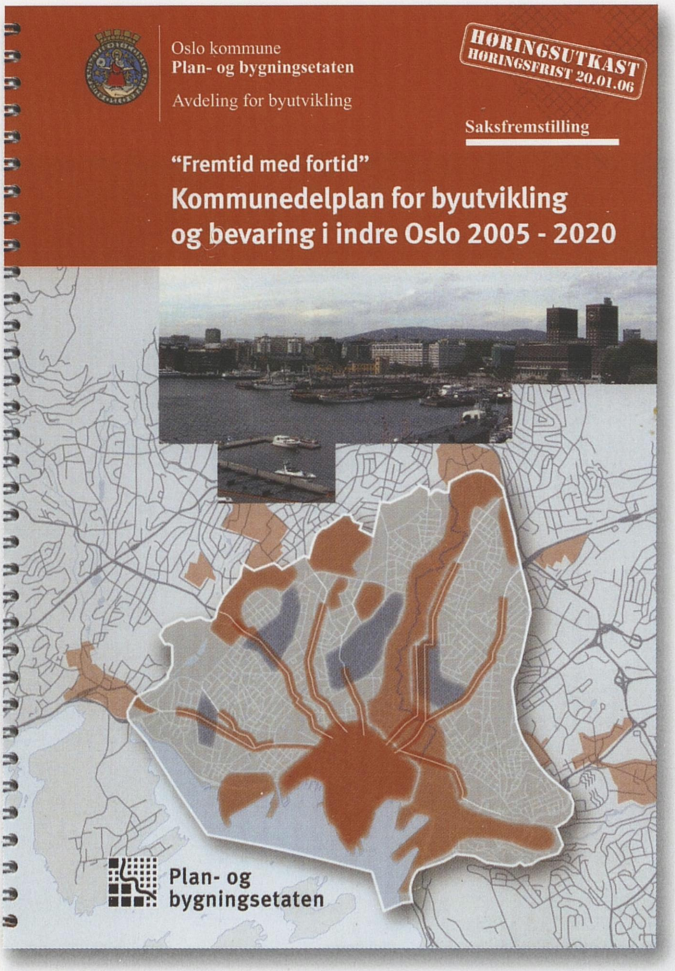


Ufullendt planforslag

BYRÅDET HAR BEDT PLAN- OG BYGNINGSETATEN LAGE EN NY PLAN FOR «INDRE OSLO». EN AV INTENSJONENE ER Å KUNNE KUTTE UT KRAV TIL REGULERINGSPLANER I ENKELTSAKER. DET LIKER OSLO BYES VEL OG ANDRE DÅRLIG. MILJØVERNDEPARTEMENTET KREVER KONSEKVENSUTREDNING HVIS DEN OVERORDNETE PLAN SKAL ERSTATTE REGULERINGSPLANER. DET ER HENIMOT EN UMULIG OPPGAVE, OG PLANARBEIDET HAR STOPPET OPP. HER GJENGIS OSLO BYES VELS HØRINGSUTTALELSE SOM OGSÅ ER ET BYPLANMANIFEST FOR OSLO.

AV JAN SIGURD ØSTBERG

Plan- og bygningsetaten nedla en betydelig innsats for å informere om sitt planforslag og få inn høringsuttalelser fra ulike aktører. Men allerede i tittelen på planforslaget synliggjøres et problem, planperioden er angitt å begynne i 2005, høringsfristen var i januar 2006.

Oslo Byes Vel etablerte en arbeidsgruppe hvor **Ole Daniel Bruun**, **Morten Krogstad** og **Bibi Plahte Vance** deltok og leverte innspill til uttalelsen.

I uttalelsen datert 27. januar 2006, tilkjennegir Oslo Byes Vel følgende synspunkter:

HVA VIL VI MED BYEN?

