

		Møtereferat
Til:	Rådet for byarkitektur	
Møtegruppe:	Rådet for byarkitektur	
Møtetid og -sted:	26.08.2025, Kl. 13:00-15:30 Vahls gate 1	
	Møtet er åpent for alle. Referatet blir sendt ut til pressen.	
Til stede:	Fra Rådet: Christian Dahle (leder), Ane Groven (nestleder), Anja Kristin Standal, Ellen Husaas, Øivind Nielsen og Atir Khan. Fra BYA: Brit Kyrkjebø Fra PBE: Siri G. Kielland, Helga Feiring, Aasne Haug, Silvia Jørgensen, Frank Arvid Hofsføy, Jonatan Angell-Ramberg, Alice Lødemel Sandberg, Ellen Konstali, Marianne Knutssøn Lindeberg og Thea Rynning. Det var også tilhørere fra forslagsstiller og fagkyndig til stede under behandlingen av begge sakene.	
Referent:	Thea Rynning, PBE og Rådet ved rådsleder	
Dato:	26.08.2025	
Status:	Godkjent	
Saksnummer:	2025/09488	
Neste møte:	23.09.2025	

Rådet for byarkitektur – referat møte 26. august 2025

25/2025 Innspill til dagsorden

Ingen innspill.

26/2025 Informasjons- og strategirunde

Plan- og bygningsetaten (PBE) ved etatsdirektør Siri Gauthun Kielland orienterte om nytt fagsystem fra 15.9. Grundig forberedt, håper det går smertefritt. Pressemelding om at Siri trekker søknad som etatsdirektør. Stilling lyses ut, men hun blir ut året.

Rådsleder Christian Dahle informerte om utstillingsåpning 11. september for arkitekturprisen. Vedtatt av forretningsutvalget.



27/2025 Behandling

Grønlikaia. Planforslag – bymessig utvikling, boliger, nye gater og byrom.

Saksnr. [202009402](#). Forslagsstiller: D7 GRØNLIA AS, Fagkyndig: Rodeo Arkitekter as

Sammendrag av saksfremlegg fra PBE

PBE har fått til behandling et planforslag for Grønlikaia, som omfatter 208 000 m² bruksareal (BRA), med hovedvekt av boliger og med havnepromenade og park i buffersonen mot Sydhavna. Det foreslås 4 høyhus og 5 høye hus, og det foreslås bebyggelse og anlegg langt ut på eksisterende vannareal. Planforslaget er i vesentlig strid med flere overordnede planer og føringer.

Saken fremmes for Rådet for byarkitektur for å få dets vurdering av og uttalelse til planforslaget, med fokus på virkningen for byutviklingen, landskap og kulturlandskap, den foreslåtte utnyttelsen og med det byggehøydene, bebyggelse og anlegg på eksisterende vannareal og bokvalitet for de foreslåtte boligene.

Kort sakshistorikk, bakgrunn

- Mottatt bestilling av oppstartsmøte: 10.06.2020.
- Oppstartsmøte 30.08.2021.
- Dialogfase fra august 2021 til august 2024, med i alt 7 avklaringsmøter, 4 arbeidsmøter om planalternativ 2 for konsekvensutredningene, og 4 kart- og bestemmelsesmøter.
- Planforslag mottatt 30.08.2024 (første del), med suppleringer 04.09 og 30.09.2024.
- Avslag 01.10.2024. PBE avsto å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn fordi det er vesentlig i strid med overordnede planer og føringer og ønsket utvikling for området.
- Forslagsstiller ba PBE 21.10.2024 om at avslaget ble forelagt bystyret.
- Oversendelse av foreleggelse av avslaget for bystyret sendt til Byrådsavdeling for byutvikling 13.11.2024, med reviderte versjon 10.12.2024.
- Byråd for byutvikling ba PBE 03.04.2025 om å gjenoppta saksbehandlingen av planforslaget.

Eksisterende situasjon

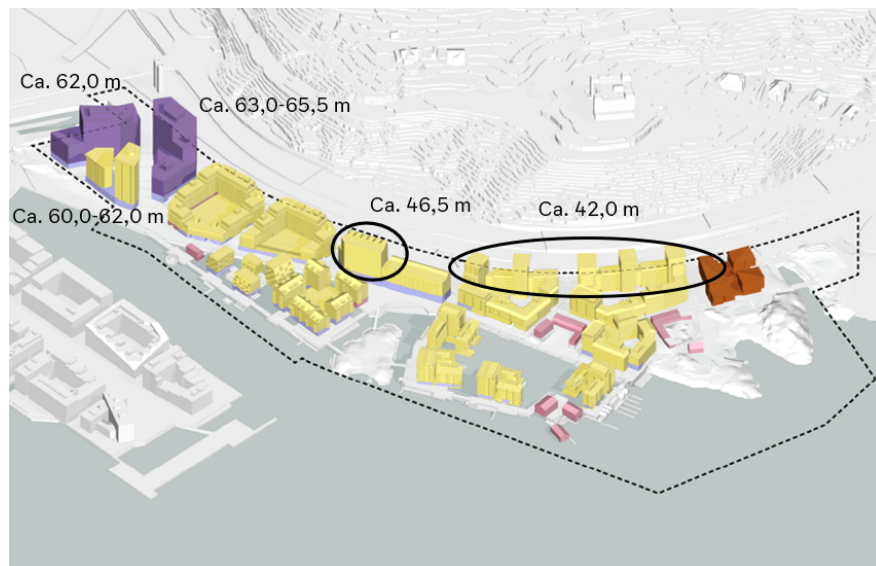
Planområdet har i stor grad vært brukt til havnevirksomhet i nyere tid. Inntil nylig var søndre del av planområdet brukt til plassering av containere. Landarealet består i stor grad av harde flater, uten bebyggelse og med lite vegetasjon. Planområdet ligger mellom fjorden og Ekeberg, med Kongshavnveien, Mosseveien og jernbane som barrierer mellom de to delene.



