai 2022. Gjennomført som en totalentreprise.

Det bør nevnes at ansatte i en periode på minst to år, må flytte ut av lokalene for å gjennomføre prosjektet. Dette vil være en belastning for ansatte, men likevel en vei mot noe bedre.

Påtrengende behov for rehabilitering

Dagens bygg må rehabiliteres innen få år. Det regner og blåser inn gjennom vinduer. Det trekker vann gjennom veggflatene. Flere av vinduene er i svært dårlig forfatning. Et arkitektonisk grep med en sprossestruktur mot gravlunden måtte for et par år siden fjernes av rene sikkerhetsmessige grunner. Luftkvaliteten er på enkel måte forbedret, men er ikke innenfor dagens krav i flere rom.

Lønnsomhet

Foreløpig er prosjektet beregnet til ca. 70 mill. Det er en meget stor sum i KfiO sammenheng. Som nevnt over må arealene snart gjennomgå en rehabilitering. Også kirkelige ansatte har krav på gode moderne kontorlokaler. Det er lønnsomt for KfiO å eie lokaler fremfor å leie lokaler. Over tid vil derfor en rehabilitering vise seg lønnsom. De senere årene har KfiO måttet leie kontorlokaler for mer enn én million pr. år. De lokaler som KfiO ikke vil benytte selv kan mulig leies ut og gi en god hjelp til dekning av mulig lånekostnader. Kirkevergen vurderer rehabiliteringen og utbyggingen som lønnsom over tid. Samtidig er det nå et tidsvindu for å realisere prosjektet.

Planlagte kapasiteter for bygget:

Kontorbyggets romprogram vil være mer preget av dagens kontorstruktur med noe mer landskap og gode fellesarealer. Det planlegges etter følgende arealplan:

- Areal etter utbygging: ca. 2 500 m² (i dag ca. 1 440 m²)
- kontorplasser/arbeidsstasjoner ca. 100 – 130
- 10-12 møterom for 4 - 30 pers.
- Møtefasiliteter i kantine med kapasitet på ca. 60. pers.
- Stillerom/telefonrom 6 - 12 stk.
- Kjøkken/kantine tilpasset ant. kontorplasser.
- Toaletter/HC 15 - 20 stk.
- Teknisk rom 4 - 6 stk.
- Lagerrom 4 - 8 stk.
- Garderobes/dusj/omklodning 4 – 6 stk.
- Verkstedarealer 1- 2 stk.
- Arkiv 1 stk.
- Bøttekott/vaskerom 2-4 stk.
- Resepsjon/vestibyle/publikumsomr.
- Kapasitet luftmengde 20 000m³ – 30 000m³ totalt for bygget

Mulig finansieringsmodell:

Pr dato tenkes følgende finansieringsmodell:

Investeringsbudsjett 2021	2 000 000,-
Investeringsbudsjett 2022	8 000 000,-
Investeringsbudsjett 2023	10 000 000,-
Tilskudd Oslo kommune	10 000 000,-
Lån i bank, med sikkerhet/pant i eiendom	40 000 000,-
Totalt:	70 000 000,-

-Vedlagt forhåndsuttalelse fra byantikvar.

-Vedlagt de siste reviderte tegninger (08.02.21) snitt/perspektiv/fasade, som vi nå prosjekterer ut fra.


Kirkevergen anbefaler Hovedkomiteen å fremme følgende innstilling:

1. KfiO tar gjennomgang av prosjektet om Akersbakken 32 til orientering.

Robert Wright
Kirkeverge


E-03



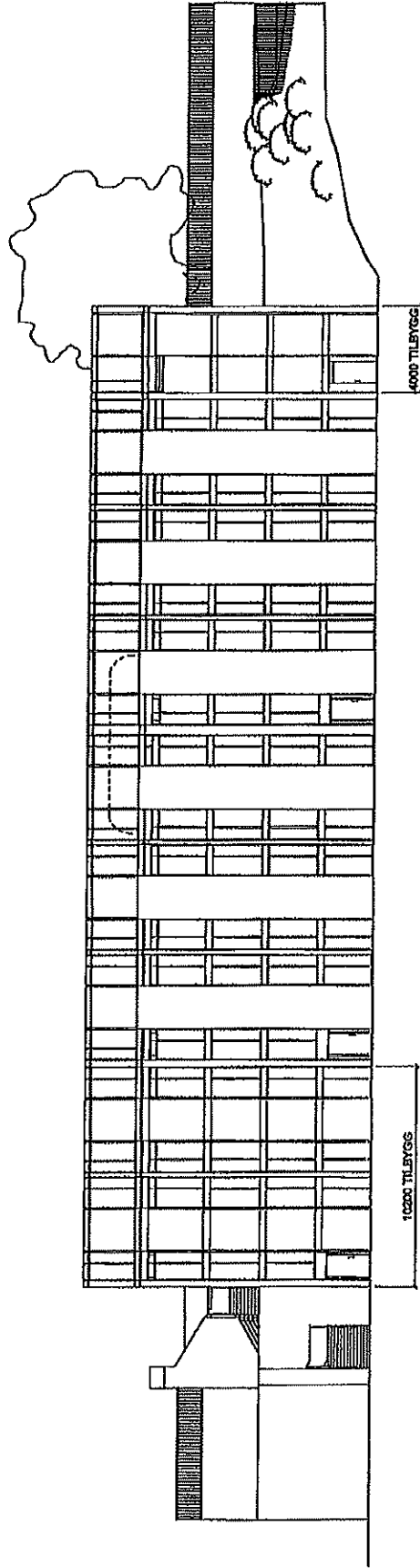
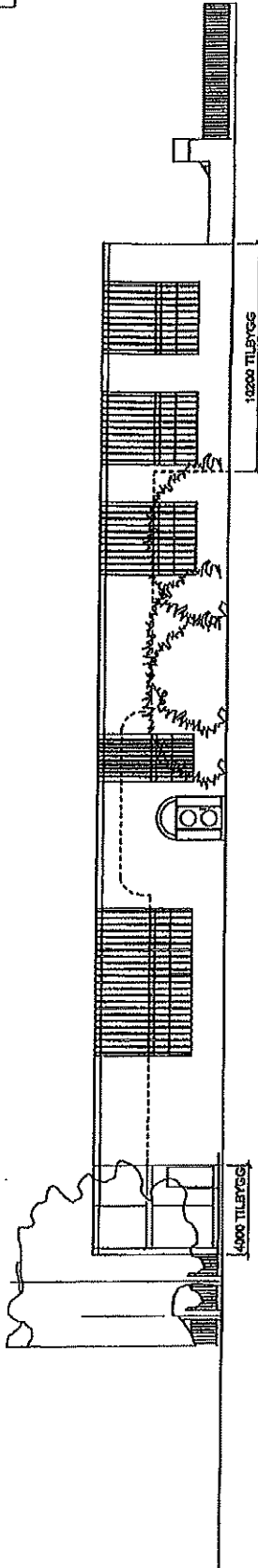
Notat:	Rev:	Dato:	Skjett:
NABOVARSEL			
KIRKELEG FELLESRÅD I OSLO KIRKELEGEN 12 ARTSSELVEGEN 22. 0172, OSLO			PERSPEKTIV FRA GATE
Skjett: TB			Skjett: JEN
 JAN BAUCK ARKITEKTONTOR AS POSTBOKS 114 0403 STAVANGER TILBUDSNUMMER: 1074548/14			MBE: 1:100 (A3) A-01.40 Dato: 20.09.20
			REV: - -

E-04



Noett:	Revis:	Dato:	Side:
NABOVARSEL			
KIRKELIG FELLESRÅD I OSLO	PERSPEKTIV FASADE MOT GRÅVLINDEN		
CHR.218 BNR. 162	-		
AKERSBAKKEN 32, 0172 OSLO	-		
Skp: TB	Kont: JEN	Mod: 1:-- (A3)	
		A-01.41	
JAN BALUCK ARKITEKTONTOR AS		REV: -	
Sivilingeniør		Dato: 25.05.20	
JAN BALUCK		-	
Sivilingeniør		-	
JAN BALUCK ARKITEKTONTOR AS		-	
Sivilingeniør		-	