Planforslaget har en rekke kvaliteter, men dessverre også svakheter. Oppbyggingen er komplisert og fører til et kommunikasjonsproblem i forhold til byens borgere. Plan- og bygningsetaten har selv påpekt at interessen fra allmennheten ideelt burde vært større i forbindelse med informasjonsmøter og at misforståelser har oppstått. Etter vårt skjønn har dette med planens vanskelige lesbarhet å gjøre. Uansett representerer det et alvorlig demokratisk problem når innhold og presentasjonsform blir så infløkt at det går ut over dialogen med byens borgere og deres mulighet til å oppfatte planens innhold.

Planens kompleksitet og lesbarhet er etter vårt skjønn knyttet til innhold

og omfang, som minner sterkt om en reguleringsplan. Vi mener planforslaget omfatter for mange detaljer formodentlig ut fra ønsket om i neste omgang å effektivisere saksbehandlingen i de enkelte byggesaker. Også dette er problematisk i forhold til borgernes demokratiske rettigheter og muligheter til å påvirke regulerings- og bebyggelsesplaner. Et for stort tempo i planprosessene bedrer ikke uten videre allmennhetens mulighet til medvirkning. Tempo er ikke alt.

Planforslaget er blitt til med medvirkning fra utbyggere. Organisasjoner som Oslo Byes Vel som representerer borgere med et bevisst forhold til byen, men uten spesielle økonomiske interesser, er ikke blitt trukket inn på tilsvarende måte. Denne forskjellsbehandling er etter vårt skjønn svært kritikkverdig. Større planer og prosjekter bør generelt utformes gjennom åpne og inkluderende prosesser hvor alle berørte blir involvert tidlig og uten tidspress, med mulighet til å områ seg.

Kompliserte planer er krevende å sette seg inn i, og det er ikke lett å danne seg et klart bilde av de fysiske konsekvenser ved realiseringen av planens intensjoner. For å kommunisere bedre med flere burde foreliggende utkast vært ledsaget av omfattende eksempler på «før-og-etter-situasjoner», særlig med de optimale utnyttelser illustrert. Slike illustrasjoner bør utarbeides som del av den videre planprosess, samt generelt innarbeides som et krav til senere planer på regulerings- og bebyggelsesplannivå.

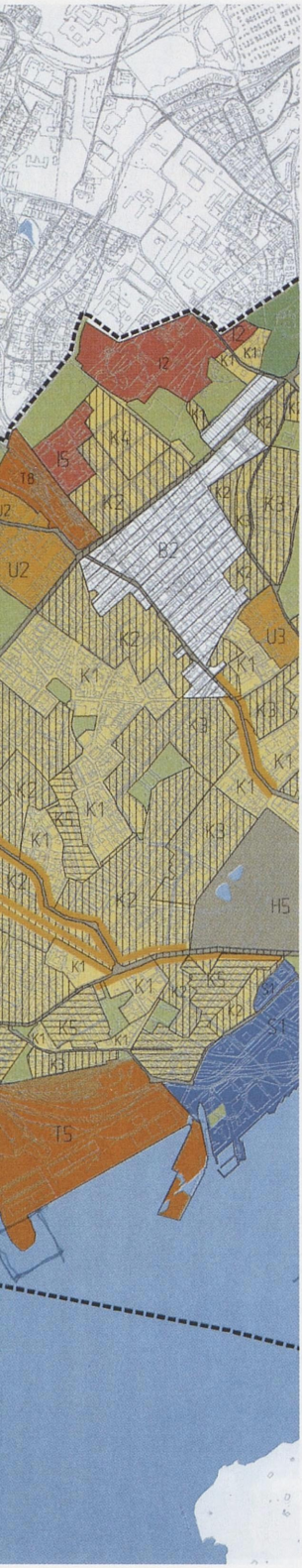
Redigeringen av de innledende kapitler synes å ha en god systematikk i forhold til et komplisert samordnende planarbeid. Det er ikke urimelig å fokusere på en hovedmålsetning om det kreative i en byplan, men man må samtidig sikre seg at det meste av det man ønsker å «utvikle», «transformere» og «fornye» er forankret i det man *de facto* har – det som er grunnfjellet i en by; den plan- og bygningsarv som møysommelig er bygd opp siden byens tilblivelse. Selv om nyskapning og det å forme omgivelser som reflekterer vår egen tid er viktig, er tross alt det viktigste vår «arv», det som skal være utgangspunktet for fremtidig bybygging. Dette moment er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

