

NCO AS
Bjørn Inge Jansson
Maridalsveien 86B
0458 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
2026/03335-8

Saksbehandler
Katrine Støa

Dato
11.06.2026

Adresse: 0301-218/13/0/0
Eiendom: 218/13
Ansvarlig søker: NCO AS
Tiltakshaver: OSLO KOMMUNE GRAVPLASSETATEN

Rammetillatelse - Gamle Aker kirkegård

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av eksisterende natursteinmur og oppføring av ny erstatningsmur, som vi mottok 20.03.2026.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-2255:

- **regulert formål offentlig kjørebane/veigrunn**
- **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen.**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder riving av eksisterende natursteinmur som er dekket med sprøytebetong, og oppføring av erstatningsmur på samme sted, nordvest på Gamle Aker kirkegård, mot Akersbakken. Erstatningsmur vil bli oppført i betong. Tre trær som i dag står inntil toppen av muren, må felles. Det blir plantet nye trær på tilnærmet samme sted, men plasseringen justeres noe lenger vekk fra muren, slik at beregnet rotsone ikke vil påvirke ny mur i negativ grad og omvendt.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende*, i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.



Tidligere reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Underformålet *friområde/park* blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Deler av tiltaket er også plassert på areal omfattet av reguleringsplan S-171GO, vedtatt 04.06.1942. Planen er delvis opphevet, men underformål *offentlig kjørebane/veigrunn* er videreført med tilhørende bestemmelser.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone Andre sikringssoner H 190-1, -2 og -3 (restriksjoner for anlegg i grunnen).

Eiendommen befinner seg videre i et område med nasjonale kulturminneinteresser, avklarte nasjonale kulturminner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015). Kirkegården er også oppført på Byantikvarens Gule liste.

Sikker byggegrunn

Ansvarlig søker har sendt inn tilstrekkelig dokumentasjon på sikker byggegrunn som konkludere med at tiltaket oppnår tilfredsstillende sikkerhet uten kompenserende tiltak. Vi legger innsendt redegjørelse til grunn.

Forurensset grunn

Tiltaksplanen for forurensset grunn er godkjent med vilkår i vedtak datert 12.05.2026.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Uttalelser og innspill fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten (BYM)

Bymiljøetaten har oversendt sin vurdering av tiltaket, mottatt 10.06.2026. De konkluderer: «Trærne er ikke kartlagt som naturtype(r), men ut fra størrelsen å dømme er dette store, gamle trær som utvilsomt har biologisk og økologisk verdi. Ettersom trærne har strukturelle svakheter, vil imidlertid ikke Bymiljøetaten motsette seg felling av disse trærne av sikkerhetsmessige årsaker. Forutsatt at det ikke påvises almesyke på trærne, anmoder vi om at selve stokkene kan legges igjen en egnet plass på kirkegården, da dødt trevirke har stor økologisk verdi.»

Byantikvaren (BYA)

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i epost datert 05.01.2026, de skriver:

«Å rive eksisterende murer er helt nødvendig på grunn av tilstand og Byantikvaren har ingen merknader til det. Å oppføre nye murer er helt nødvendig, og Byantikvaren vil ikke motsette seg

foreslått mur, men anbefaler at det gjøres noen avbøtende tiltak slik at den ikke blir så fremtredende i terrenget. Den kan kles inn med stein og/eller det kan plantes klatreplanter som gjør at den forsvinner noe mer inn i omgivelsene og være likere eksisterende mur. Å felle trærne er nødvendig siden de er med på å skyve muren ut. Vi forutsetter at det plantes trær til erstatning. Det er mulig at Bymiljøetaten ønsker å uttale seg med tanke på felling og nyplanting av trær.»

Eiendom- og byfornyelsesetaten (EBY)

EBY har sendt brev som svar på mottatt nabovarsel, datert 06.03.2026. Brevet omhandler avklaringer rundt rettighet(servitutt) og eiendomsgrenser.

De skriver avslutter brevet med å påpeke at tiltaket er nærmere kommunens eiendom (veiareal i Akersbakken) enn 4 meter, og at det kan søkes om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, hvis de ikke vil innhente nabosamtykke. Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke er behov for dispensasjon fra pbl. §29-4, da dette forholdet blir ivarettatt gjennom behandlingen av dispensasjon fra avstandskravet i veglova §29. Veglova §29 er en integrert del av reguleringsplanen, og fungerer som byggegrense mot veien.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Søker beskriver eksisterende forhold slik: «Muren er bygget opp av naturstein som stedvis fremstår som svært forvitret og oppsprukket, og sikret med sprøytebetong på ukjent tidspunkt. Muren har en høyde opptil 5,0 meter på det høyeste. Muren er fundamentert på fjell. Vegetasjon som vokser på muren, vitner om stedlige jordmasser bakenfor muren, og det antas at muren derfor mangler/ikke har tilstrekkelig bakenforliggende drenerende masser, noe som påvirker muren i svært negativ grad. Muren buler ut flere steder.»

Det redegjøres for at forholdene har vært overvåket og at det nå er fare for steinsprang som kan utgjøre risiko for gående og kjørende rundt Akersbakken. Ny erstatningsmur søkes derfor utført i henhold til krav for støttemurer før muren raser ut. For å sikre en bestandig mur er det viktig å etablere et stødig fundament, og sikre god drenering av massene bak muren.

Tiltaket vil utføres så skånsomt som mulig, slik at tilstøtende arealer og beplantning i minst mulig grad berøres. Arbeidene vil ikke medføre flytting av graver.

