



OMA arrangerer en serie temamøter knyttet til OMAs engasjement vedr. et samlet høringsinnspill til ny KPA. Det inviteres bredt inn, der både PBE, utviklere, arkitekter og planleggere er representert. OMA vil invitere inn ulike deltagere til ulike tema, for å få med nødvendig spisskompetanse og nå så bredt ut som mulig samtidig som møtene holdes relativt små for å få til god og konstruktiv dialog rundt bordet.

Strukturen i møte for områdeforum:

- Presentasjon av hvert område
- Diskusjonstema:
 - o Refleksjon rundt problemstillinger og fellestrekk
 - o Kategorier for utvikling og differensiering
 - o Innspill til forbedringer

OMRÅDEFORUM

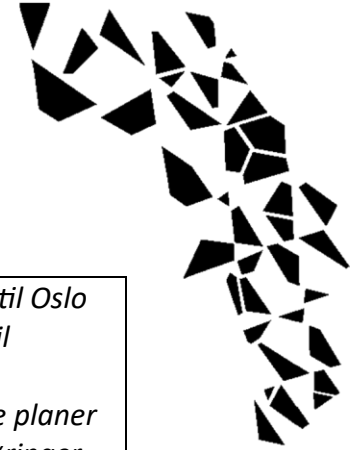
Deltagere møte 4:

Hans Martin Aambø (PBE), Henrik Taubøll (Haavind), Maren Bjerken (Aspelin Ramm), Ida Hjeltnes (OMA), Anne Therese Annevik (PBE), Kenneth Dahlgren (Aspelin Ramm), Carl Henrik Borchsenius (Entra), Jostein Øverbye (PBE), Magnus Rongved (Sporveien), Richard Kruse (Storebrand), Vidar Stokland (NPRO), Ingrid Sletten (PBE), Pål Bøe (Møller), Elias Heiberg (Møller), Trygve Moe (SQM), Thomas Holt (Steen og Strøm), Emelie Tornberg (Entra), Emil Paaske (Agate), Geir Graff Kallevåg (OBOS)

TEMA	HOVEDPROBLEMSTILLINGER	KONKRETE INNSPILL
Områdeforum Stor-Økern v. Thomas Holth	<ul style="list-style-type: none"> - Strategisk plan for Hovinbyen var nytenkende med tanke på å visjonen om en flerfunksjonell bystruktur – hvordan ivaretas dette i ny KPA? - Flere U-områder, der 2,3 og 4 vurderes som ok, men at 5 og 6 nok har for bred pensel, og at føringene kan virke begrensende f.eks for boligutvikling som igjen hindrer flerfunksjonell byutvikling. - Mener at skisserte 120 000 boliger ikke er realistisk. - Feltutnyttelse på 200% BRA innebærer lavere utnyttelse enn det PBE i enkelte prosjekter selv har vurdert som vellykkede. - Viktig at god ombruk og gjenbruk er mulig. - Mener at det ikke skal er noen motsetning mellom kvalitet og høy utnyttelse. - Tillitt er en nødvendig grunnsten i prosessene, og det er mange krefter som jobber i samme retning: pågående planprosesser, innovasjonsdistrikt Hovinbyen, Områdeforum, ideelle foreninger som Bylab og Pådriv etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Høy utnyttelse og kvalitet er ikke en motsetning - bestemmelsen 2.4 bør utgå, da kvalitetskriteriene er godt beskrevet i retningslinjene i planen.</i> • <i>KPA må reflektere Hammersborgserklæringens ambisjon for økt reguleringstakt og boligbygging.</i> • <i>Utviklingsområder må utvides og ny KPA må legge til rette for høyere utnyttelse enn planforslaget legger opp til (maksimal utnyttelse for bolig 200 prosent, samtidig som høyder er mer eller mindre låst til 6 etasjer, er for begrensende).</i> • <i>Alle stasjonsnære områder bør utvikles slik det er naturlig for det enkelte område.</i> • <i>Videreføring av «prioriterte stasjonsnære områder». Disse må sikres en høy utnyttelse.</i> • <i>Ønsker primært en kraftig forenklet og mer overordnet plan - detaljeringsgrad og krav i ny KPA må forenkles.</i> • <i>Mengden bestemmelser og «bør-bestemmelser» må reduseres kraftig.</i> • <i>Vi foreslår at fellesareal skal vurderes og redegjøres for i alle plansaker med boliger, men uten at arealet angis som et absolutt krav.</i> • <i>Tydeliggjøring av at reguleringsplaner vedtatt før 23.09.2015, som ikke er i motstrid med arealformålet, ikke blir opphevet.</i>
Ryen Vest v. Elias Heiberg	<ul style="list-style-type: none"> - Et område med stort potensiale til å bli et sted man reiser til, ikke bare forbi. - Mulighet til å utnytte et etablert knutepunkt med god sosial og teknisk infrastruktur. - Rammene for utnyttelser og høyder er for begrensende. <ul style="list-style-type: none"> o juridisk bindende føringer på et detaljeringsnivå som ikke står i forhold til kunnskapsgrunnlaget. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bestemmelser om områdeutnyttelse og høyder må endres fra bestemmelser til retningslinjer.</i> • <i>Utnyttelsen for Ryen Vest må justeres opp til nivå tilsvarende KPS 2018, slik at det er et reelt utviklingspotensial</i> • <i>Det må gis mandat for et privat initiativ til å utforme felles plan for deler av områdene ved Ryen</i>