BYPLEIE FREMFOR BYUTVIKLING

Det hevdes at hensikten med planen er å utvikle langsiktige planfaglige rammer for Oslo indre by som balanserer hensynene til byutvikling og bevaring. Det er vanskelig å forstå at disse to begrepene må være motsetninger. Det virker som om planforslaget tolker begrepet «byutvikling» utelukkende som økning av bygningsmassen, både i høyde og tetthet. Begrepet «byutvikling» bør derfor erstattes av «bypleie». Vi er av den oppfatning at også byens næringsliv vil dra nytte av en slik presisering. Dagens teppeby bør pleies med sikte på forsiktig tilpasning til fremtidige brukskrav.

Plan-og bygningsetaten har bedt om synspunkter på forslaget om oppheving (helt eller delvis) av eldre juridisk bindende planer innenfor området. Riktignok er gjeldende soneplan fra 1977 ikke uten mangler, men spørsmålet er om ikke byen og utviklingen av bygningsmiljøet har vært godt tjent med denne planen.

Oslo Byes Vel er i tvil om planforslaget har riktig strategi. Forslaget leg-



ger en overdrevet vekt på det som kalles byutvikling, men som legger til rette for uhemmet fortetting av deler av det eksisterende bygningsmiljøet, til stor skade for oss som bor, arbeider og er glade i denne byen.

Hva vil vi med byen?

Vi etterlyser en grundigere drøfting av sentrale spørsmål som vedrører byens eksisterende kvaliteter samt mål for fremtiden. Selv om dette er en kommunedelplan, bør spørsmål som «hva vil vi med byen?» og «hvor mye trafikkbelastning tåler f.eks. strøksgater før gatenes eksisterende tiltrekningskraft forringes?» stå mer sentralt.

Det samme gjelder temaene «Miljøspørsmål (støy og forurensning)» og «Grøntstruktur». Det vil være nærliggende å anta at tiltak for å bedre standarden innenfor disse områder vil ha konsekvenser for arealbruk i planforslaget. Planforslagets manglende ambisjoner på dette felt må rettes opp.

Eksempelvis er det etter vårt skjønn henimot meningsløst å utelate et tema som trafikkbelastning og samtidig foreslå fortetting av strøksgater som i dag fremstår som positive bymiljøer. Planforslagets forslag vil utløse økt trafikkbelastning og derav følgende redusert fremkommelighet samt miljøkvalitet generelt. Større helhetstenkning må tilstrebes i det videre arbeid med planforslaget.

Opplevelsesmessige kvaliteter ved hovedstadens sentrum behandles meget stemoderlig. I planen søkes beskrevet byens karakteristiske hovedtrekk, men svært lite om fondmotiver, dominanter og siktlinjer. Mange av de mest opplagt vernevердige bygninger og bymotiver vil nok i kraft av tradisjon og symbolkraft være rimelig godt sikret mot inngrep. Men det fins mange andre verdifulle bygninger, bybilder og sammenstillinger av byggverk som lett kan tilkludres ved tankeløs eller tilfeldig planlegging. Dette må ivaretas bedre i forbindelse med det videre planarbeid.

Vi har vanskelig for å gi vår støtte til de krefter som syns det er så viktig å sette spor etter seg overalt, i en tid hvor vi kommer til å sette dypere spor etter oss enn noen annen generasjon før i historien. Over 80 prosent av alt som er bygd her til lands, er oppført etter siste verdenskrig. Det er ingen fare for at vi ikke skal etterlate oss nok minnesmerker og fremtidige kulturminner gjennom vår tids byggevirksomhet.

Nei til høyhus

Det vises til at høyhusutredningen er ivaretatt. Dette er oppsiktsvekkende i og med at høyhusutredningen ikke er endelig politisk behandlet. Hva forslagsstillerne egentlig mener med å legge til grunn en etatsutredning som ikke er politisk vedtatt, bør utdypes.