Kort redegjørelse for planforslaget

Det foreslås et utbyggingsområde med en total utnyttelse på 208 000 m² BRA. Hovedvekten er lagt på boligformål, og det anslås at området kan romme mellom 1 500 og 2 000 boliger. I tillegg foreslås det næringsarealer, særlig konsentrert i delområdet Verket i nord. Planen inkluderer også to barnehager.

Det legges opp til både en ytre og en indre havnepromenade, flere torg og en park i buffersonen mot havna i sør. Samtidig reduseres buffersonen betydelig i størrelse sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Bebyggelsen omfatter 4 høyhus og 5 høye hus som tangerer definisjonen på høyhus med høyde på ca. 42,0 m.



Standardillustrasjon av Rodeo arkitekter. PBE har markert de høyeste byggene, og med anslag av byggehøyde over terreng.



Sett fra Hovedøya. Illustrasjon av Rodeo.



Sett fra Sørenga bad. Illustrasjon av Rodeo.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten vil innledningsvis påpeke at ikke alle aspektene ved planforslaget er vurdert. Saken er fortsatt i prosess med å vurderes om den er komplett, og saken har derfor heller ikke fått en helhetlig og fullstendig gjennomgang. PBE har sett på det overordnede som blant annet høyder, tetthet og omfang av bebyggelse på eksisterende vannflate, som utslag av et utgangspunkt og forutsetning om en på forhånd gitt utnyttelse. PBE anbefaler ikke planforslaget og mener det bør forkastes, men byråd for byutvikling har åpnet for at planforslaget skal legges ut på høring.

Planforslaget har potensial til å gi mange gode bidrag til fjordbyen

Planforslaget foreslår mange boliger, 1 500 – 2 000 boliger, som isolert sett er positivt for byen. Med vår anbefaling om en lavere utnyttelse, vil dette tallet også bli en god del lavere, men planområdet vil fortsatt kunne gi svært mange boliger. Planforslaget vil også sikre god tilgang til fjorden, med både en havnepromenade delvis på eksisterende vann og langs eksisterende kaikant (en indre havnepromenade). Langs disse forbindelsene i og ved fjorden vil flere byrom i form av torg og park (i buffersonen) bidra positivt, med mulighet for blant annet rekreasjon/opphold, uteservering og bading

(spesielt i deler av parken). Mange boliger vil også få utsikt til og nærhet til fjorden, som vil være positive kvaliteter. Med en beliggenhet mer eller mindre vestvendt mot fjorden, har planområdet et potensiale for gode solforhold både for byrom og boligernes uteoppholdsareal. Det foreslås en del næring, med hovedvekt i nord (Verket), men også blant annet i midten av planområdet (Grønlikilen) og i etasjen på bakkeplan, som kan bidra til en levende og variert bydel. PBE har foreløpig som nevnt ikke gått i dybden på alle aspektene her, men ut ifra foreslått bebyggelse (høyde og plassering/fotavtrykk) og hvor lite uteoppholdsareal som sikres for boligene, med negativ skyggevirkning mm. som resultat, mener PBE at planforslaget ikke er godt løst.

Viktige overordnede landskapstrekk (den grønne Ekebergåsen, fjorden, og kontakten mellom dem) svekkes vesentlig, og det samme gjelder opplevelsen av det historiske og svært viktige kulturlandskapet

Grønlikaia ligger på østsiden av Bjørvika, tett på både den grønne Ekebergåsen og Oslofjorden. Ekebergåsen utgjør den sørøstre avslutningen av Oslos karakteristiske amfiform med fjorden, byen og de grønne åsene rundt. Ekebergåsen er den delen av åsene rundt byen som er tettest på sentrale deler av byen, og fremstår som et markant landskapselement der både silhuetten og skråningens grønne preg er viktig. De overordnede landskapstrekkene må styrkes og sikres når Grønlikaia nå detaljreguleres og bygges ut. Dette er viktig både av hensyn til visuelle kvaliteter og kulturlandskap. Den grønne Ekebergåsen bør være mest mulig synlig både på avstand i det større landskapsrommet, fra nærområdet, og lokalt på Grønlikaia. Kontakten mellom åsen og fjorden er også viktig og bør styrkes, spesielt gjennom Grønlikilen og i buffersonen. Planområdet er godt synlig fra og eksponert mot sentrale deler av byen. Det vil også bli byens inngang fra sør og gi relevant virkning ved innseiling.

Disse hensynene er ikke ivaretatt i planforslaget. De foreslåtte høyhusene er heller ikke i samsvar med overordnede planer og føringer, som kommuneplanens arealdel, høyhusstrategien, Fjordbyplanen og gjeldende områdereguleringer. Som det fremkommer av Byantikvarens to forhåndsuttalelser (se vedlegg), vil planforslaget også innebære svært høy reguleringsrisiko.

I § 7.3 i kommuneplanens bestemmelser kommer det frem at «Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas». Høyhusene vil være svært negative for opplevelsen av det overordnede landskapet med Oslos bysilhuett og den grønne åsen, og for opplevelsesverdiene i Middelalderparken og dens kontakt med og sikt mot Hovedøya og fjordlandskapsrommet. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 7.3.

