

Kulturminner i komplekse planprosesser

Asplan Viak frokostmøte, 26. april 2023



Oslo

Ny kulturmiljømelding

- Oslos nye kulturmiljømelding vil satse på økt samspill mellom gammelt og nytt
- Attraktive bymiljøer med særpreg skal videreføres
- Vern og utvikling skal bidra til å nå klima- og bærekraftsmål
- Kulturmiljøer skal synliggjøres som ressurser og tas vare på og utvikles ved god forvaltning
- Medvirkning og samarbeid skal vektlegges (byantikvaren – *fra markør til aktør*)



 Oslo



Høringsutkast

Kulturmiljømelding
2021–2031



Kulturmiljø i den grønne byen

07.05.2021

Plansaker med kulturminner og –miljøer

- ▶ Fra objektvern til fokus på helhetlige miljøer
- ▶ Fokuser på å videreføre og fortolke stedets egenart
- ▶ Behold en kritisk masse av originalsubstans
- ▶ Prioriter markører av egenkarakter
- ▶ Inkluder oppsluttende og sammenbindende elementer
- ▶ Bidra til nye elementer med egne kvaliteter, som selvstendig historisk lag

- ▶ Sjekkpunkt: **Ville området blitt prioritert for vern også etter transformasjonen?**



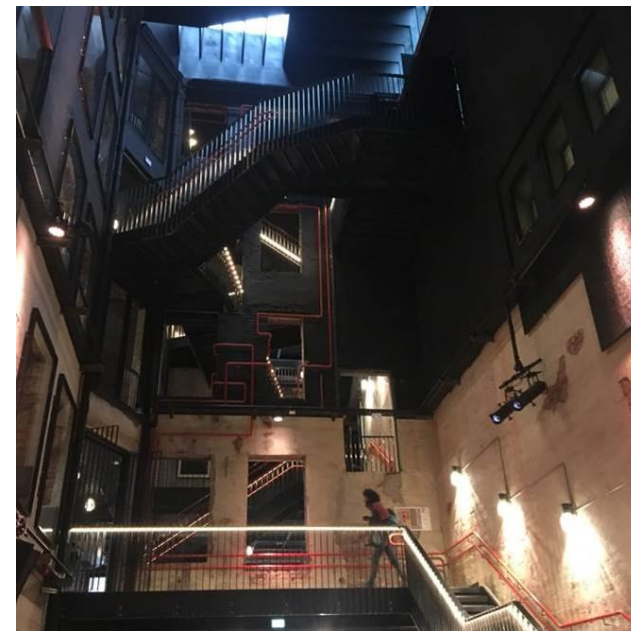
Grønn liste

- ▶ En del lokalt verdifulle bygg og miljøer står ikke på gul liste, men er viktige å videreføre som identitetsmarkører i områder under transformasjon
- ▶ Ettersom verneverdien ikke er så høy, tåler de større endringer
- ▶ Bevarings- og gjenbrukselementet står sterkt
- ▶ Kulturmiljømeldingen legger til rette for at kommunen lager en «grønn liste» over disse byggene som fortjener å være med inn i fremtiden
- ▶ Det handler om å identifisere solide, velfungerende bygg
- ▶ Sentralt står klima/miljø – mer miljøvennlige bygg, lavere energibruk og mindre riving
- ▶ ***Merk: et politisk initiativ og ikke tenkt forvaltet av Byantikvaren***



Suksesskriterier for gode planprosesser

- ❖ Tidlig involvering
- ❖ Realistiske forventninger
- ❖ Jevn dialog og kontinuitet
- ❖ Åpenhet og informasjon
- ❖ Tillit og respekt
- ❖ Ta forutsetninger og føringer på alvor, spar tid
- ❖ Kompetanse i alle ledd og bevissthet rundt at alle parter behøves