Når det gjelder høyhus, siteres i planutkastet følgende: «... byrådet mener at Oslos grønne preg med et klart amfilandskap med grønne åssider, teppekarakter på bebyggelsen og den indre bykjernens strukturer som hovedprinsipp må opprettholdes som i dag.» Dette slutter vi oss til; særlig den vekt som legges på «amfilandskapet».

Samtidig reagerer vi på at denne generelle beskrivelse av byens hovedkarakter og «tålegrenser» straks punkteres av formuleringen «som

hovedprinsipp». Derved beredes selvsagt grunnen for å bryte prinsippene. Det er særlig ett område hvor prinsippet bør etterleves, nemlig nederst i amfiet fra Filipstad til Middelalderparken under Ekeberg. Her vil høyhus gripe mest radikalt inn i byens profil. Selv om politiske vedtak langt på vei er fattet når det gjelder deler av byens sjøside, mener vi en kommunedelplan må ta fatt i problematikken med sikte på «å redde det som reddes kan».

Vi vil også fremheve at det ikke er private eiendomsselskaper som leder an i presset for å oppnå store byggehøyder i de mest sensitive områder i landskapsamfiet, men offentlige eiendomsselskaper. Selv om dette forhold faller utenom prosessen i forbindelse med en kommunedelplan, er det definitivt et politisk anliggende som folkevalgte organer i Oslo bør være opptatt av og gripe fatt i.

Krav om reguleringsplan

Som nevnt bør en kommunedelplan neppe være så detaljert som en reguleringsplan. Planforslaget er i tillegg utformet på en måte som innebærer uforutsigbare konsekvenser for enkelte strøk og bydeler. En eventuell rett til utbygging uten forutgående reguleringsmessig behandling, basert utelukkende på denne kommunedelplanen, må avvises! Dette bør formuleres i klartekst i planforslaget.

Språket i planforslaget

Oslo Byes Vel anbefaler at språkbruken i planforslaget gjennomgås og «vaskes». Utkastet er preget av en rekke hule og upresise moteaktige formuleringer. Det verste er kanskje bruken av ordet «dynamisk». Her noen eksempler:

«Oslos særpreg som en sammensatt by med stor tidsdybde kan kombineres med en fremtidig dynamisk utvikling». (Side 2)

«Har planen en tydelig utviklingsprofil og gir den tilfredsstillende handlingsrom for en dynamisk byutvikling, ...?». (Side 3)

«Tidsdybde» er vel et jålete ord for alder, at noe er gammelt. «Dynamisk» betyr vel i plansammenheng egentlig ingen verdens ting; og det det eventuelt *skulle* bety, kan neppe ha noen stor interesse. Andre hule honnørord er «innovasjon» og «suksess». Moteordet «modernitet» benyttes minst åtte ganger i Hovedrapporten. Det vil ikke være noe tap for noen plan eller rapport om disse flyktige og tåkeleggende betegnelser utelates.

Oppsummering av Oslo Byes Vels holdninger

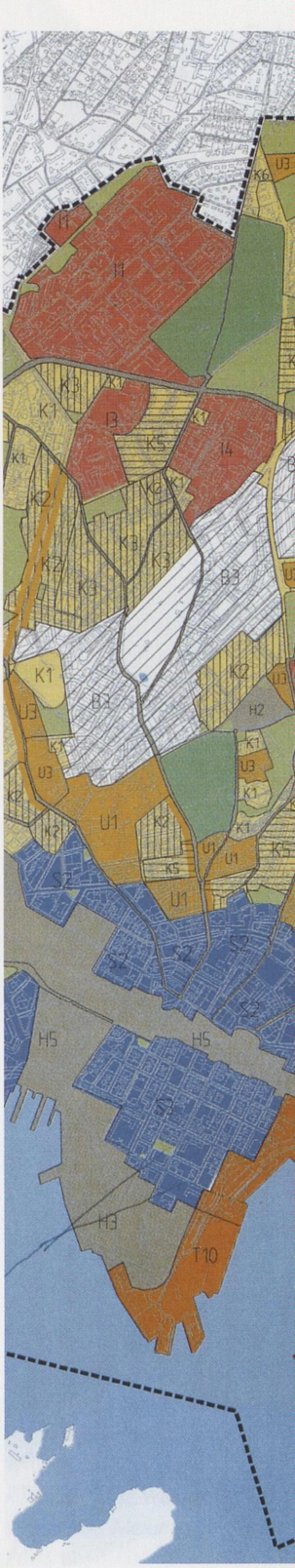
I det følgende utdypes de viktigste vurderinger som ligger til grunn for vår holdning til planforslaget.