Det er foreslått 4 høyhus og 5 høye hus som tangerer grensen for definisjonen av høyhus i planforslaget. Grønlikaia er ikke et område hvor det åpnes for vurdering av høyhus i «Strategi for høyhus i Oslo». Planforslaget er derfor ikke i samsvar med høyhusstrategien. Føringene i Fjordbyplanen, om at det ikke tillates høyhus og at bebyggelsen skal underordne seg fjordlandskapet og bylandskapet, er ikke ivaretatt i planforslaget. Alle de fire foreslåtte høyhusene og fem høye bygg vil være i strid med gjeldende områdeplaner for hhv. Bjørvika og Sydhavna, som tillater byggehøyder på maks. kote 40,0 på deler av planområdet. Sett fra for eksempel Hovedøya vil de foreslåtte byggehøydene svekke opplevelsen av Ekebergåsen, og bebyggelsen vil fremstå svært dominerende i landskapet både foran åsen og sett mot gamlebyen. Opplevelsen av Sjømannsskolen og Ekebergrestauranten svekkes.

Den foreslåtte bebyggelsen underordner seg ikke Ekebergåsen, men tvert imot fyller opp opplevelsen av åsen fra mange ståsteder med flere høyhus spesielt i nord, men også lenger syd i planområdet. Tre høye høyhus i nord, et høyhus i Grønlikilen og fem høye bygg (tårn) i Munkehagen dekker store deler av planområdet i lengderetning nord-sør. Ekeberg oppfattes fra en del ståsteder bare som fragmenterte deler i stedet for en mer helhetlig og grønn ås i bybildet, både sett fra sentrale deler av byen så vel som fra fjorden. Opplevelsen av Sjømannsskolen og Ekebergrestauranten som to frittstående spesielle bygg i den større grønne åsen, blir sterkt forstyrret fra mange ståsteder.

Sett fra Ekeberg mot sentrum og fjorden, oppleves bebyggelsen spesielt i Verket som i vesentlig kontrast med sine omgivelser og med en skala som ikke passer inn i konteksten den befinner seg i. Høyhusene i Grønlikilen og Munkehagen forstyrrer opplevelsen av både åsen sett fra fjorden og fjorden sett fra åsen.

Vi ser ikke noen gode argumenter for å fremheve akkurat dette området i bylandskapet med vesentlig høyere bebyggelse enn omkringliggende områder. Dette støttes også av nevnte overordnede planer og føringer. Planområdet er ikke egnet for høyhus.

Planforslaget viser at den foreslåtte utnyttelsen er svært langt unna det som kan anbefales for planområdet, som gir seg utslag i de store byggehøydene, nedbygging av vannareal, kvaliteten på byrommene, og svært lite uteoppholdsareal for boligene

Det er i overordnet plan (områdeplaner) ikke gjort en konsekvensutredning som belyser konsekvensene av utnyttelsen og høydene. Det er derfor nødvendig og svært viktig at riktig omfang av bebyggelse blir undersøkt og vurdert i detaljplanprosessen. Forslagstiller har likevel lagt til grunn maksimalt tillatt utnyttelse i overordnet plan på 208 000 m² BRA som en premiss for detaljplanarbeidet. Forslagstiller har lagt mye arbeid i hvordan volumene kan stables sammen og disponeres mellom åsen og fjorden, men ikke gjort en konkret vurdering av hvilken utnyttelse planområdet tåler og som også ivaretar de kvalitetene som behøves for dette området, med disse formålene.

Den foreslåtte utnyttelsen gir flere negative konsekvenser. Som nevnt foran overordnet om landskapet og kulturlandskapet. De foreslåtte byggehøydene vil også gi negative konsekvenser for solforholdene i tiliggende byrom som for eksempel Lo-allmenningen, deler av havnepromenaden, torgene (spesielt i Verket) og gaterommet i Kongshavnveien. Gårdsrommene og sidegater får også mye skygge i løpet av dagen. Se vedlegg for illustrasjoner av dette. Spesielt de foreslåtte høyhusene og høye husene vil skape stor skyggevirksomhet for omgivelsene og vil også kunne ha negativ påvirkning på vindforholdene.

Svært lite uteoppholdsareal for boligene er en annen negativ konsekvens. Det foreslås minimumskrav tilsvarende områdetype 1 (12 % av kvm bolig) i normen for de fleste feltene med unntak av ett felt på land i Lohavn, som sikres type 2 (16 % av kvm bolig). I et av de to feltene på land i Lohavn vil barnehagens uteareal ta en god del av gårdsrommet. For bebyggelsen på vann foreslås det i tillegg å inkludere åpent vannareal i allerede knappe krav (12 %) slik at det i praksis kan bli svært lite. Vi mener uansett at åpent vannareal ikke kan inngå i uteoppholdsarealet. Grønlikaia befinner seg ikke i en etablert bysituasjon, som flere områder i indre by gjør. Det er derfor fullt mulig å oppnå mer uteoppholdsareal om utnyttelsen reduseres.

PBE anbefalte områdetype 2 for Verket, Grønlikilen og Wergelands brygge (del av Munkehagen), og type 3 for Lohavn og resten av Munkehagen. I dialogfasen har PBE åpnet opp for å vurdere på nytt to deler, områdetype 2 for Verket og eventuell differensiering av kravene for hhv. på

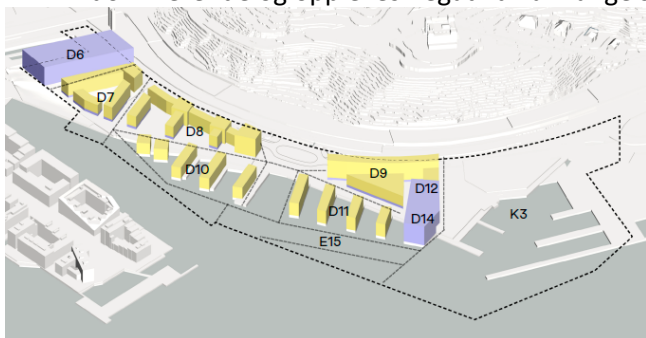
land og vann i Munkehagen, når det foreligger utredninger og undersøkelser som belyser konsekvenser av løsningen.