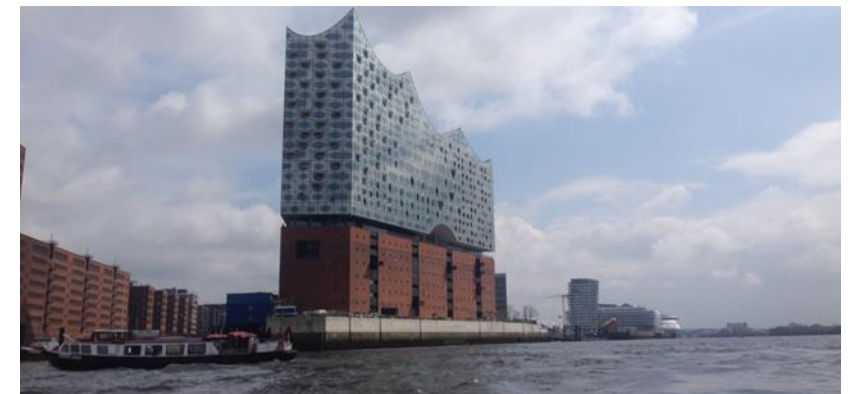
Realistiske forventninger

- ♦ Ved salg
- ♦ I oppstart av et utviklingsprosjekt
- ♦ Inviter oss til dialog og sett dere godt inn i antikvariske hensyn fra dag 1
- ♦ Har utbygger forutbestemt seg for noen annet enn hva myndighetene angir som realistisk er det å be om vanskelige prosesser
- ♦ Ta innspillene på alvor i videre planarbeid
- ♦ Samvittighetsfull innstilling til høringsinnspill



Transformasjon

Forskjellig verneverdi – forskjellige tålegrenser



4 typer komplekse plansaker

Type 1 - Komplekst formål

for eksempel utvikling av et større, flerfunksjonelt miljø
Byutviklingsprosjekter

- Kommer i tillegg til områdereguleringene kommunen v/PBE selv utarbeider

Eksempler:

- Områdereguleringen av Bjerke travbane, som etter avtale med PBE ble utarbeidet av forslagsstiller og deres konsulent
- Detaljreguleringen for Lilleaker (Mustad eiendoms store område inkl. CC vest)
- Detaljreguleringen for Grønlikaia
- Detaljreguleringen for Økern senter



Type 2 - Kompleks som følge av ambisjon om høy utnyttelse eller omfattende romprogram

- ▶ Detaljregulering Landbrukskvartalet
- ▶ Alle høyhusprosjektene rundt Oslo S, med Lilletorget, Spektrumkvarteret, Postgirobygget, KLP-bygget, Oslo S/BaneNOR, Galleri Oslo...
- ▶ Detaljreguleringen for Munchmuseet



Type 3 - Kompleks som følge av spesielle tekniske krav eller utfordringer, for eksempel konvertering utløser krav om nyere forskrifter/standarder



- ▶ Diverse reguleringsplaner med konvertering av industribygg til andre formål, hvor både isolasjon, bæring, brann, dagslys krav, etasjehøyder osv. gir utfordringer
- ▶ Detaljregulering for Brynsbakken (omlegging av jernbanesporene, som medfører riving av bevaringsregulerte «Hylla»)

Type 4 - Kompleks som følge av sprikende føringer

- ▶ Saker hvor kommunen selv er forslagsstiller, og hvor ekstern forslagsstiller møter en sprikende kommune
- ▶ Etatene har ulike samfunnsoppdrag og noen ganger går det ikke opp
- ▶ Løftes da til politisk nivå for avklaring

Eksempler:

- Detaljregulering for ny skole i Myntgata 2 (kunne også vært plassert i gruppe 3)
- Felt C6 i Bjørvika
- Regulering av ring 2 som trikk- og sykkelgate



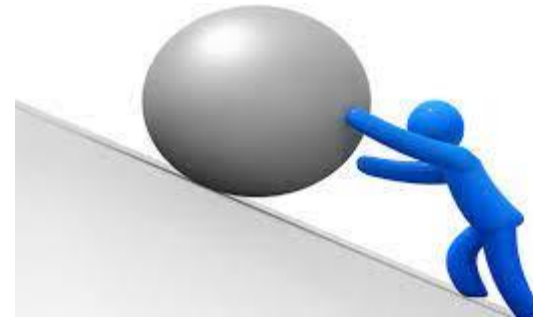
Typiske utfordringer ved de forskjellige typene

Type1 og 2 – høy utnyttelse

- Dersom forventningene om inntektsgivende utbygging er urealistiske kan vi få:
- Fare for tap og konflikt