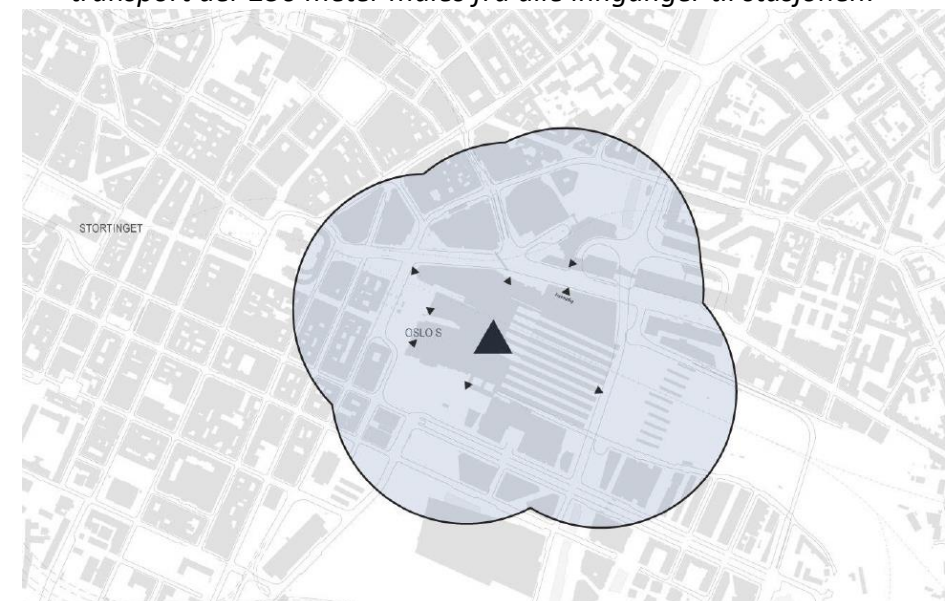
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Må gi nødvendig handlingsrom for utvikling også om 10-15 år. - Oslo skal vokse rundt knutepunktene og det oppleves som uforståelig at utnyttelsen reduseres med 20% - Stort potensiale for å tilføre mer volum i en mer bymessig form uten at dette går på bekostning av steds- og oppholdskvaliteter i området. - Tvert imot vil en transformasjon kunne føre til et område med langt høyere kvalitet enn dagens situasjon. - Krav til felles plan som skal utarbeides av kommunen vil forsinke transformasjonen av de områdene som allerede er modne for utvikling. - Mener at er at Ryen Vest i mindre grad er påvirket av endringene nedbygging av E6 medfører, og at potensialet for transformasjon og en ny helhetlig utvikling kan formes og gjennomføres nå. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Krav til felles plan må kunne løses for Ryen Vest isolert og frikoblet fra de øvrige feltene med krav om felles plan.</i>
<p>Hammersborg Områdeforum V. Pål Bøe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En visjon for en glemt bydel og dårlig forbindelse mellom øst og vest. Utfordre gamle tanker med nye ideer. Politikere, journalister og bydeler møtes. - Et sammensatt område med mange pågående prosjekter, mange problemstillinger og mange muligheter. - KPA har blitt så stort og omfattende at det nesten virker umulig å forstå. - Tid dreper mange prosjekter og rett på byggesak er et viktig grep for å unngå dette. 	
<p>Områdeforum Helsefyr v. Trygve Moe, SQM</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Et område med mange nye vedtatte og pågående reguleringer. Viktig at KPA legger til rette for denne utviklingen på en god måte. - I dag preget av mange barrierer og mangel på gode forbindelser for myke trafikkanter. - Etablert med høyde avtrappende mot E6. - Behov for urbanisering – lite byliv etter arbeidstid. - Helsefyr er blant de viktigste kollektivknutepunktene, og må tillegges tilsvarende vekt i KPA. - Helsefyr må få sin egen stedsidentitet, og det er behov for fleksibilitet i utviklingen for å oppnå dette. - Avgrensningen av U2 området på Helsefyr er ikke nødvendigvis riktig eller presis nok. - Høyder og utnyttelse oppleves som for begrensende. Helsefyr har en etablert høyde for næring rundt 42m som ikke passer med føringene i KPA. - Feltutnyttelse må ha fleks til å kunne utvikle gode rom mellom byggene – med høyere utnyttelse. 	