Den høye utnyttelsen synes også å gi seg utslag i at mye vannareal utenfor eksisterende kaikant og utenfor regulerte byggefelt innenfor den opprinnelige Bjørvikaplanen foreslås nedbygd. Deler av foreslått bebyggelse og anlegg på vann er dermed også i strid med Kommuneplanens arealdel. Den foreslåtte parken/friområdet i buffersonen i sør fyller ikke rollen den er ment å ha i Grønlikaia's utvikling på grunn av omfanget av bebyggelsen som er foreslått. Planforslaget viser at den foreslåtte utnyttelsen er altfor høy for dette stedet.

Omfang av bebyggelse og anlegg på vann

Areal som foreslås til bebyggelse og anlegg på eksisterende vannareal, har også vesentlige negative konsekvenser for livet i fjorden og mulighetene for å forbedre dem, da det blir mørke arealer under. Overdekking, skygge og peling vil øke skyggeeffekten på underliggende sjøareal og begrense vannstrømmen. Selve utbyggingen (bygge- og anleggsperioden) vil også kunne gi vesentlige negative konsekvenser for miljøet og livet i fjorden. Planområdet ligger innenfor nasjonalt viktig gytefelt for torsk og innenfor etablert fredningsområde for hummer. Forslaget er som nevnt i strid med kommuneplanens arealdel og områdeplanene med den foreslåtte reduksjonen av vannareal, og ikke i tråd med Fjordbyplanen av samme grunn. PBE mener at bebyggelse og anlegg trekkes for langt ut på eksisterende vannareal og bygger ned for mye vannareal totalt sett. Dette påvirker opplevelsen av åsen negativt sett fra blant

annet fjorden og omkringliggende områder, og tilsvarende påvirker dette også opplevelsen av fjorden negativt sett fra Ekeberg. Dette kommer i tillegg til de negative virkningene av de foreslåtte byggehøydene. Fjordrommet endres og reduseres vesentlig. Den foreslåtte bebyggelsen vil bli dominerende og oppleves negativt fra mange ståsteder.



Gjeldende områdereguleringer. Illustrasjon av Rodeo.



Planforslaget. Illustrasjon av Rodeo.

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon

Planområdet er ikke et område hvor det åpnes for vurdering av høyhus i «Strategi for høyhus i Oslo» og er heller ikke egnet for høyhus. De foreslåtte høyhusene er i strid med Kommuneplanens arealdel og gjeldende områdereguleringer, og er ikke i samsvar med høyhusstrategien og Fjordbyplanen.

De foreslåtte høyhusene og høye bygg svekker opplevelsen av byens karakteristiske landskap med sin atriumform, omkringliggende grønne åser og fjorden, der Ekeberg er en særdeles synlig grønn ås med sin nærhet til sentrum og fjorden. Høyhusene blir svært dominerende sett fra Middelalderparken, og svekker opplevelsen av Middelalderparken og det øvrige kulturhistoriske landskapet med Ekebergåsen og fjorden vesentlig. De foreslåtte høyhusene blir også svært dominerende sett fra fjorden og fra åsen, og svekker også opplevelsen av åsen og fjorden fra mange ståsteder. På bakgrunn av dette konkluderer vi med at planområdet ikke er egnet for høyhus.

Ved å legge til grunn en utnyttelse på 208 000 m² BRA som premiss for planarbeidet, blir det ikke en reell planprosess, men heller et forsøk på å gjøre det best mulig innenfor et låst utgangspunkt. Planforslaget vi har mottatt dokumenterer veldig klart at den foreslåtte utnyttelsen er langt unna det som kan gi akseptable rammer for bebyggelse i planområdet. De foreslåtte høyhusene ser vi som en konsekvens av ønsket om en altfor høy utnyttelse. Andre konsekvenser er svært lite uteoppholdsareal for boligene og at mye av det eksisterende vannarealet bygges ned.

Vi vurderer at planforslaget er langt utenfor de overordnede rammer, planer og føringer som ligger for dette området. Vi finner ingen overbevisende byplanfaglige begrunnelser som kan forsvare regulering av høyhus, foreslåtte høye hus eller den høye utnyttelsen på dette stedet.

Vurderingspunkter til Rådet for byarkitekturs uttalelse

- Hvordan vurderer Rådet planforslagets virkning på landskap og kulturlandskap?
- Er Grønlikaia egnet for høyhus? Hva bør maksimal byggehøyde være?
- Hva mener rådet om at foreslått utvikling legger opp til vesentlig utbygging i sjøen?
- Hvordan vurderer rådet den foreslåtte utnyttelsen i lys av viktige kvaliteter som skal ivaretas i planleggingen, og hva området tåler?
- Hva slags omfang av og kvaliteter på uteoppholdsarealer for bolig anser Rådet at planforslaget bør sikre som et minimum?

Rådet for byarkitekturs uttalelse

1. Hvordan vurdere planforslagets virkning på landskap og kulturlandskap?

Oslos karakteristiske landskapsform er fjorden, byen og de grønne åsene rundt. Ekebergåsen er en viktig del av dette landskapsrommet med sine grønne åser sørøst i Oslo-amfiet. Planforslaget **svekker i vesentlig grad kontakten med den grønne Ekebergåsen, ved sine bygningsvolumer og høyhus.**

De foreslåtte høydene og volumene skaper en massiv vegg som både visuelt og fysisk bryter forbindelsen mellom byen og åsen. Silhuetten blir hardere, og det ikoniske landskapsbakteppet marginaliseres.