E - 01



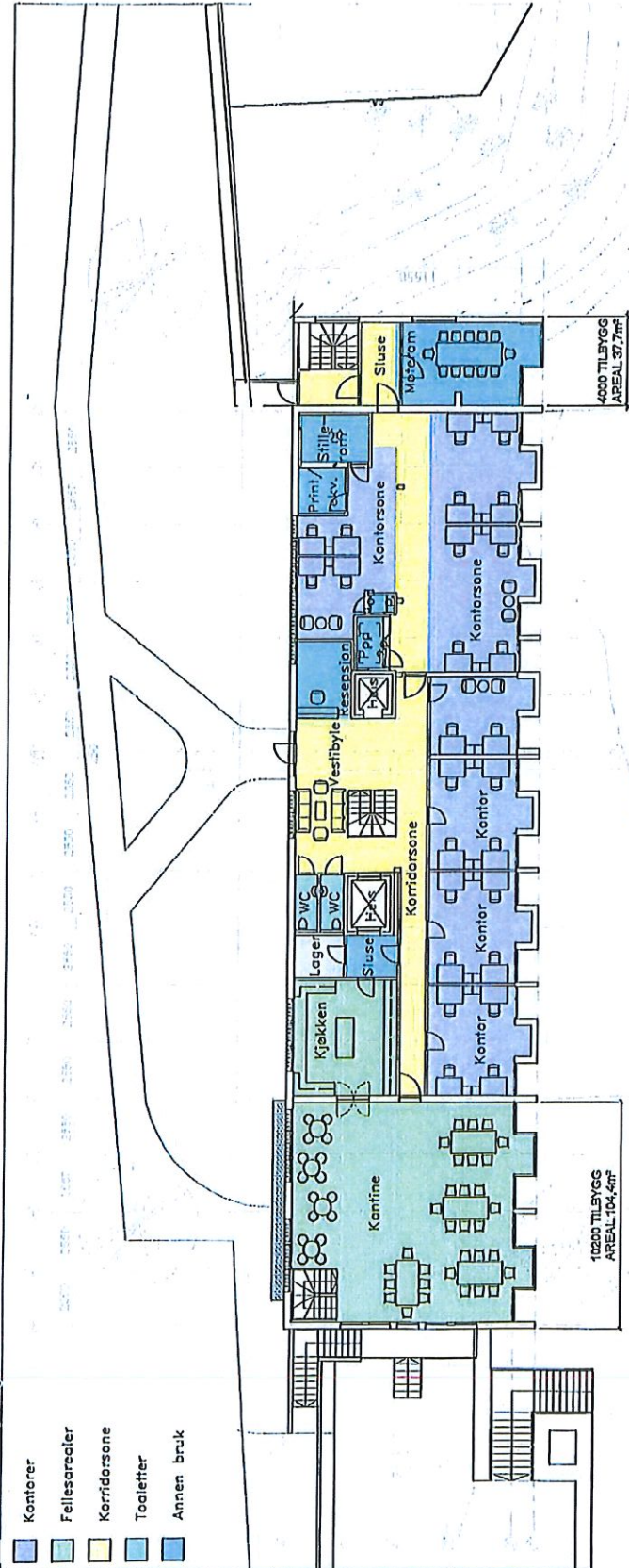
NO. DR.	REV.	DATE	BY

NABOVARSEL
TIRKENS FELLESKJØP I OSLO
DR. 218 BR. 162
AKERSBANKEN S.L. 0772 OSLO
SINCE '78 | KONGE 501

JAN BAUCK ARKITEKTOR AS
ARKIT. BYGGE
SINCE 1980 (AS)
