*Uttalelsene fra representantskapet i Oslo Arbeiderparti, vedtatt 19. januar*

**BOLIGDUGNAD FOR EN BY I VEKST**

Oslo vokser og vil fortsette å vokse fremover. Dagens prognoser tilsier at vi i løpet av de neste 20 årene skal bli 200.000 flere. I kommuneplanen (vedtatt i Oslo bystyre høsten 2015) pekes det på et behov for 120.000 boliger innen 2030. SV, MDG og A er enige om at takten i boligbyggingen må opp. Fra det avgåtte borgerlige byrådet arvet vårt byråd et boligetterslep. I forrige periode bygget man omtrent halvparten av det man trenger for å møte befolkningsveksten. Resultatet er et boligmarked der prisene stadig øker og der det blir tøffere for folk i etableringsfasen å få innpass. I Oslo som helhet steg prisene med 9,5 % fra desember 2014 til desember 2015. Grünerløkka o gAlna er de bydelene med høyest prisvekst, opp henholdsvis 11,6 % og 11,2 % i 2015. Mange vil dermed ikke være i stand til å komme seg inn på boligmarkedet. Økte priser på kjøp av bolig medfører også et økt press på leiemarkedet, noe som også gjør det vanskelig for studenter å finne bolig.

Arbeiderpartiets mål har alltid vært å gjøre flest mulig i stand til å kjøpe sin egen bolig, og å sørge for at alle grupper blir ivaretatt i utviklingen av byen også i et boligsosialt perspektiv. Samtidig er det perioder i livet hvor det er ønskelig å leie bolig for kortere eller lengre perioder. Oslo Arbeiderparti vil bidra til at leiemarkedet skal bli mer profesjonelt og sikre rettighetene til de som leier på en bedre måte. Dette gjelder spesielt leietakere i kommunale leiligheter. Skal vi lykkes med dette gitt dagens situasjon må takten i boligbyggingen økes. Både nærmiljøer og utbyggere må bidra i en stor boligdugnad for å få dette til!

**Helhetlig, grønn utvikling**

Gjennom å la byen vokse innenfra og utover, og bygge tettere ved kollektivknutepunktene og i stasjonsnære områder, vil vi legge til rette for økt og kompakt boligbygging samtidig som vi kan redusere klimautslippene og ivareta det biologiske mangfoldet. Det er også viktig med god boligstandard og boligkvalitet ved planleggingen av nye boliger og boområder. Sammen skal vi sørge for at byen klarer å møte veksten. Det krever at vi bygger om, bygger på, bygger nytt og bygger raskere og flere steder. Samtidig må vi også bygge smart, miljøvennlig og med høy arkitektonisk kvalitet.

Oslo Arbeiderparti ønsker kunnskapsbasert planlegging og helhetlige grep for å sikre en bærekraftig utvikling av byen vår. Det krever at områder sees i sammenheng, at vi velger grønt og smart, og kvalitetsløsninger. Med kvalitet menes også helhetlige opplevelser i gode og attraktive nærmiljøer. Livet leves også mellom byggene. Dermed må man koble kundegrunnlag med bymessighet når nytt liv skal skapes i områder som trenger et løft eller i utvikling av nye områder.

For Oslo Arbeiderparti er det også viktig å bringe nytt liv til områder som ikke lever i dag. Vi vil fornye drabantbysentrene med variert tilbud av næringsliv, boliger og aktivitetstilbud. Denne fornyelsen må skje i samarbeid med eierne av sentrene.

**Høyere og tettere**

Det er viktig at hele Oslo tas i bruk, og at det skjer en effektiv og miljøvennlig fortetting i stasjonsnære områder. Når nye områder utvikles må kollektivbetjening utvikles parallelt med utbygging.

Vi ønsker utbygging av bymessig struktur og kvaliteter i flere områder av byen. Det betyr å kombinere høy tetthet med tilgang til parker, marka og sjøen, kollektivtransport, tjenester, opplevelser og gode offentlige rom.