Utvikling

Planen synes å overdimensjonere det som kalles «utviklingsprofil». De utbygde delene av Indre Oslo har *ikke* et særlig behov for fortetting. Dette gjelder også for områder med villamessig bebyggelse, som står i meningsfull kontrast til den tette murgårdsbebyggelsen. Det eksisterende bygningsmiljøet er et viktig aktivum for byen.

Bevaring

Strategi for bevaring må omformuleres. Slik den er formulert, kan den bety alt og ingenting.
Bevaringsaspektet synes avgrenset til hva som er regulert til spesialområde/bevaring og bygninger oppført i



den Gule Liste. At dette vernet opprettholdes i planforslaget, er positivt. Oslo Byes Vel oppfatter imidlertid planforslaget som defensivt. I virkeligheten er hovedtyngden av bebyggelsen i Indre Oslo verneverdig. Dette burde avspeiles sterkere i planen.

Oslo Byes Vel anbefaler at inndelingen i kategorier av bevaringsverdighet endres, slik at kategoriene B og C blir slått sammen til én som gis betegnelsen «høy bevaringsverdi».

Enkelte større områder er erklært uten bevaringsverdi, noe som ikke kan godtas. Følgende områder må gis betegnelsen «høy bevaringsverdi»: Villastrøket på Frogner, den åpne bebyggelsen langs Nobels gates øvre del og trehusbebyggelsen under Ekebergskrenten sammen med den gamle forstadsbebyggelsen som ikke er bevaringsregulert.

Oslo Byes Vel er også av den oppfatning at murgårdsbebyggelsen som er omfattet av Kongelige resolusjoner 1992 og 2002, ikke må få svekket vernestatus.

Arealbruk

Vi antar at flerfunksjonell arealbruk er fremtidsrettet. I virkeligheten er Soneplanens rigide arealfunksjonsdeling i liten grad blitt gjennomført i praksis, noe som har bidratt til en levende by.

Det bør innarbeides i planforslaget tiltak som sikrer at boliger blir prioritert i den flerfunksjonelle arealbruk.

Byform

Oslo Byes Vel er av den oppfatning at byggehøyder i Indre Oslo fortsatt skal være beskjedne. Både maksimale byggehøyder på 42 meter og 28 meter er altfor høyt. Maksimale byggehøyder i konsolideringsområdene bør være som tidligere, nemlig slik at gesimshøyde er lik gatebredden, ikke gatebredden multiplisert med 1,25.

Vi tar sterk avstand fra planforslagets intensjoner om å «utvikle» strøksgatene ved hjelp av påbygg. Det er stor fare for at enhetlige gatebilder i så fall kan bli slått i stykker.

Planutkastets analyse munner ut i begreper som er uforenlige begreper, nemlig «teppebyen og amfiet» – og «høyhus». Dette må det ryddes opp i, og høyhusene må vike.

Forutsigbarhet

Oslo Byes Vel er i sterk tvil om planforslaget vil føre til bedre forutsigbarhet i forhold til dagens plangrunnlag.

Oppfølgingsoppgaver

De foreslåtte oppfølgingsoppgavene er ambisiøse og vil kreve betydelige ressurser for planlegging og gjennomføring. Forslagene avdekker imidlertid store behov.

Konklusjon

Før planen legges frem for politisk behandling, oppfordres det til at synspunkter som kommer frem i denne uttalelsen tillegges avgjørende vekt. ■