Områdeforum Nedre Akerselva
v. Carl Henrik Borchsenius

- KPA er for lite visjonær ift. å svare opp de utfordringene Oslo og Norge har mtp. Dette som det største kollektivknutepunkt i storbyregionen.
- Mener det mangler en rød tråd mellom føringene i Regional plan for areal og transportplanlegging og Kommuneplanens Samfunnsdel med byutviklingsstrategi og forslaget til ny KPA.
- Oslo S-området spiller en viktig rolle med behov for høy arealutnyttelse for å utnytte kapasiteten som er i det banebaserte kollektivnettet.
- Føringene for U1-området er for restriktivt i forhold til ambisjonene for Oslo S som knutepunkt for hele Norge.
- Avgrensningen av U området er lagt i veggiliv, hvilket oppfattes som uheldig begrensende.
- Avstand på 250meter for høyhus satt fra det som virker som en noe tilfeldig plassering av markør er uheldig og vurderes å ikke være i tråd med intensjonene.
- Forslag til KPA forsøker å ivareta for mange detaljerte forhold samtidig. Det er viktig at det ikke er for mange motstridende føringar å forholde seg til. Det kan skape uheldige konsekvenser

- *ønsker at det knyttes sterkere fremtidsvisjoner og -perspektiver til Oslo S-området som hovedknutepunkt og som viktig byområde, og vil oppfordre til at kommuneplanens arealdel uttrykker dette.*
- *U1 bør ha en robust avgrensning som gir handlingsrom for gode planer som svarer på overordnede statlige, regionale og kommunale føringar.*
- *Lag høydebestemmelsen fleksibel med øvre begrensning. La endelig høyde bli en diskusjon mellom forslagsstiller, fagkyndig og saksbehandler med utgangspunkt i de overordnede føringene (høyhusstrategi) og KPA/KPS*
- *Forslag til dokumentasjonskrav: Svare ut hvordan prosjektet imøtekommer målene og vurderingspunktene i høyhusstrategien.*
- *Det må være en mer nyansert vurdering av avstand til skinnegående transport der 250 meter måles fra alle innganger til stasjonen:*



Områdeforum Skøyen
v. Emil Paaske

- Spørsmål om hvordan nylig vedtatt områdeplan står i forhold til KPA, da det er mange føringar som ikke matcher:

KPA U2	Områdeplan
Områdeutnyttelse 125 %	Områdeutnyttelse 150 %
Feltutnyttelse bolig 200 %	Feltutnyttelse bolig 420 %
Feltutnyttelse næring 600 %	Feltutnyttelse næring 630 %
Boligandel min. 50 %	Boligandel min. 20 %
Byggehøyder 22/28 (unntak 42,70)	Byggehøyder 28 – 60 (70)

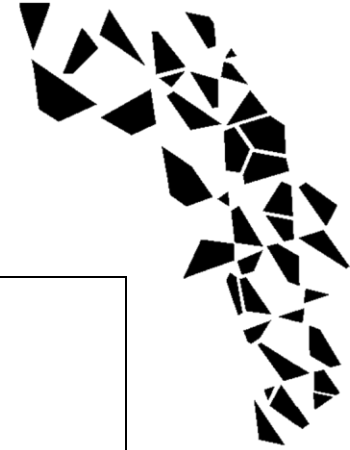
- På papiret er områdeplanen fremtidsrettet og helhetlig, men i praksis er den for detaljert og heller ikke realistisk, særlig hva gjelder boligvolum (Kommunen mener potensialet er 5000, mens eiendomsbesitterne mener 1500).
- Områdeplanen vurderes likevel som mer offensiv enn KPA.
- Stiller spørsmålet om hele planhierarkiet forykket; Har områdeplanen blitt en detaljplan og har KPA blitt en områdeplan?

Utviklingsområdene i Oslo er veldig ulike:

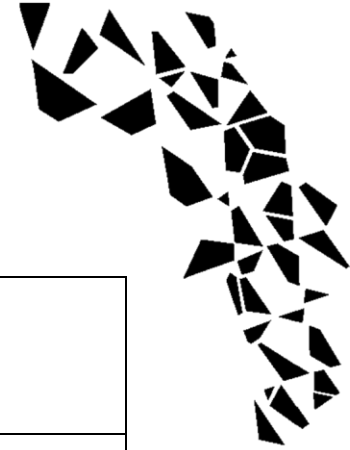
- *Er det nok handlingsrom i KPA til å få til ønsket utvikling eller er områdekategoriene for detaljerte?*
- *Klarer KPA både ta hensyn til eksisterende bygningsmasse (spesielt næring) og utviklingseiendommer innenfor et utviklingsområde?*

Gjennomføringskraft:

Skøyen områdeplan har en områdeutnyttelse på 150 % (ikke iht. KPA 125 %) Til tross for en høy områdeutnyttelse og byggehøyder, er ikke planens gjennomføringskraft stor (nok).



	<ul style="list-style-type: none"> - Områdeplanen er politisk vedtatt, men ikke juridisk gjeldende pga. Innsigelse fra SVV og Bane NOR. Hvordan forvalter man vedtaket fremtil avklaring? Gjelder Områdeplan foran KPA enn så lenge? - Mulighet for endringer på eksisterende bygg, f.eks for leietakertilpasning er begrenset, da plankrav utløses bare ved mindre endringer. - For noen gårdeiere er det bedre om Skøyen hadde blitt definert som konsolideringsområdet. Dette gir større handlefrihet og mulighet til å forvalte eksisterende bygningsmasse på en bedre måte. - Betimelig spørsmål: Er Plan- og bygningslovens § 3.1 ivaretatt? - 	
<p>Vika Områdeforum v. Richard Kruse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nasjonalt knutepunkt hvor det har skjedd mye de siste årene. - Området kan kobles bedre sammen med gode akser for myke trafikanter. - Konsolideringsområde: Det er viktig for både gårdeiere og beboere at Vika fortsetter de siste årenes positive trend og utvikles både med tanke på økonomisk, miljømessig og sosial bærekraftig utvikling. Mange av de senere års prosjekter ville antakelig ikke ha blitt realisert ved en evt innstramning av allerede strenge føringer. - ABC-prinsippet: Hvordan 250m fra knutepunktet/skinnegående transport tolkes for Vika, gjerne sett i sammenheng med høyhusstrategien, er uklart og kan skape konflikter. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ønsker at konsolidering også kan romme utvikling, og at dette tydeliggjøres.</i> • <i>Hvordan ny KPA forholder seg til vedtatt høyhusstrategi for sentrumsringen (ring 1) bør tydeliggjøres, slik at disse signalene ikke tolkes vidt forskjellig av ulike etater, politikere og utviklere.</i>
<p>Kvadraturen Områdeforum v. Emelie Tornberg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mange tror eller mener området er ferdig utviklet. - Området er preget av svært mange aktører og grunneiere, hvor mange sitter på forvaltningseiendommer. - PBE, riksantikvar, byantikvar og mange andre har bidratt til å analysere og vurdere hvordan dette sentrum i sentrum kan kobles bedre på byen. - Lite potensiale for mye nytt volum og det er derfor nødvendig med skreddersøm. - Det finnes flere gode prosjekteksempler - har man sett på det som er gjort og evaluert det godt nok? - Stor endring i sikring av kulturminner (mange bevaringskart som ikke er løftet inn – kan by på overraskelser). - Støykartet ikke oppdatert – Avgjørende for å få til boliger. - KPA må også ivareta Campusstrategien. - Begrepet <i>områdets karakteristiske gategesims</i> gir for snevert handlingsrom. Ingen ønsker å være voldsom i dette området og 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Økt handlingsrom for stedstilpasning</i> • <i>Ta inn mulighet for «rett på byggesak» som viktig verktøy</i>



