

Møtereferat

Til: Rådet for byarkitektur
Møtegruppe: Rådet for byarkitektur
Møtetid og -sted: 22.11.22, Kl. 13:00-15:30

Møtet er åpent for alle. Referatet blir sendt ut til pressen.

Til stede: Fra Rådet:

Aaste Gulden Sakya

Dagfinn Sagen

Gro Sandkjær Hanssen

Bjørnar Johnsen

Tanja Lie

Fra BYA: fravær

Fra PBE:

Andreas Vaa Bermann

Arvild Johan Sigfrid Bruun

Brit Kyrkjebø

Greta Stokka

Håkan Aarskog Knutsen

Marianne Knutssøn Lindeberg

Maja Viita

Referent: Grete Stokka

Referatdato: 25.11.2022

Status: endelig
Saksnummer: 202200396
Neste møte: 17.01.2023

Rådet for byarkitektur – referat 22.11.2022

48 / 2022 Innspill til dagsorden

Habilitet: Rådets leder Tanja Lie har i sitt firma Lie Øyen arkitekter, en plansak som tidligere lå innenfor Lilleakerbyens planområde, men som nå ligger utenfor planområdet (sak til behandling 50/2022). Avstemningen gikk med alle stemmene for habilitet.

49/ 2022 Informasjons- og strategirunde

Plan- og bygningsetaten (PBE) informerte om den gjennomførte arkitekturfestivalen. Den var vellykka og skal sannsynlig gjentas årlig. PBE jobber kontinuerlig med forbedring av tidsbruken i planarbeidet. Planlegging tar i dag lenger tid enn før i alle større kommuner. Rådet ønsker at dette arbeidet presenteres for dem som en egen sak.

Sak til behandling

50 /2022 Lilleakerbyen – Etter offentlig ettersyn – Transformasjon av området (saks nr. 201804032) Søker: AS Civitas Tiltakshaver: Mustad eiendom AS

Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for en transformasjon av Lilleaker/Lysaker fra et monofunksjonelt område med kontor og kjøpesenter til et flerfunksjonelt område med bolig, park, torg, forretning, bevertning og kontor. Planforslaget innebærer bl.a. høyhus, bevaring av noe eksisterende bebyggelse og en breddeutvidelse av Lilleakerveien. Med unntak av Lilleakerveien vil gatene nærmest Lysaker kollektivknutepunkt opparbeides som gatetun tilrettelagt for myke trafikanter.

Saken fremmes for Rådet for byarkitektur for å få dets uttalelse til:

- Lokalisering av handelsarealer
- Høyder
- Underjordisk gatestruktur/parkering
- Offentlighet
- Idretts- og kulturarealer
- Skole
- Lysakerelva og natur

Rådets uttalelse:

Dette er et prosjekt som er stort og komplekst. Rådet berømmer Plan- og bygningsetatens (PBE) grundige saksfremlegg, der man tematisk og oversiktlig går gjennom planforslaget. Det ser for rådet ut som om forslagsstiller i for liten grad har tatt inn over seg veiledningen som er gitt underveis, og at man dermed nå står med et planforslag som ikke kan anbefales av etaten. Etter rådets skjønn, følger PBE den politikken som gjelder i Oslo kommune. Det dreier seg om at man ikke skal bygge nye kjøpesentre, gå bort fra en bilbasert byutvikling og prioritere naturverdier, samtidig som man utvikle et tett og godt knutepunkt. Rådet støtter PBE i dette.

Overordnet om program: Forslagsstiller må, etter rådets skjønn, revurdere planens handelskonsept. Fremtidens handelssentrum kan ikke være bilbasert. Som følge av dette må det etableres mindre og mer lokale handelssentre med god kollektivdekning. Handelsarealene og parkeringskonseptet i planen, legger opp til at handelen på Lilleaker kan betjene et dobbelt så stort omland som i dag. Dette fører ikke Oslo i retning av å bli en nullutslippsby i 2030. Store deler av handelsarealene er lagt som innadvendte underjordiske arealer, som klassiske kjøpesentre. Dette er ikke en fremtidsrettet sentrumsutvikling.