Planen tar heller ikke opp i seg området historiske betydning – her hvor middelalderbyen vokste frem. Historien om kaikanten og Oslos opprinnelse er nesten fraværende i utformingen. Dette vitner om manglende **hensyn til kontekst og kulturarv**. Forslaget mangler en bærende ide utover å løse oppgaven.

Det positive er at prosjektet åpner muligheten for nye forbindelser mellom ås og fjord, og for å gi middelalderhistorien en fysisk og visuell plass i Fjordbyen. Potensialet er ikke realisert i dagens forslag.

2. Er Grønlikaia egnet for høyhus? Hva bør maksimal byggehøyde være?

Rådet vurderer Grønlikaia som **uegnet for høyhus**. Høydene som foreslås bryter med tidligere rammer og legger til rette for et dominerende bygningslandskap som svekker byens profil sett fra fjorden. Dette gir ingen **merverdi**, bare et tyngre preg.

Høyder bør ligge på nivå med Sørenga og unntaksvis være inntil ca. 42 meter. Dersom høyhus i det hele tatt skal vurderes, må de være arkitektonisk forbilledlige, originale og identitetsbærende – i tråd med høyhusstrategiens mål. I dagens forslag er høyhusene derimot økonomisk motiverte, uten arkitektonisk idé eller særpreg. Det bærer ikke preg av iderikdom og strider mot høyhusstrategiens ambisjon om å heve kvaliteten på byutviklingen.

I forhold til by- og landskapsform, bør bebyggelsens høyder reduseres i møte med fjorden og vannet.

Det eneste positive er viljen til å skape en urban tetthet og bymessighet i området – men tettheten er alt for høy, og bør realiseres uten høyhus.

3. Hva mener rådet om at foreslått utvikling legger opp til vesentlig utbygging i sjøen?

Planforslaget legger opp til omfattende utfylling i sjøen. Dette er etter rådet sin vurdering et av forslagets største svakheter. Det reduserer vannflaten, forringer fjordlandskapet og bidrar til å privatisere kystlinjen. I stedet for å gi fjorden tilbake til byen, bygger planen den ned.

Rådet mener kun tiltak med tydelig **allmenn merverdi** kan rettferdiggjøre inngrep i sjøen – som badeanlegg, brygger og en åpen havnepromenade. Store bygningsvolumer i vannet er i strid med både **bærekraft** og prinsippet om at utbygging skal gi mer enn det tar.

Et positivt element er ambisjonen om å videreføre Havnepromenaden, men denne kvaliteten undergraves av at sjøflaten fylles igjen. Havnepromenaden må sikres stor nok bredde for å ivareta et godt program med goder for fellesskapet.

4. Hvordan vurdere den foreslåtte utnyttelsen i lys av viktige kvaliteter som skal ivaretas i planleggingen, og hva området tåler?

Den foreslåtte utnyttelsen er for høy og går på bekostning av bokvalitet, parker, uterom og miljø. Konsekvensene er dårlig solinnfall, tranghet, svekket vannkvalitet og boliger vendt mot en sterkt trafikkert Mossevei med støy og luftforurensning. Erfaringer fra Sinsen og Storo viser at slike veggkignende boligstrukturer gir usosiale og kortlivede bomiljøer.

Prosjektet mangler en tydelig **bærekraftstrategi** på alle tre nivåer:

- **Miljømessig:** Utfylling i sjø, redusert grøntstruktur og parkearealer, lite fokus på klimatilpasning og naturmangfold.
- **Sosialt:** For mange små leiligheter uten tilstrekkelig utearealer eller bufferzoner mot støy.
- **Økonomisk:** Kortvarig gevinst ved arealutnyttelse, men risiko for lave kvaliteter som gir høy samfunnsøkonomisk kostnad over tid.

Det positive er at prosjektet åpner for en ny fjordnær bydel som kan binde byen tettere sammen med vannet. Men dette krever vesentlig reduksjon i utnyttelse og et sterkere fokus på **varighet og kvalitet**.

5. Hva slags omfang av og kvaliteter på uteoppholdsarealer for bolig anses som viktig for at planforslaget bør sikre som et minimum?

Med en høy andel små leiligheter er gode uteoppholdsarealer avgjørende for livskvalitet. Rådet mener det må sikres minst **30 m² uteoppholdsareal per bolig**, med gode solforhold, variert innhold og høy kvalitet. Dette er en grunnleggende forutsetning for **sosial bærekraft**.

I tillegg må det etableres offentlige parker og allmenninger av bymessig standard og som er store nok for å romme både natur og mennesker, med reell tilgjengelighet for alle. Forbindelsene mellom Ekebergåsen og sjøen bør styrkes, slik at grøntstrukturen trekkes inn i området. Bufferzonen må utvides og utvikles til et rekreasjonsområde for hele byen, ikke bare som en lokal grønn lunge.

Det er positivt at planforslaget inkluderer nye forbindelser til sjøen og elementer av havnepromenade. Men uten en tydelig sikring av arealomfang, solforhold og kvalitet, er dette potensialet i fare for å bli undergravd.

Rådets konklusjon:

Rådet mener at planforslaget for Grønlikaia i sin nåværende form har alvorlige svakheter:

- Det bryter med landskap og kulturhistorie.
- Det introduserer høyder og høyhus som ikke gir merverdi eller identitet.
- Det innebærer unødvendig og skadelig utfylling i sjøen.