FREDENSGATE 12
0167 OSLO

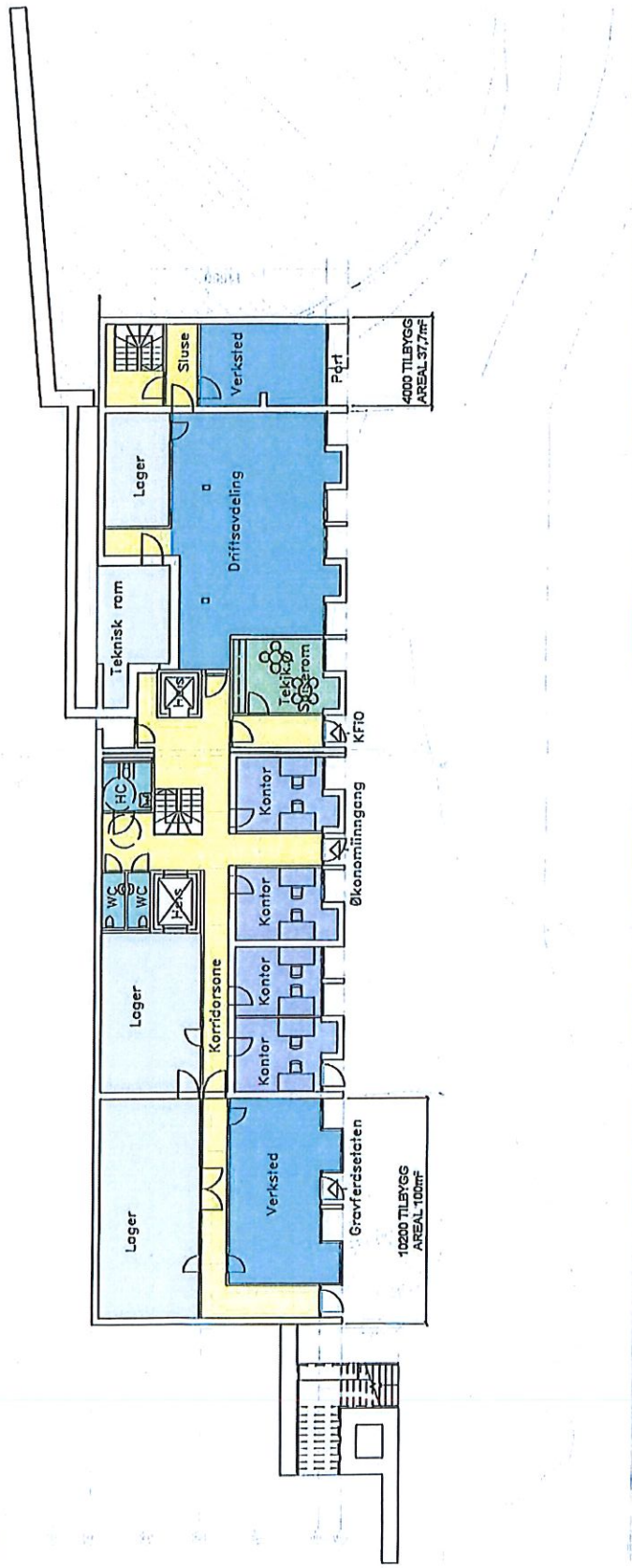
PROJEKT: FASADE NØRD OG SØR
REV. =
A-01.10
Dato: 29.09.23

- Teknisk rom/ Lager
- Kontorer
- Fellesarealer
- Korridorsone
- Toiletter
- Annen bruk