Overordnet om bygrep: Rådet har vansker med å se et overordnet, styrende og tydelig plangrep, og planen framstår derfor som fragmentert. Rådet etterlyser overordnende og styrende prinsipper for byutviklingen, et hovedgrep for dette området som skal bli en blandet bydel med 1500 boliger, slik at det kan få en tydelig egenart. Mest nærliggende er det at gater, torg og parker får en mer fremtredende og strukturerende posisjon.

Utnyttelse og bygningstypologi: Rådet mener området både tåler og må ha en høy utnyttelse og en tett bystruktur som følge av nærheten til viktige knutepunkter og god kollektivdekning både syd og nord for området. Rådet mener derimot at den høye utnyttelsen bør fordeles på en bedre måte og ha en større variasjon i høyder og gatebredder. Videre mener rådet at timinuttersbyen med blandet formål og gang- og sykkelavstand til alle viktige servicefunksjoner bør legges til grunn for forslaget.

Høyder: Landskapet bør være en klar premissleverandør for utbyggingen. En tydeligere konseptuell forståelse av høydene kunne vært en lavere bebyggelse, på 4,5 eller 6 etasjer, et teppe langs landskapet som definerer skalaen i gater og mot plasser og parker, med tårn som stikker opp fra denne basen. Dette kan også gi bedre solforhold. Ved å se på det historiske landskapet og la høydene på byggene være mer samstemt, vil området bli preget av det stedsspesifikke terrenget og dermed få en egenart.

Gatene: Det er den kompakte byen som skal bygges ved dette knutepunktet, og gatesnittet er vesentlig. I forslaget er det både tett og høyt, og trolig lite sol. Dette er en stor utfordring for trivsel i gateløpene. Rådet savner et tydeligere hierarki der én eller noen av gatene må være bredere, som strøkgater. Bygulvet bør så langt som mulig speile det opprinnelige terrenget. Det må også anlegges et gateløp eller en turvei som går gjennom hele planområdet i nord-sør-retning. Veien til og fra trikkestoppet nord i området bør i større grad tilrettelegges for gående.

Det virker unaturlig å skulle gå gjennom halvprivate boligbakgårder for å komme seg til og fra trikken. Det bør være program langs ruta som gjør det mer interessant å ta seg fra «sentrum» av utbyggingen til og fra trikkestopp i nord.

Landskap: Rådet mener det bør undersøkes om koblingen til Lilleakerveien kan bli bedre ved å i større grad bygge opp et bylandskap som hever seg mot Lilleakerveien i øst.

Offentlige arealer: De to torgene og de to hovedgatene gjennom området må sammen med parken reguleres til offentlig formål, og sikres som dette i planbestemmelsene. Her må det også legges inn at de skal overdras vederlagsfritt til kommunen, slik at de blir i offentlig eie. Dette vil i større grad sikre allmenn tilgjengelighet og gi et bedre og mer demokratisk byliv, og man sikrer at store fellesarealer kan brukes av alle innenfor vanlig lovverk (for eksempel for å sikre ytringsfrihet) og ikke begrenses av et privat regelverk.

Park: Prosjektet trenger en bypark som ikke bare blir en del av elvebredden, selv om den kan ligge i tilknytning til naturbeltet langs elva. B5 og de tre punkthusene ved B9 bidrar til en privatisering av parkarealene i forkant, og bør utgå. Parken bør opparbeides som en del av utbyggingen, og overdras vederlagsfritt til kommunen i etterkant. Parken bør ha både aktiviserende funksjoner og oppholdsfunksjoner.

Elva og elvebredden: I årene som er gått mens planforslaget er utarbeidet, har holdningen til natur endret seg. Dersom beltet av grønt langs elva er blitt for smalt, går det utover en naturtype og dyreliv som har stor regional verdi, og som ikke får plass sammen med gangvei og soner for aktivitet. Dette er også påpekt av innsigelsesmyndighetene. Et bredere felt vil ivareta det politiske ønsket om at elva skal være «vill» og ikke en del av et parkbelte. For å ivareta naturen støtter rådet PBE, og mener at det ikke skal tillates aktiviteter på øya, som bør tilbakeføres til et naturområde. Rådet støtter også PBE når det gjelder å fjerne broa fra forslaget, for å ivareta oppveksthabitat for laks og ørret samt hekkehabitat for fugler. Videre må de foreslåtte flytebyggene og hyttene utgå, utfra samme argumentasjon.