- Det utnytter området for hardt, på bekostning av lys, luft, grønt og bokvalitet.
- Det sikrer ikke gode nok og store nok utearealer tilpasset beboernes behov.

Samtidig finnes et potensial:

- Fjordnær beliggenhet som kan styrke forbindelsen mellom byen og vannet.
- Mulighet til å utvikle en bydel som speiler Oslos historie og identitet.
- Videreføring av Havnepromenaden og etablering av nye offentlige rom.
- Bærekraftige, grønne og sosiale løsninger må legges til grunn for programmering av bydelen.

For å realisere dette potensialet må planen endres radikalt og forankres i Oslos arkitekturpolitikk og høyhusstrategi. Grønlikaia kan bli en verdifull del av Fjordbyen – men bare dersom prosjektet tilpasses landskapet, historien og byens behov for gode, bærekraftige og varige rom.

Til slutt en vurdering av planforslaget mot Rådets 6 kvalitetskriterier og Oslos høyhusstrategi:

Kriterium	Vurdering	Kommentar
Bærekraft	Mangel	Ingen helhetlig miljømessig, sosial eller økonomisk ambisjon. Utnyttelse for høy, støyutsatte boliger, manglende klimaperspektiv.
Merverdi	Mangel	Utfylling i sjø gir mindre vannflate, er uheldig ift vannmiljøet og begrenser allmennheten. Ingen kvaliteter utover det forventede.
Hensyn, historie, kontekst	Mangel	Svak kobling til middelalderbyen, kaikanten og den grønne Ekebergåsen. Bryter (eller forringer) landskapssilhuetten.
Idérikdom	Mangel	Preget av arealøkonomi fremfor idé. Ingen originalitet eller særpreg.
Estetikk	Svak	Fremstår som "gjennomsnittlig bra", lite stimulerende og helhetlig. Potensial i fjordnær beliggenhet, men uforløst.
Varighet	Mangel	Veggignende boligstrukturer med kortsiktig bokvalitet. Ikke robust eller fleksibel arkitektur.
Høyhusstrategi mål 1 (Underbygge byutviklingsstrategien)	Mangel	Høyder bryter med landskapsstrategien og svekker særpreg.

Kriterium	Vurdering Kommentar	
Høyhusstrategi mål 2 (Virkemiddel for økt kvalitet)	Mangel	Høyhusene tilfører ingen identitet eller kvaliteter utover økonomi.
Høyhusstrategi mål 3 (Utformes forbillig)	Mangel	Arkitekturen mangler idé, helhet og detaljkvalitet

28/2025 Behandling

Kalbakkveien 4-6. Planforslag - Kalbakken torg med bolig, forretning og bevertning.

Saksnr. [202316398](#). Forslagsstiller: Kalbakkveien 6 AS, Fagkyndig: URBA AS

Sammendrag av saksfremlegg fra PBE

Hensikten med planforslaget er å omregulere dagens handelssenter og parkeringsplass til et flerfunksjonelt boligområde med handel, bevertning og tjenesteyting. Viktige planfaglige tema har vært tilpasning til området og kulturminner, høyder og utnyttelse og bokvalitet.

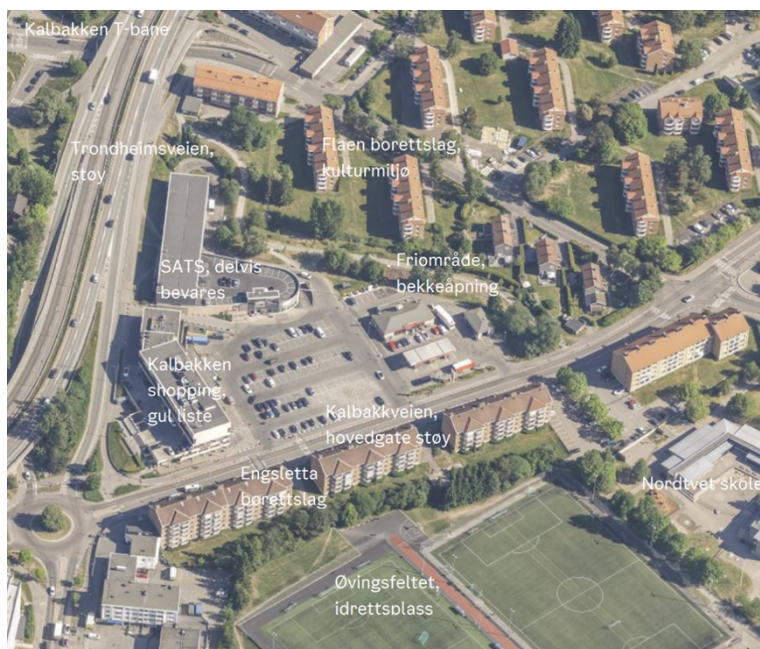
Saken fremmes for Rådet for byarkitektur for å få dets vurdering av tilpasning og fortetting i drabantbyen for en sentral sak øst i Oslo, og deres uttalelse til saken.

Kort sakshistorikk, bakgrunn

- Planinitiativet ble sendt inn til PBE 20.09.2023
- Planforslaget ble lagt på høring 30.06.2025

Eksisterende situasjon

Planområdet omfatter Kalbakken Shopping med tilhørende parkeringsplass som er et mye brukt handelstilbud på Kalbakken. Planområdet ligger i nærhet til T-bane, trafikkerte hovedveier, etablert boligområde, skole og et utendørs idrettsanlegg. Bebyggelsen i området rundt planområdet består for det meste av drabantbybebyggelse oppført på 1950- og 60- tallet. Mest vanlig er lavblokker på tre-fire etasjer og skråtak med åpne, grønne fellesrom mellom.