Felling av trær

I forbindelse med riving av eksisterende mur og oppføring av ny mur må det felles tre Almetrær. Det er konstatert at disse tre trærne som står tett på muren har utfordringer med alder, sykdom og har strukturelle svakheter. Trærne vil bli erstattet med nye i nesten tilsvarende plassering, forskyvingen gjøres kun for å unngå rotsprengning.

Det er innhentet rapport fra arborist som stiller seg bak anbefalt tiltak om å fjerne de store almetrærne i forbindelse med arbeidene med muren, men tilføyer at nye trær skal plantes med tilnærmet lik plassering som før.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Funnpotensial fortidsminner

Eiendommen befinner seg i et område med middels høyt funnpotensial, men ettersom byggetiltaket er under 70 m², er det ikke nødvendig å oversende saken til Byantikvaren for en vurdering om behovet for en arkeologisk registrering.

Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Viser også til Bymiljøetaten uttalelse i saken, som sier at trærne ikke er kartlagt som naturtyper. Det poengteres likevel at de utvilsomt har biologisk og økologisk verdi, og anmoder om, så fremt det ikke er tilfeller av almesyke, at selve stokkene kan legges igjen en egnet plass på kirkegården, da dødt trevirke har stor økologisk verdi.

Om felling av trær

Det er synd at så store og gamle trær må felles. Men i dette tilfellet anser vi hensyn til sikkerhet for omgivelser og forbipasserende til å veie tyngre. Plan- og bygningsetaten støtter Bymiljøetatens vurdering og stiller oss bak anmodningen om å legge igjen stokkene på egent plass på området, hvis forholdene tilsier at det er forsvarlig.

Det forutsettes videre at det plantes nye trær der det feles, i tilnærmet lik plassering slik dere redegjør for i søknaden.

Tiltakets kvaliteter

Muren blir oppført på samme sted, men i betong med stødigere fundament for å sikre mot trykk og sørge for god drenering. Plan og bygningsetaten er enige med Byantikvaren som i sin uttalelse anbefaler at det gjøres noen avbøtende tiltak slik at den ikke blir så fremtredende i terrenget. Dette kan for eksempel være at det plantes klatreplanter som gjør at den forsvinner noe mer inn i omgivelsene.

Vi vurderer uansett at delene av muren som erstattes ikke vil utgjøre en betydelig endring fra dagens steinmur dekket av sprøytebetong, og derfor vil være i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens § 29-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon for plassering av mur, delvis på areal regulert til *offentlig kjørebane/veigrunn*, og delvis plassert i strid med avstandskravet mot veg i veglova § 29.

Eksisterende rives og ny mur bygges opp på samme sted. Grunnet behov for bedre sikring og tykkere konstruksjon vil yttersiden være noe lengre ut mot veien enn ved dagens situasjon. Behovet for oppgraderingen er at eksisterende mur er i ferd med å falle ut og utgjør en risiko.

Vi viser til søkers fulle redegjørelse i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert formål *offentlig kjørebane/veigrunn*, i reguleringsplan S-2255

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veireguleringen er å legge til rette for kjørende, syklende og gående, og sikre nødvendig areal for drift og vedlikehold av veien.

Plasseringen er innenfor areal regulert til *kjørebane/veigrunn*, men er i realiteten en bevokst skråning på siden av etablert asfaltert vei. Tiltaket er også en utskifting av mur med tilsvarende plassering, og vil derfor ikke oppta nye områder som i dag blir brukt til gang- og sykkelareal, kjørefelt eller gateparkering. Reetablering av muren vil etter vår vurdering ikke være til ytterligere hinder for bruken eller vedlikeholdet av området sammenlignet med i dag.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene med å tillat en plassering er at man får etablert en tilstrekkelig sikker og stabil konstruksjon, med plass til drenering og fundament som sikrer en mur som kan vare lenge. Foreslått plassering vil også sikre at det ikke tas av areal avsatt til kirkegården og stiforløpet oppe på muren. Delene av muren som skiftes ut bygger videre på delene som beholdes, og en endring av plassering for å holde jeg utenfor veiareal vil ha store konsekvenser for utforming og den visuelle sammenhengen med etablert situasjon.

Det er en ulempe at muren plasseres på areal regulert til *veigrunn*. Men det avgrensede arealet som blir berørt vil ikke medføre en forverring av allerede etablert situasjon, da eksisterende mur har tilsvarende plassering. Vi vil derfor ikke vektlegge en slik ulempe like tungt.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 1977 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for deler av omsøkte tiltak er fra 5 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 10 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres fra 5 meter fra midten av Akersbakken.

Om søknad om dispensasjon fra Kommunedelplanen

Det er sendt inn søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 7.6 Naturmiljø.

I tilhørende retningslinjer i kommuneplanen står det: *«I byggesonen skal større trær søkes bevart. Større trær defineres som trær med stammeomkrets over 100 centimeter, målt 1 meter over terreng.»* og *«Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader større træs røtter og krone eller reduserer trærnes vekstvilkår (foruten felling av døde eller dokumentert syke trær).»* Da dette kun er retningslinjer er de ikke bindende, og utløser derfor ikke krav til dispensasjon selv i situasjoner de ikke følges. Vi har derfor ikke behandlet søknaden om dispensasjon fra forholdet.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Katrine Støa
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Snitt
Fasade
Gjennomføringsplan

Mottakere:
NCO AS, Bjørn Inge Jansson

Kopi til:
OSLO KOMMUNE GRAVPLASSETATEN, Einar Samnøy