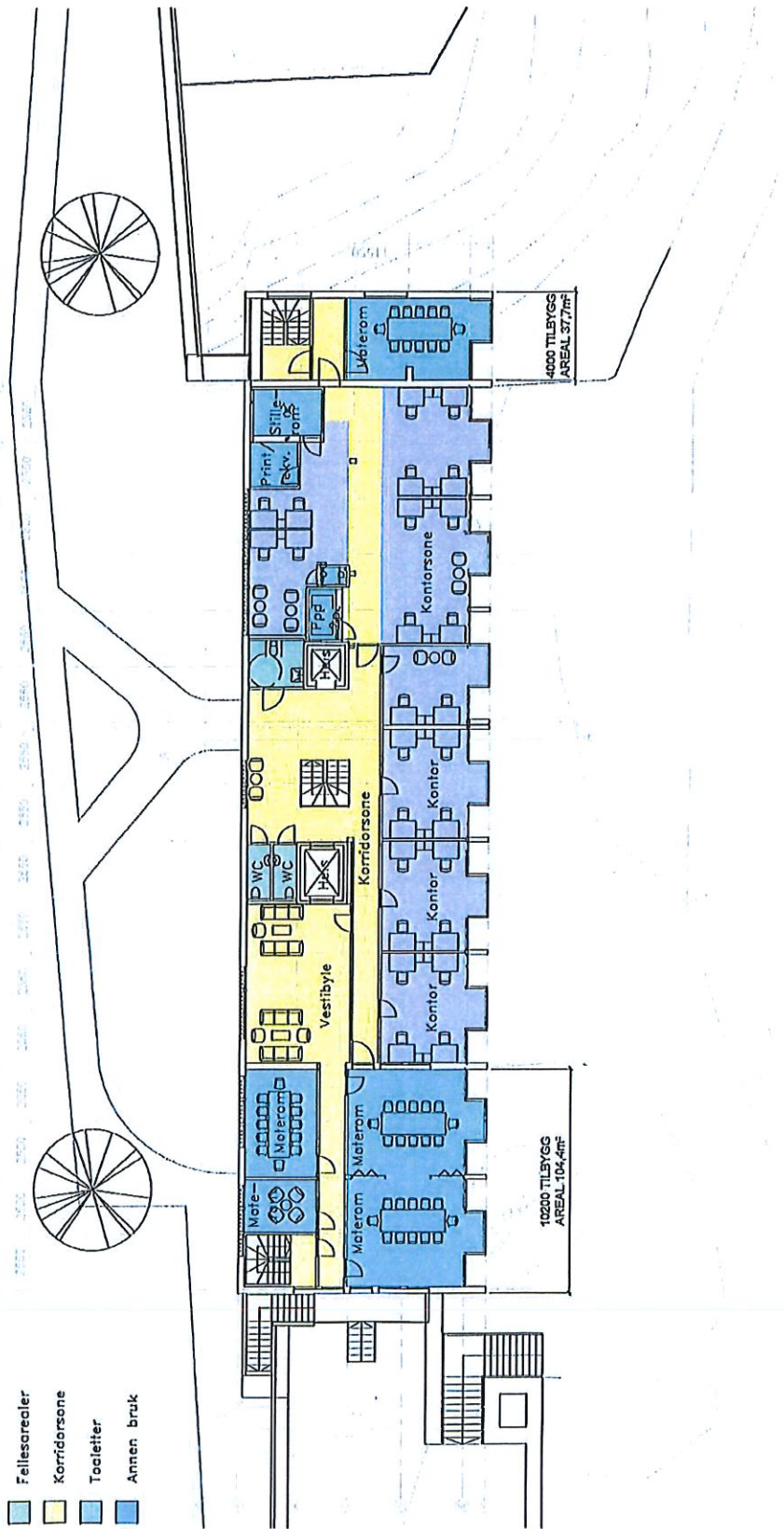
NOTE		Rev.	Dato:	Emne:
SKISSEPROSJEKT				
KIRKEVEI SELLESTAD 1 OSLO		PLAN 4,ETG.		
KNS218 BRG. 102		-		
AKERSBANKEN 32. 0172 OSLO		-		
Skisse	SB	Kontor	JEN	NR: 1200 (A3)
JAN BAUCK ARKITEKTOR AS		A-01.04		
KONTOR		REV. -		
KORRIDORSONE		Dato: 02.10.78		
TEK. ROM		-		
LAGER		-		

- Teknisk rom/ Lager
- Kontorer
- Fellesarealer
- Korridorzone
- Toileter
- Annen bruk



Navn: SKISSEPROSJEKT		Rev: _____	Dato: _____	Spur: _____
KORRELL FELLESDAD I OSLO		PLAN 1.ETG.		
AKERSGATE 12, 0172 OSLO		-		
Sjette TB		MÅT 1:200 (A3)		
JAN BAUCK ARKITEKTOR AS		A-01.01		
ADRESSE: TORSHOVVEIEN 10, 0647 TORSHOV		REV. -		
KONTAKTPERSON: KONTAKTPERSON: KONTAKTPERSON		Date: 02.10.18		

- Teknisk rom/ Lager
- Kontorer
- Fellesarealer
- Korridorsone
- Toiletter
- Annen bruk



4000 TILBYGG
AREAL 37,7m²

10200 TILBYGG
AREAL 104,4m²

Navne		Rev	Dette	Sort
SKISSEPROSJEKT				
KIRKEPL. FELLESD 1 OSLO		PLAN 5.ETG.		
KIRKEPL. FELLESD 1 OSLO		-		
ANKERSBANKEN 32, 0172 OSLO		-		
Skisse: TB	Arkitekt: JEN	MAK: 1200 (A3)		
JAN BAUCK ARKTEKONTOR AS		A-01.05	REV: -	
ADRESSE: RINGVEIEN 10, 0657 OSLO		Dato: 02.10.18		-
TELEFON: 90240000		E-POST: jan@janbauck.no		
WWW: www.janbauck.no		BANKKONTO: 1503 10 1000000000		