Kort redegjørelse for planforslaget

Planforslaget innebærer at to eksisterende bygg langs Trondheimsveien beholdes, herunder et bygg som vurderes for listeføring. I tillegg skal det oppføres to boligkvartaler på 4-6 etasjer med skråtak og et punkthus med boliger på 9 etasjer. I byggene som skal beholdes og i førsteetasje til et av boligkvartalene, skal det være næringslokaler. Det skal etableres et offentlig torg foran senteret. I friområdet skal det åpnes en bekk med kantvegetasjon. Fra friområdet til øvingsfeltet skal det opparbeides en turvei.



Plan- og bygningsetatens vurdering

Planforslagets plassering, hovedgrep og funksjoner med boliger, handel og kultur bidrar til ønsket utvikling og bygger opp under kommunens mål om å utvikle nærhetsbyer i stasjonsnære områder. Planforslaget knytter Kalbakken bedre sammen med mer definerte og bedre forbindelser. Planforslaget viderefører viktige grep i dagens bebyggelsesstruktur og tilpasser seg området rundt, samtidig som man tilfører en mer bymessig bebyggelse sentralt.

I planforslaget er det foreslått regulert et offentlig torg som er positivt, men vi mener det må settes av mer areal til allmenheten utendørs. Vi mener planforslaget er godt tilpasset området, men at seks etasjer mot Kalbakkveien og torget bør reduseres til fem. Vi mener også andelen takopplett på takflaten må begrenses for å gi bedre tilpasning til gaten. Vi kan anbefale et punkthus på 9 etasjer slik det er plassert, men mener det da må sikres kompenserende tiltak for støy.

Kvartalene skjermer utearealer for støy, gir stille side til et flertall av boligene og bygger opp om Kalbakkveien som en gate. De positive konsekvensene av plangrepet sammen med ønsket utvikling her gjør at vi her kan anbefale at leiligheter i hjørner av kvartalene blir støyutsatt. Vi oppfordrer til å redusere antall støyutsatte leiligheter på andre måter ved å endre størrelser og organisering. Planforslaget bør sikre flere store leiligheter og det må gjøres tiltak for å gi bedre bokvalitet til de små leilighetene, herunder øke leilighetsstørrelsen.

En annen konsekvens av plangrepet og utforming av byggene med saltak er at boligene får lite solbelyst uteareal. Vi mener boligene har tilgang til andre utearealer og kvaliteter på utearealene som kan kompensere for dette. Vi er særlig positive til at planforslaget sikrer bekk i friområdet. Vi mener imidlertid at forslagstiller bør se på tiltak som kan gi mer sol, og at utearealene må økes, herunder redusere utnyttelsen for å sikre mer uteareal per bolig. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at arealer til allmenheten økes, høydevirkningen mot Kalbakken reduseres og det sikres bedre bokvalitet i form av økt uteareal og tiltak for små og støyutsatte leiligheter.

Vurderingspunkter til Rådet for byarkitekturs uttalelse

- Hva er gode løsninger for å håndtere støyproblematikken i slike områder?
- Hva er gode kompensasjoner for lite solbelyst uteareal?

Rådet for byarkitekturs uttalelse

Rådet synes at prosjektet er godt og vil bidra til å gi merverdi til området. Prosjektet fremstår med et tydelig overordnet plangrep med bygninger som definerer tydelige gaterom, grønnsstruktur, offentlige og private rom. Det er gode relasjoner mellom bygninger og gaterom, og det etableres fine plassdannelser og rom i prosjektet. Rådet synes det er positivt at Kalbakksenteret bevares og foredles gjennom prosjektet som en sentral identitetsmarkør for området. Det er positivt at ny bebyggelse gis en tydelig struktur med nye romdannelser og at det samtidig kobler seg på konteksten rundt og møter omgivelsene på en god måte, i tillegg til å bygge videre på eksisterende typologi i området. Bebyggelsens plassering langs Kalbakkveien tilfører urbane kvaliteter til området og gir gaten et løft og potensiale til å bli en nærmiljøgate.

Rådet mener at prosjektet vil gi merverdi til området. Rådet synes at det likevel bør undersøkes muligheter for å forbedre solforholdene i prosjektet, i tillegg til mindre justeringer knyttet til støy og logistikk-løsninger.

Hva er gode løsninger for å håndtere støyproblematikken i slike områder?

Rådet mener at det er en stor kvalitet at prosjektet prioriterer helhetlige løsninger og overordnede gode grep. Rådet har sett eksempler på boligprosjekter som har som hovedfokus å løse kvalitetskrav og normer knyttet til støy og solbelyst uteareal, med manglende visjon for et overordnet arkitektonisk grep. Rådet mener at prosjektet klarer å balansere det å gi god bokvalitet i et fortettingsprosjekt, samtidig som det er etablert en helhetlig bebyggelsesstruktur som gir gode forutsetninger for å skape et godt nabolag.

Like fullt vil Rådet trekke frem flere mulige løsninger som kan bidra til å håndtere støybildet og behov for solbelyst uteoppholdsareal i planforslaget.

På et overordnet nivå bør plangrepet sikre at volumene plasseres slik at de bidrar til å skjerme mot støy fra trafikk, og skaper naturlige stille sider mot bakgård. Gitt av bebyggelsestrukturen er det visse hjørneleiligheter samt leiligheter i punkthuset slik vist i illustrasjonsprosjektet, som vil bli støyutsatte uten stille side.