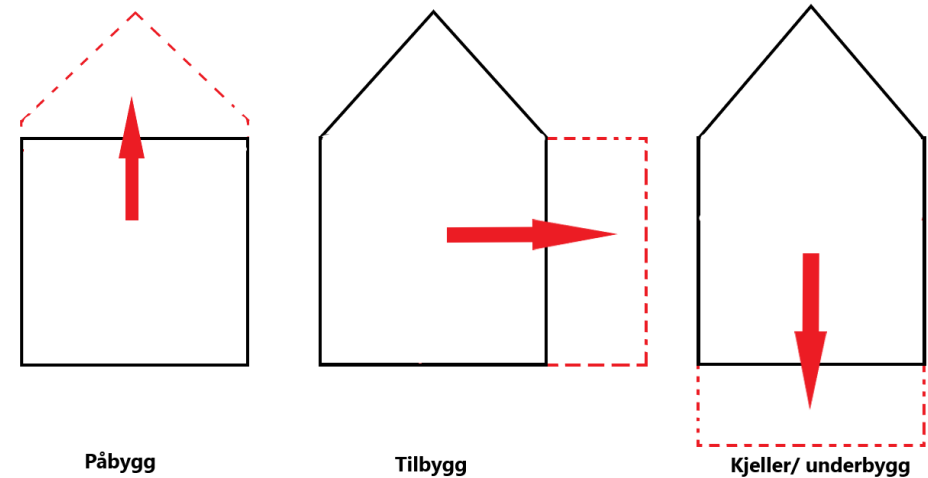
Og der økonomi har høyt press:

- Fare for at forslagsstiller har hastverk og lite tid til modning
- Forsøk på å spare inn på kompetanse og nødvendige utredninger



Type 3 – transformasjon/endring

- ▶ Der forslagsstiller ønsker høy grad av utbygging som gir press på vern, trenger de også å gå lenger inn i detaljert forprosjektering av elementer
- ▶ Det kan være arkitektur som «avbøtende tiltak»
- ▶ Tekniske avklaringer, for eksempel ved påbygg på eksisterende bygg
- ▶ Dette gir også økte kostnader tidligere i prosessen enn normalt
- ▶ Viktig at utbygger kan formidle krav og sammenhenger på en forståelig måte, for å bygge felles problemforståelse
- ▶ Villighet til å diskutere muligheten for avvik og hvor store avvik som er akseptabelt ut fra funksjon og sikkerhet



Type 4 – sprikende føringer

- ▶ Dette jobber vi med på tvers av etatene og har høyt fokus på
- ▶ Vi kobler hverandre på så tidlig som mulig
- ▶ Har jevn dialog og høy grad av åpenhet/tillit



Vår erfaring



Suksessprosjektene

- ♦ Prosjekter der BYA allerede i en salgsprosess eller før første konseptfase har fått mulighet til å konkretisere verdier, handlingsrom og sårbarhet for endring
- ♦ Forslagsstiller kjører parallelloppdrag/mulighetsstudier med åpen dialog
- ♦ Gode erfaringer med parallelloppdrag fremfor arkitektkonkurranser
- ♦ Kompetanse og erfaring med vern hos de involverte



Give and take – resultat av tillit og samarbeid

Eksempel Sommero



Eksempel Parkveien 27-31: Meget godt samarbeid i en kompleks plansak

- ▶ Planområdet omfatter kvartalet avgrenset av Parkveien, Hegdehaugsveien, Uranienborgveien og Oscars gate.
- ▶ Det ble utarbeidet én plan for området. BYA hadde ansvar for planarbeidet og fikk innspill fra aktørene i Parkveien 27-31 – Bertel O. Steen Eiendom og Aspelin Ramm.



Den rette utbyggeren og den rette arkitekten

- ▶ God og åpen dialog mellom utvikler, bygningsmyndigheter og antikvarisk myndighet
- ▶ Erfarne arkitekter med kjennskap til vern og vekst



Hva går galt når det blir tungt og vanskelig?