Skole: I forslaget er skolen lagt øverst i Lilleakerveien, ved tunnelmunningen. Rådet støtter PBE i vurderingen om at foreslått plassering er altfor utsatt og dårlig for en skole. Oslobyggs forslag om en skole som legges noen hakk lenger ned, er godt av flere grunner: det skaper mer programmatisk mangfold, og større, åpne uteoppholdsarealer som kan brukes av mange forskjellige grupper. Rådet støtter denne plasseringen.

Kulturbygg: B7 som kulturbygg er ikke noe verdt dersom funksjonen ikke sikres noe sted i bestemmelsene. Tilsvarende er formuleringer som «mulighet for idrett» helt uforpliktende, og bør erstattes med noe som sikrer at idrett kommer inn i planen. «Kan»-formuleringer må erstattes med «må». Kultur- og idrettsfunksjoner må festes som arealformål og gjennom bestemmelser.

Parkeringsplasser: Rådet stiller spørsmål ved antall parkeringsplasser, og mener at dette ikke bygger opp under byrådsplattformen og klimastrategien. Området er i umiddelbar nærhet til et av de viktigste kollektivknutepunktene i Osloregionen, flere bussruter, trikk og stoppested til den framtidige Fornebu-banen. Et mer framtidsrettet program vil ikke være bilbasert i en så stor grad som forslaget legger opp til.

Konklusjon:

Rådet for byarkitektur støtter PBEs vurdering. Den nye Lilleakerbyen bør bli kollektivnær, gangbasert, opplevelsesrik og tett, med både gode byrom og plass for den verdifulle naturen i området. Men planforslaget er etter vår oppfatning i for stor grad basert på grep tilpasset et bilbasert kjøpesenter. Dette peker ikke i riktig retning og bidrar ikke til nullutslippsmålene byen jobber mot. Rådet anbefaler derfor ikke planforslaget.

Sak til orientering

51/2022 Levende gater (saks nr. 2021117680). Bestiller: Byrådsavdelingen for byutvikling

Sammendrag

Bakgrunn: Målet med prosjektet er å gi befolkningen i Oslo en mulighet til en alternativ bruk av et gateareal for lek og samvær.

Overordnede målsetninger:

- 1-3 pilotgater i 2022 og 2023
- Et håndterbart søknadssystem for gjennomføring av levende gater framover,
- Geografisk spredning over hele byen.

Det redegjøres for forsøk i tre bydeler der levende gater er testet.

Rådets uttalelse:

En eksempelsamling er fint som forbilde og til inspirasjon. Det er trolig behov for en form for koordinator eller igangsetter for å få prosjektene til å gjennomføres. Skoler, korps, kor, idrettslag og foreninger kan bli gode igangsettere for arrangementer som dette, i tillegg til rene nabolag. Når arrangementene er elevdrevne, gir det mestringsfølelse og en positiv voksentrening. Rådet er veldig positive til prosjektet, og ser frem til at det dukker opp flere levende gater i året som kommer.

Eventuelt

Tolkning av kommuneplanens bestemmelse om høydebegrensning og pbl § 29-4 avstand til nabogrense: Det er kommet innspill fra utbyggere om at gjeldende høydebegrensning i sentrale byområder, tolkes svært ulikt av ulike saksbehandlere. Videre hører rådet om mange tilfeller der pbl § 29-4 om avstand til nabogrense tolkes og praktiseres på en slik måte at det er vanskelig å bygge tett by. Dette er uheldig i en situasjon hvor man politisk ønsker en fortetting av byen innenfra og ut. Denne bestemmelsen i pbl er i utgangspunktet laget for etterkrigstidens forstadsbebyggelse og må normalt sett dispenseres i tett bystruktur. Rådet ønsker en

gjennomgang av disse to punktene og hvordan de praktiseres og hvordan statsforvalteren tolker og svarer PBE på denne praksisen.