	tillitt blir derfor essensielt. -	
Bryn Områdeforum v. Magnus Rongved.	<ul style="list-style-type: none"> - Bryn er et stort område med lik avstand fra sentrum som Majorstuen. - Har enormt potensiale; mye plass og få beboere, men 50 000 mennesker bor to t-banestopp fra Brynseng. - Svært tungt kollektivknutepunkt som gir godt utgangspunkt for banebasert byutviling. - I motsetning til mange andre områder: underutnyttet område, modent for transformasjon til by. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bryn Vest bør inkluderes i sone for fremtidig tett by.</i> • <i>Brynseng bør oppgraderes til områdesentrum.</i> • <i>Bryn øst bør ikke defineres som U3 og heller bli U4.</i>
Nydalen/Storo OF: Vidar Stokkeland.	<ul style="list-style-type: none"> - Etablert område hvor det har skjedd mye de siste 20 årene. - Mye verneverdig, men også mange relativt nye, store kontor- og næringsbygg. - Plankravet er særlig krevende i dette området fordi det er flere bygg som har behov for oppgradering og endringer, men som nå hindres av at plankrav er knyttet til søknadsplikt. - Forholdet til og forståelsen av KPAs forhold til planer før 2015 er vanskelig å forholde seg til. 	

Oppsummering i plenum:

- Tolkning av plankravet er krevende på mange måter. Det antas at det ikke er meningen å ramme byggesaker knyttet til eksisterende næringsbygg, men det oppleves som krevende slik det er formulert nå.
- Puslespillet for å oppnå allsidig næring et finmasket gatenett kunne være upraktisk for lager og logistikk, men det oppleves nå at man har gått for langt i motsatt retning.
- KPA bør utformes slik at den blir et godt verktøy for å svare opp samfunnsdelen.
- Vi må bli bedre på samhandling. En time kan spare et helt år. Om man får en dedikert ressurs(gruppe) fra PBE til prosjektene kan det bidra til å skape avklaringer tidlig.
- Se på hvilke verktøy vi har for å svare opp behov for felles planlegging uten omfattende prosesser.
- Avgrensninger mellom U-områdene oppleves ofte som for rigid.
- Innenfor områdene trenger man også ofte stedsspesifikk tilpasning.
- Det er ønske om en forutsigbarhet på hvor mye areal man kan få – men også en fleksibilitet. Dette innebærer en risiko for omkamper og tidsbruk.
- Planforslaget gjelder ikke før det er vedtatt, men det er krevende – vi må tolke retningen med forholde oss til det vedtatte.
- Er det egentlig behov for ny plan?