Oslo kommune
Byantikvaren

ark Jens Ebbe Norum
jens@janbauck.no

Dato: 04.09.2020

Deres ref:

Vår ref (saknr):
201901115-6

Saksbeh:
Cathrine Reusch, 41494321

Arkivkode:
A 218/162

218/162 AKERSBAKKEN 32 – TIL- OG PÅBYGGING – FORHÅNDSUTTALELSE

Vi viser til henvendelse på epost fra Jan Bauck arkitektkontor 20.01.2020, vedlagt planer, snitt og fasader nybygg datert 02.10.2018, samt perspektiv datert 24.10.2018. Vi viser til felles befaring 15. april. Vi viser til epost 09.06.2020, vedlagt redegjørelse, historikk, tilstandsvurdering, foto og fotomontasjer sett fra Vår Frelasers Gravlund.

Vi viser dessuten til tidligere byggesak og vår uttalelse 03.12.2010, se vedlagt.

Konklusjon

Byantikvaren vil ikke motsette seg oppføring av til- og påbygg som omsøkt, jf. tilsendte tegninger. Tålegrensen for utvidelse av bygningen er etter vår vurdering nådd med dette. Ytterligere utvidelser vil bli frarådet, da det i for stor grad vil påvirke opplevelsen av Vår Frelasers Gravlund, både sett fra Akersbakken og fra gravlunden.

Eksisterende trær på nedsiden skal bevares så langt det er mulig og suppleres.

Eksisterende forstøtningsmur i granitt skal bevares så langt det er mulig og silres i byggeperioden. Eksisterende trappeanlegg skal, der om det blir berørt, tas forsiktig med og reetableres noe forskjøvet. Vil vil sterkt fraråde riving av større deler av muren enn det som er nødvendig for prosjektet.

Gravferdsetaten har lang tradisjon for driftsbygning på stedet og vår anbefaling er begrunnet i fortsatt bruk til kontorer for Gravferdsetaten og Kirkelig Fellesråd. Vår Frelasers Gravlund har etter vår vurdering nasjonal verdi til og vi ville ha frarådet en bygningsmessig utvidelse for en bruker uten tilknytning til gravlunden.

Se mer detaljerte kommentarer under.

Tiltak

Det søkes om å oppføre nytt til- og påbygg med et større omfang av glass. Eksisterende bygning søkes forlenget med 10,2 m vestover og 4,0 m østover, samt påbygd en etasje med høyde som eksisterende ventilasjonspåbygg, 2,427m. Ventilasjonsanlegg legges inn i bakkant av bygget. Nye geslms høyder mot hhv Akersbakken og gravlunden er 13,83m/ 6,0m.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Mørdalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 48230417
Publikumsservice: 95990617
postmottak@bya.oslo.kommune.no



Utsnitt av 1860-kart, Byarkivet. Det kan ha vært etablert forstøtningsmurer i bakkant mot Akersbakken allerede på dette tidspunktet. Historiske kart gir et godt bilde av utvidelsene og av hvilke løkker og hageanlegg som ble innlemmet.

Berørte verneverdier

Vår Frelser's Gravlund

Gravlunden ble innviet i 1808 av biskop Bech, og var Christianias eneste gravplass i perioden 1811-33. Den ble utvidet fem ganger i løpet av 1800-tallet, 1811, 1824, 1865, 1873 og 1881.

I midten av gravlunden er Æreslunden anlagt i et parkmessig opparbeidet område. Ideen om å samle våre fremste kvinner og menn i en spesiell æreslund, ble først fremsatt i 1903. Det medfører at mange betydelige personer er gravlagt utenfor denne lunden. Det er ikke opprettet nye graver i Æreslunden siden 1981.

Etter Byantikvarens vurdering er det nasjonale kulturminneverdier knyttet til Vår Frelser's Gravlund og Æreslunden. Byantikvaren er svært opptatt av god bevaring og skjøtsel av anlegget, slik at det historiske preget med verneverdige graver, gravsteiner, rammegraver og smijernsgjerder og –arbeider – og beplantning ikke går tapt.