- For sen involvering
- Mye arbeid lagt ned før man blir klar over føringer
- Urealistiske forventninger om utnyttelsesgrad og dermed inntjening
- Lite involvering og utilstrekkelig dialog
- Manglende lydhørhet



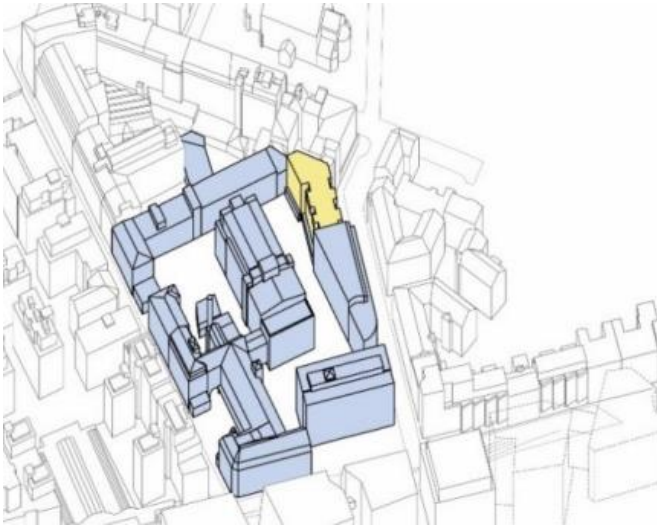
Litt mer om Landbrukskvartalet



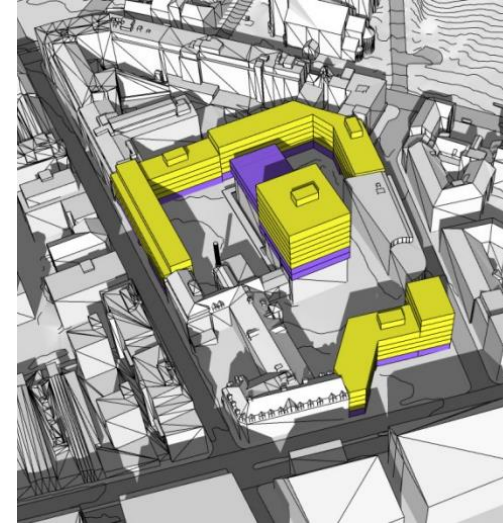


3 alternativer til offentlig ettersyn

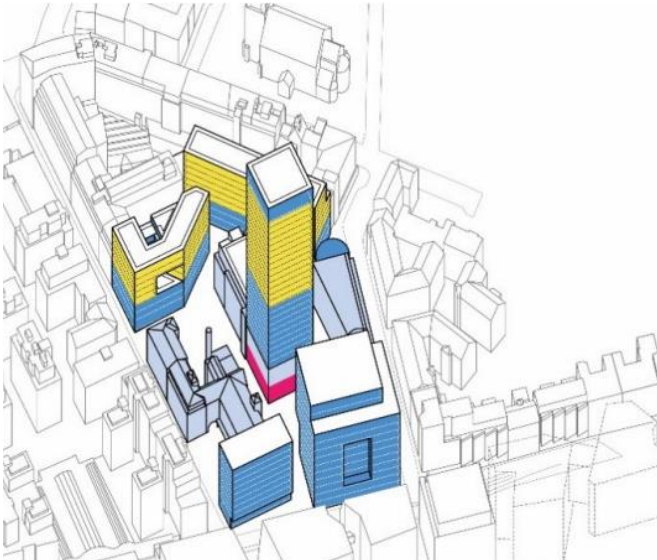
Alt. 0



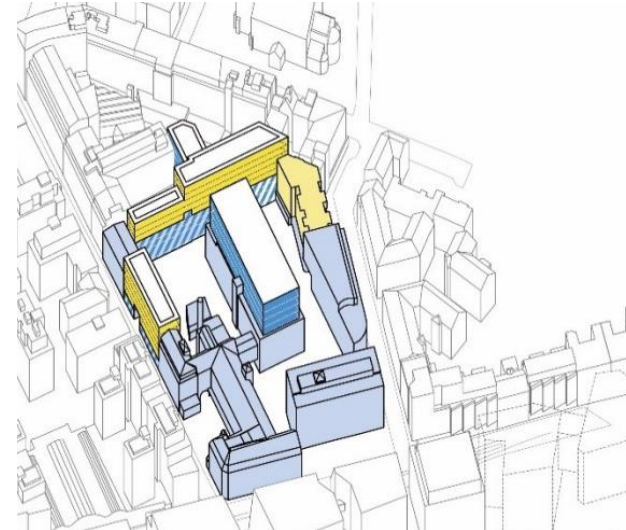
Alt. 2
PBE



Alt. 1
Forslagsstil
ler



Alt. 3
BYA



Saksgang

- ▶ RA reiser innsigelse til samtlige alternativ

- ▶ Dialogfase:

Høyden på bygg E reduseres

Bygg A bevares

Høyden på randbebyggelsen reduseres

Bygg C omprosjekteres

- ▶ Begrenset høring:

RA opprettholder innsigelsen mot høyden på bygg E

BYA opprettholder alt. 3 til politisk behandling



Saksgang

- ▶ Dialogfase mot politisk behandling:

BYA støtter PBEs alt. 2 som bearbeides, og BYAs alt. 3 utgår.
Enige om en høyde på midtbygget på 12 etasjer.

- ▶ Mekling hos statsforvalteren med RA:

RA primære anbefaling er 42 m (kotehøyde 51,9 m og 12 etg)

RA kan akseptere kotehøyde 58,5 m (14 etg)

- ▶ BYR bestiller et alternativ 3, med 14 etg på bygg E

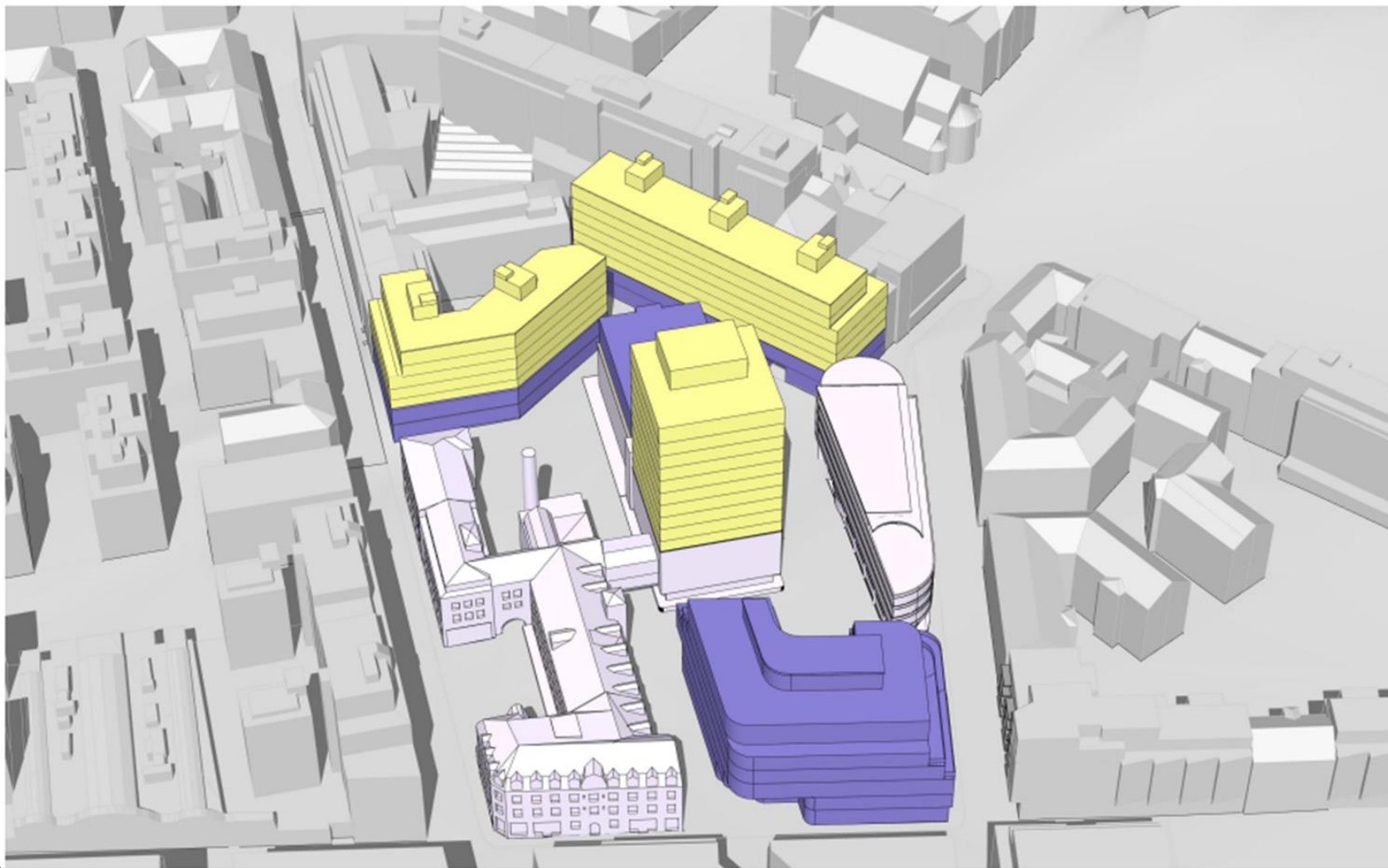
- ▶ Begrenset høring:

RA aksepterer høyde på bygg E og trekker innsigelsen til
alt 2 :12 etg (PBEs alternativ) og
alt 3 :14 etg (Byrådets alternativ)

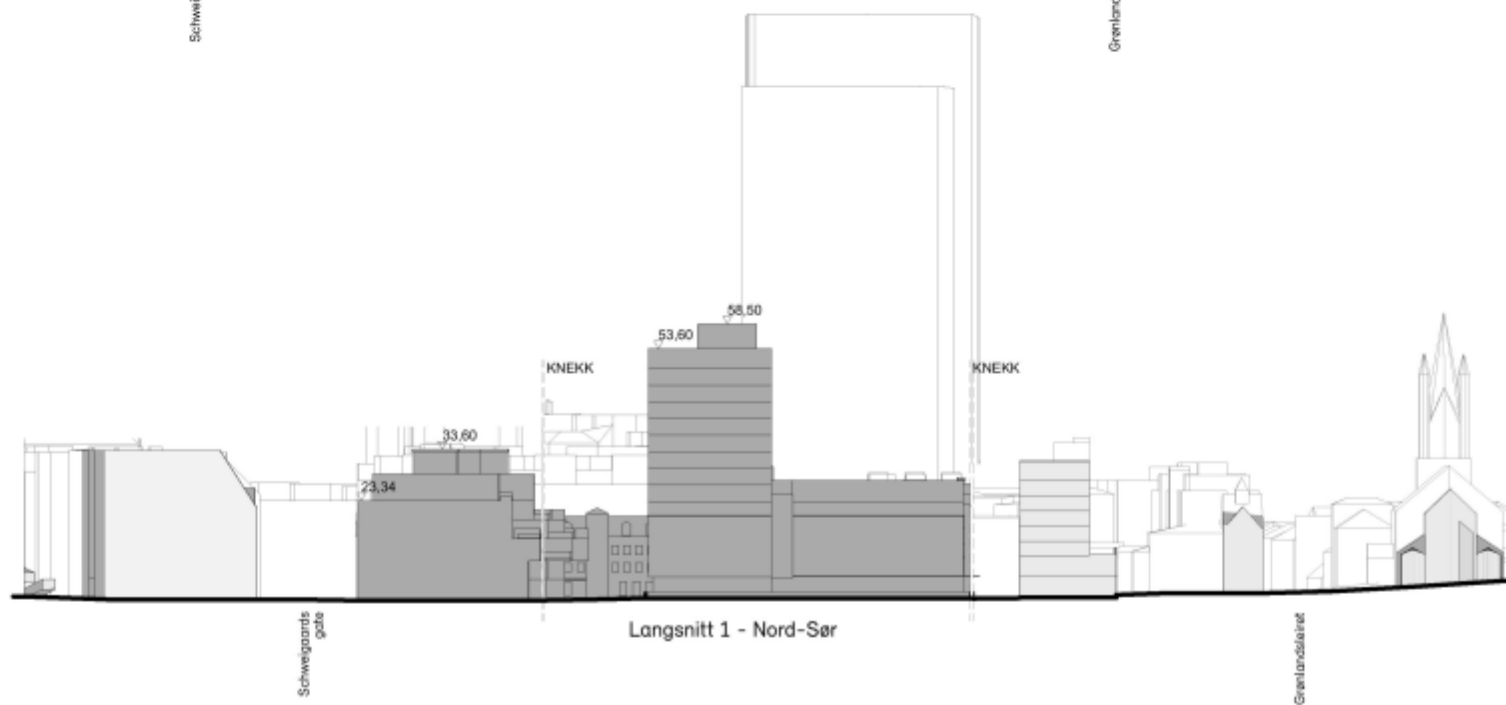
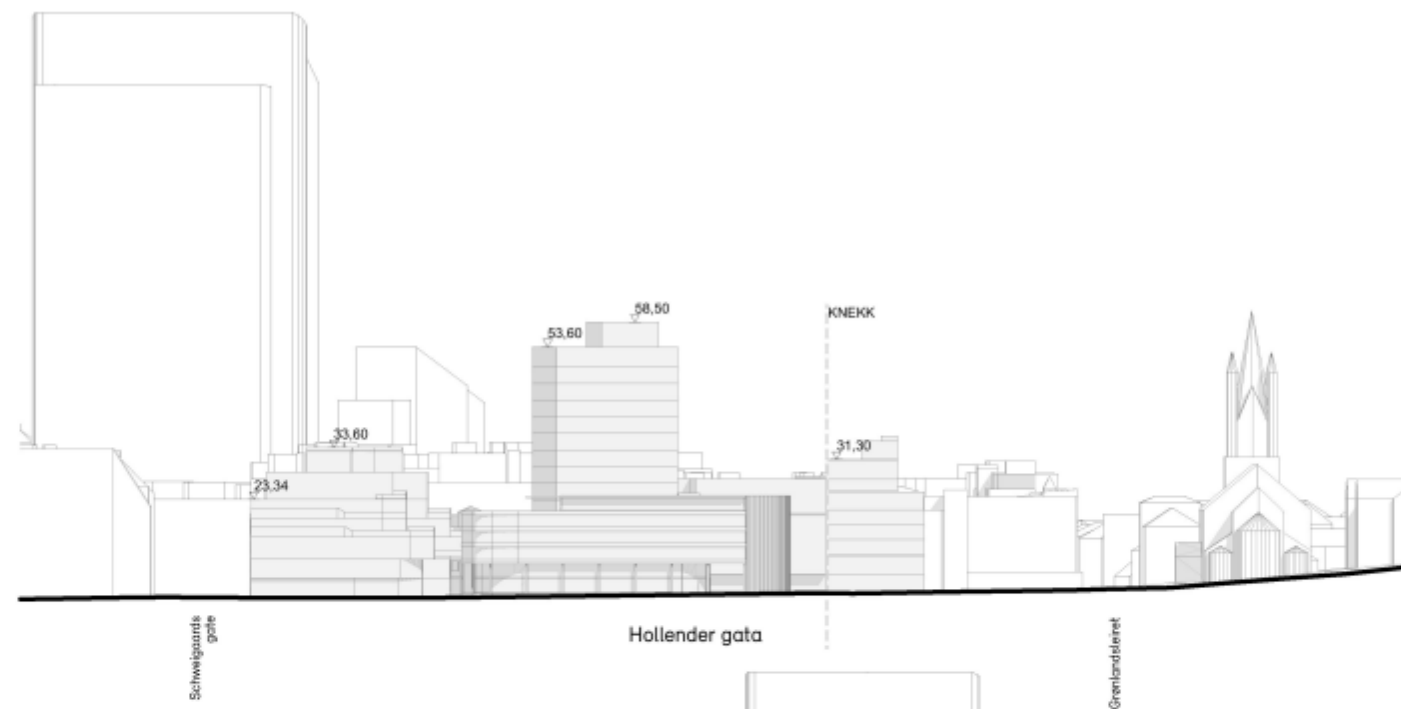
- ▶ Byrådets alternativ 3 vedtas



Byrådets alternativ 3



Snitt



Oslo

Og en sak til på tampen... et ønske...



- ▶ BYA opplever stort sprik i kvalitet på KU-delutredninger for kulturminner/kulturmiljøer/kulturlandskap.
- ▶ Bruk fagmiljøer med spesialkompetanse og anerkjente metoder
- ▶ Vi anbefaler å bruke veileder for miljøutredninger, som er utarbeidet av RA og MD i samarbeid
- ▶ Bruk et nøytralt og saklig språk og bygg den opp så den er etterprøvbar
- ▶ Avveininger mellom kulturminnehensyn og andre hensyn bør tas i sammenfatningen, ikke i selve delutredningen

Takk for meg!

ellen.hole@bya.oslo.kommune.no

