



Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 30.09.2013

Deres ref:  
PBE-201312027-2

Vår ref (saksnr):  
201302784-2

Saksbeh:  
Even Smith Wergeland

Arkivkode:  
516

## STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING - BYANTIKVARENS UTTALELSE TIL HØRING

Vi viser til brev datert 17.09.2013 der Byantikvaren anmodes om å komme med innspill til Oslo kommunes samordnede høringsuttalelse.

Retningslinjene har et todelt perspektiv hvor en både vil begrense transportbehovet, og styre nødvendig transport over på kollektive transportformer. Byantikvaren vil her minne om at de eldre byene gjennomgående ble bygd med blandede funksjoner og korte avstander mellom bolig, arbeid og handel/service. Et viktig perspektiv i videre policyutvikling bør derfor være å styrke denne finmarmorerte funksjonsblandingen der den eksisterer, og å ta inspirasjon av denne når det planlegges nye utbygginger slik at mengden monofunksjonelle bymiljøer begrenses, det er en balanse mellom boliger, arbeidsplasser og handel/service lokalt, og folk i dagliglivet kan ferdes til fots eller med sykkel. Dette perspektivet kommer klart fram i pkt. 4.2, men hadde fortjent et sterkere fokus i retningslinjene.

Byantikvaren støtter videre den generelle målsetningen om en konsentrert og bærekraftig byutvikling som støtter opp om kollektive transportformer og bygger opp om levende bysentra. For å ivareta et langsiktig bærekraftig perspektiv må løsningene imidlertid både ivareta eksisterende verdier i et livsløpsperspektiv og være robuste for endringer i samfunnsøkonomi og markedspreferanser. Også Oslo har gjennomlevd stagnasjonsperioder hvor de hardest utnyttede miljøene har vist seg å ha for pressede kvaliteter ut over sentralitet, og dette har ført til forslumming. Sikring av stedlige kvaliteter og verdier, både kulturhistoriske, estetiske, blå-grønne, og bomiljøkvaliteter bør derfor sikres og legges til grunn for fortettingsarbeidet. Videre er vår erfaring at den samme arealutnyttelsen kan gi svært ulikt uttrykk i volum og høyder. Eksempelvis har Plan- og bygningsetaten i Oslo uttalt at Bjørvikautbyggingen ikke har høyere utnyttelse enn Grünerløkka, selv om både høyder og skala er svært ulike. De statlige planretningslinjene bør ikke tilrettelegge for en uniformering eller rasering av de forskjelligartede bymiljøene, og det sentrale bør derfor være arealutnyttelsen, ikke uttrykket. Vi er følgelig kritisk til formuleringen av de overordnede prinsippene om fortetting, slik det kommer til uttrykk under pkt. 4.3:

*I sentrale by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges til rette for høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det vurderes arealutnyttelse og byggehøyder utover det som er typisk, samtidig som viktige stedskvaliteter ivaretas.*

Disse formuleringene tar lite hensyn til at mange sentrumsområder og knutepunkt allerede er godt utnyttet, og at det i noen tilfeller vil være uheldig med en ytterligere fortetting og volum- eller høydeøkning. I enkelte tilfeller, som Nationaltheateret stasjon i Oslo (med Slottsparken, Studentertunden og hovedstadsaksen rett ved) og en eventuell fremtidig T-banestasjon for Frognerparken, bør etter vår vurdering ikke stasjonene begrunne et utbyggingspress av betydning. I slike tilfeller vil det



etter Byantikvarens syn være urealistisk å kunne fortette og samtidig ivareta viktige steds kvaliteter, og vi anbefaler følgende omformulering:

*I sentrale by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det som hovedregel legges til rette for høy arealutnyttelse. Der utnyttelsen er lav skal fortetting eller transformasjon vurderes samtidig som viktige steds kvaliteter som kulturmiljø og grønnstruktur ivaretas. I områder med stort utbyggingspress bør det vurderes arealutnyttelse utover det som er typisk, så sant det ikke går på bekostning av viktige eksisterende steds kvaliteter.*

Også i punkt 4.4, første avsnitt er formuleringene uheldig bastante, og synes å stå i motstrid mot samme punkts andre avsnitt. Vi vil anbefale at formuleringene dempes noe, slik også argumentert for angående pkt. 4.3.

Byantikvaren er samtidig svært positiv til at det fastsettes i pkt. 4.4. at det ved planlegging av nye utbyggingsområder, og ved fortetting og transformasjon, skal tas hensyn til kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter i bebygde områder. I samme avsnitt sies det at kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen, og det ser vi på som en konstruktiv og fremtidsrettet strategi.

I punkt 4.1, andre avsnitt, savnes kulturverdiene, og vi foreslår derfor:

*Avgrensningen må bidra til å fremme effektiv arealutnyttelse, hindre byspredning og beskytte naturområder, **kulturlandskap og rurale kulturmiljø**, og store sammenhengende jordbruksarealer mot nedbygging og omdisponering.*

Med hilsen

Hogne Langset  
avdelingsleder

Even Smith Wergeland  
planansvarlig antikvar

Godkjent og ekspedert elektronisk