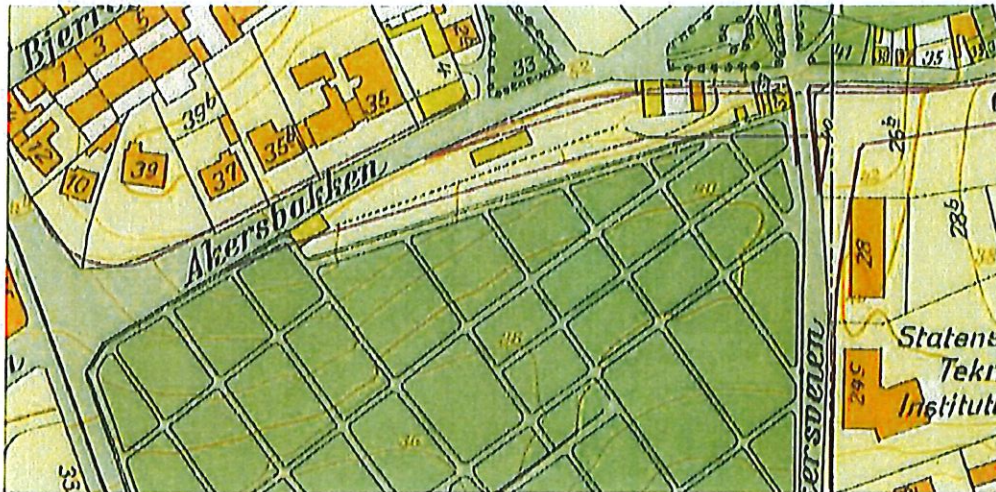
Akersbakken 32

Akersbakken 30 og 32 var tidligere en del av den såkalte Tostrupløkken, som på slutten av 1700-tallet var bolig for stadskaptein Peder Frost. Han kalte løkken Cecillienlyst, etter sin kone, men eiendommen byttet senere navn til Bellevue. Grosserer Christopher Tostrup kjøpte løkken i 1845 og eide fram til 1873, da den ble overtatt av Oslo kommune for å utvide Vår Frelser's gravlund. Bygningene ble ommredet til epidemilazarett, (Tostrupløkkens Lazaret), men i 1891 ble hovedhuset brent pga smittefare. En stall og en sidebygning ble stående igjen, og det er de to bygningene som i dag har adresse Akersbakken 30.

Hovedbygningen i Akersbakken 30 ble lenge brukt av Gravferdsetaten (Kirkeinspeksjonen) for den ble prestebolig for Markus menighet, og kjøpt av Gamle Aker menighet i 1999.

I Akersbakken 32 ble det i 1965 oppført en ny kontor- og driftsbygning tegnet av arkitekt Finn Liseth. Den fikk mer enn doblet slutt areal med et nytt til- og påbygg tegnet av samme arkitekt og oppført i 1974. Byantikvaren uttalte følgende 03.12.2010:

Etter Byantikvarens vurdering er det knyttet bevaringsverdi til bygningen som representant for byens arkitektur fra 1970-tallet, men vi vil likevel ikke i denne omgang prioritere bygningen for oppføring på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bebyggelse.



Utsnitt 1936 kart, Byarkivet ©

Vernestatus – Vår Frelasers gravlund Gravlunden ble midlertidig fredet i 1969.

Arealet ble regulert til spesialområde (gravlund) i reguleringsplan for Indre sone, S-2255, vedtatt 28.07.1977. Den er nå «helt eller delvis» opphevet i forbindelse med ny *Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030*.

Vår Frelasers Gravlund er i dag oppført på Gul liste som verneverdig anlegg og omfattes av gjeldende Kommuneplan. I Kommunedelplanen inngår Vår Frelasers Gravlund i *Områder med verneverdi, Kategori 1 indre by*. Her heter det følgende:

I områdene i denne kategorien er målet å sikre bevaringsverdiene. Det betyr at nye tiltak bør plasseres og utformes på en måte som gjør at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstrukturer. Eksempler: NRK på Marienlyst og Vår frelsers gravlund.

Vår Frelasers Gravlund omfattes dessuten av Kommunedelplan 17, Torg og møteplasser. I planens bestemmelser § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser heter det:

For torg og plasser, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Vern av gravlunden styres også av Regjeringens rundskriv: *Forvaltning av kirke, kirkegård og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*. (02.05.2000) Se 3.1 Kirkegårder.