Det fremkommer samtidig at det vil være størst støybelastning mot Trondheimsveien, og noe lavere mot Kalbakkveien. Det bør sikres gode støykompenserende for de mest utsatte leilighetene i punkthuset. Det kan utformes og innlemme ulike tiltak i fasadene for å dempe støy, eksempelvis lydabsorberende materialer, skjermede vinduer og/eller skjermede balkonger. Tiltakene bør integreres som del av arkitekturen, eksempelvis som innglassede balkonger som er inntrukne og som del av hovedvolumet.

Burde leilighetsfordelingen vært løst annerledes med tanke på støy?

Man kan utforme gjennomgående leiligheter som gir mulighet for stille soner mot indre gårdsrom, eksempelvis gjennom planløsninger som plasserer soverom mot stille sider. I tillegg kan innendørs fellesarealer bidra til å kompensere for eventuelle manglende stille utearealer, eksempelvis gjennom en programmering av 1. etasje i høyhuset. Man kan også utforme noen større leiligheter, særlig i høyhuset, for å sikre bedre støyforhold i boenhetene.

Hva er gode kompensasjoner for lite solbelyst uteareal?

Tilstrekkelig sol i både felles og private rom er nødvendig for å sikre god bokvalitet. Samtidig trekker Rådet frem at de kvaliteter som ligger i det overordnede plangrepet, som en gjennomgående grøntstruktur og flere offentlige rom, fungerer som viktige kompenserende kvaliteter for lite solbelyst areal.

Kvaliteten på utomhusarealene er knyttet til bebyggelsens høyder og hvor tett det er mellom husene. Rådet mener det med fordel kan utforskes om man ved å senke bygningers høyde eller fjerne, flytte eller vri på enkelte bygg, kan man åpne opp for mer sollys i mellomrommene. Eksempelvis om man fjerner eller snur ett av de midtstilte byggene, kan man mulig danne et åpnere karre-kvartal og få mer lys inn. Eventuelt kan man vurdere å orientere bebyggelsen på samme måte og i samme retning som de eksisterende Flaen-byggene. Vridningen av volumene kan også gi noe mer areal.

Rådet mener at selv om noen av utearealene ikke nødvendigvis får mye direkte sol, kan og bør det ha høy kvalitet gjennom vegetasjon, oppholdssoner og god tilknytning til boligene. Utearealene kan også fungere godt hvis de er godt utformet og tilrettelagt for ulike typer bruk. Eksempler fra Grünerløkka og Torshov viser at gode steder ikke nødvendigvis har best mulige solbelyste utearealer, men i stedet kan fungere godt med gode kompenserende areal og brukskvaliteter i form av parker og gater.

Fellesrom innendørs kan kompensere for manglende sol i utearealer, spesielt hvis de er godt programmerte og tilgjengelige. For eksempel kan 1. etasje i høyhuset utvikles som et godt fellesareal, med en klar funksjon for fellesskapet med god kobling til utearealet utenfor. Rådet mener det ligger et mulighetsrom og forbedringspotensial i omfang og beskrivelse av de foreslåtte fellesarealene innendørs.

Løsningen for logistikk- og varelevering i prosjektet bør vurderes og mulig forbedres

Rådet stiller spørsmål rundt utformingen av «Nabolagsgaten», og om logistikk og varelevering kunne vært løst bedre. Rådet mener det er en negativ faktor i prosjektet at varetransport må kjøre helt inn i en nabolagsgate med større lastebiler. Dette tar verdifulle uteoppholdsarealer for nabolaget til logistikk, og begrenser utformingen av dette arealet. Rådet foreslår at det vurderes om innkjøringen til vareleveringen kan legges nærmere Kalbakkveien for å sikre brukbart uteoppholdsareal i gata.

I tillegg til disse hovedpunktene har Rådet noen ytterligere punkt om prosjektet

- Bebyggelsesstrukturen oppfattes som helhetlig og sammenhengende, mens punkthuset oppfattes som noe som bryter denne strukturen. Kunne man utredet andre alternativer for bebyggelsen?
- Rådet synes det er utfordrende med dobbel etasje under saltaket, dette gir høye arker og løft på midten. To etasjen under skråtak danner lave arealer mellom de høye arkene. Rådet lurer på om man får det man vil ha igjen for dette, og om man kanskje burde senke høyden ned en etasje for å løse dette bedre.
- Turveien som krysser Kalbakkveien, burde vært "sammenhengende" over gata. Bekken og gangvei kunne hengt bedre sammen på begge sider.
- Kalbakkveien kan vurderes utformes som en parkgate, noe som kan bidra til å øke kvaliteten. for hele området og knytte de ulike sidene av veien sammen og sveise sammen det gamle og det nye i området.
- Solplassen på eksisterende bygg mot Trondheimsveien vurderes ikke som et opplagt godt sted for opphold, og trenger mer bearbeiding av forslaget for å fungere godt.

Rådets konklusjon:

- Det bør vurderes kompenserende tiltak for å nærme seg kvalitetskravene knyttet til støy, eksempelvis tiltak i fasadene som integrerte arkitektoniske løsninger.
- Bruk av 1. etasje i punkthuset som fellesareal for beboerne bør vurderes som et kompenserende tiltak for manglende støyskjermede og solbelyste utearealer. Fellesarealene bør ha direkte tilknytning til et felles og kvalitetsrikt uterom.
- Det bør vurderes kompenserende kvaliteter for kvalitetskravene knyttet til sollys, eksempelvis gjennom endring av bygningers høyde eller fjerning, flytting eller vridning på enkelte bygg

- Det bør vurderes hvordan vareleveringsløsningen kan bedre integreres i prosjektet uten at det går på bekostning av verdifullt uteareal. Løsningen for logistikk- og varelevering i prosjektet bør vurderes og mulig forbedres

29/2025 Eventuelt