Byantikvarens vurdering

Gravferdsetaten – historisk tilknytning

Gravferdsetaten har gjennom svært lang tid hatt driftsbygning og kontorer i tilknytning til Vår Frelasers gravlund. Et frittstående brakkebygg i to etasjer på nedsiden av bygget mot gravlunden er i dag med på å løse plassbehovet. Vi har forståelse for utfordringene knyttet til vedlikehold og ønsket om fungerende og funksjonelle lokaler, og ser verdien av at Gravferdsetaten fortsatt kan ha sitt tilholdssted her. Vi har i utgangspunktet et svært restriktivt syn på bygging inne på gravlunden og en slik utvidelse ville vi ikke ha akseptert for en bruker uten tilknytning til gravlunden.

Ombyggingshistorikk, bruksverdi, ny ombygging – og verneverdier

Byantikvaren har gjort en fornyet vurdering av den eksisterende bygningen oppført i 1965 og kraftig til- og påbygd i samme stil av samme arkitekt i 1974. Vi anser fremdeles at den har et tidsmessig og interessant arkitekturuttrykk. Bygningen er imidlertid i svært dårlig stand og har en utforming, bla med helt tett bakvegg og relativt tett fasade mot gravlunden, som i dag ikke i tilstrekkelig grad ivaretar brukernes behov.

De foreslåtte på- og tilbyggene viderefører bygningens ombyggingshistorikk, men med et fornyet formspråk med mer glass som i større grad ivaretar en funksjonell bruk av bygget. Bygningen vil fremdeles oppleves relativt lav mot Akersbakken, med sine to etasjer og gesimshøyde på seks meter. Vi ser det som avgjørende at ytterligere ventilasjonspåbygg unngås. Byantikvaren ser det som vesentlig at den nye bygningens høyde holdes nede, både av hensyn til verdien knyttet til gravlunden og verdiene knyttet til velfaret Akersbakken og tilstøtende eiendommer.

De to tilbyggene på hhv ti og fire meter ligger innenfor det vi med visse forbehold kan akseptere. Ytterligere utvidelser vil overskride tålegrensen for endringer, både i forhold til kulturminneverdiene knyttet til gravlunden og omgivelsene for øvrig. Dette handler bla om hvordan gravlunden oppleves fra Akersbakken – og hvordan avslutningen oppleves sett nedenfra Innenfor selve gravlunden.

Verneverdige forstøtningsmurer, hageanlegg og trær/vegetasjonsskjerm

Tilbyggene vil medføre inngrep i en høy eldre forstøtningsmur av store granittblokker, med en bredt anlagt granitrapp, samt en lavere tilsvarende tverrstilt mur på motsatt side. Disse murene antydes på en rekke eldre kart og har usikker opprinnelsestid, og har i utgangspunktet verneverdi. Murene skal derfor i størst mulig grad bevares og dersom tiltaket medfører inngrep i trappeanlegget, forutsettes det de- og remontert i en noe forskjøvet posisjon.

Eksisterende bestand av eldre trær har høy verdi og det er vesentlig at bygningens fasader (slik det også er i dag) dempes av vegetasjon, slik at man unngår en visuelt dominerende fasade mot gravlunden. Eksisterende trær skal derfor bevares så langt det er mulig og vurdering av nyplantning for å dempe bygningens virkning, må inngå som del av prosjektet.

Byantikvaren har vært på befaring og dagens bygning oppleves ikke spesielt dominerende sett fra gravlunden fordi den preges av større eldre trær og det er etablert en vegetasjonsskjerm på nedsiden av bygget. Visualiseringer tyder på at bygningen selv i til- og påbygd form ikke vil fremstå for dominerende, dersom trærne bevares og vegetasjonsskjermen ivaretas og suppleres.

Vi anbefaler dessuten en forskjøvet reetablering av det forseggjorte og tidstypiske hagerommet på enden av dagens bygning. Det er fint utformet med portal, trappeanlegg, hellelegginger og benker samt plenarealer og blomsterbed, i overgang mellom eksisterende bygning og verksted.

Byantikvaren vil på denne bakgrunnen ikke motsette oss foreslåtte prosjekt, jf. tegninger datert 02.10.2018.

Med hilsen

Vidar Trædal
Avdelingsleder bygningsavdelingen

Cathrine Reusch
antikvar

[Godkjent og ekspedert elektronisk](#)

Vedlegg: Byantikvarens uttalelse 03.12.2010