SV, MDG og A vil fortette byen og tillate høyhus på over 12 etasjer på utvalgte knutepunkter eller områder der det er behov for en markering, forutsatt høy arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene. Oslo Arbeiderparti mener byen gjerne kan bygges noe høyere enn man tidligere har gjort for å møte de behovene veksten skaper. I den sammenhengen blir det viktig å skille mellom høyhus og litt høyere hus. Litt høyere hus vil kunne bidra til at veksten møtes gjennom at de enkelte prosjektene får en noe høyere utnyttelse. Det vil gi bedre areal på bakkeplan å fortette i høyden fremfor å fortette i bredden. Dersom byggehøyden økes noe vil det forventes at dette gir en økt investering fra utbygger i prosjektet og at prosjektet således gir noe tilbake til byen og nærmiljøet, enten det er opparbeidelse av et torg eller en park, tilrettelegging for bildeling eller tiltak som øker prosjektets bymessighet gjennom god bruk av arealer i første etasje. Kravene til varierte boliger med varierte størrelser over hele byen ligger fast.

Økt takt i boligbyggingen vil gjøre byen mer tilgjengelig for alle og bidra til at sosiale forskjeller utjevnes fordi flere vil få enklere vei til et godt tak over hodet.

**Forutsigbarhet for utbyggere**

Å bygge det Oslo trenger krever mye av alle. Både av oss som innbyggere, men også av utbyggerne. Vi trenger økt fart og vi trenger mange prosjekter samtidig. Dermed må prosessene være effektive og rammene forutsigbare. Innbyggere og utbyggere må ha tillit til at vi sammen skaper gode resultater for det enkelte nærmiljø og Oslo som helhet. Det er i tillegg nødvendig med tydelige krav og rammer på overordnet nivå som bidrar til forutsigbarhet for utbyggere. Noe av dette ligger allerede i byrådserklæringen, i kommuneplanen og i lovverket, men på enkelte områder er det være behov for tydeliggjøring.

Det finnes allerede mange ferdigregulerte boligtomter. Kommunen må følge opp tomteeiere slik at ikke tomter blir stående ubebygde. Det er videre viktig at kollektivløsninger og skoler, barnehager, idrettsanlegg, byrom og annen infrastruktur er på plass samtidig som folk flytter inn.

**Boliger for alle**

Oslo skal være en by med både husrom og hjerterom. Ulike typer boliger alle steder bør være en målsetning. Det bør være mulig for de som ønsker det å bytte boligform innenfor et område. Unge mennesker flytter gjerne inn i en liten leilighet, men ønsker noe større når de får barn. Når barna flytter hjemmefra er det på et tidspunkt ønskelig med noe mindre og mer lettstelt. Skal det være mulig bør det være stor variasjon fra små til store leiligheter med rekkehus og eneboliger innenfor samme område så langt dette lar seg gjøre.

Derfor er det viktig at kommunen bidrar til boliger for alle. Det må legges til rette for flere kommunale boliger over hele byen. Et kommunalt boligbyggingsforetak vil blant annet kunne bidra til å bygge boliger for kommunal utleie, i tillegg til å ta grep områder der det i dag ikke er marked for å bygge. I tillegg må Oslos rolle som kunnskapshovedstad og vertsby for studenter forsterkes gjennom en aktiv studentbolig-politikk. Det bør blant annet lages en helhetlig strategi for studentliv og studentboliger i Oslo.

**Lokal involvering**

Lokalkunnskap er viktig for å se muligheter og løsninger. Det er også viktig at lokalbefolkningen tas med på råd i de utbyggingene som planlegges. Derfor skal bydelsutvalgene høres så tidlig som mulig i prosessene, og gode medvirkningsprosesser må utarbeides.

**Hovedstadsregionen**

Med regional plan for transport og areal i Oslo og Akershus ligger mye til rette for god utvikling av Osloregionen i årene som kommer. For Oslo Arbeiderparti er det viktig at både Oslo og nabokommunene tar ansvar for å møte tilflyttingen og etterspørselen i vår region. Utviklingen i hovedstadsregionen må planlegges helhetlig, både med hensyn til boliger, arbeidsplasser og infrastruktur, og god infrastruktur innen samferdsel er en forutsetning for flere boliger i hele østlandsområdet. Planleggingen i hele regionen må ha fortetting rundt kollektivknutepunkter som utgangspunkt.

* Oslo Arbeiderparti vil legge til rette for sterkere kommunal involvering og bedre samspill med bydelene og mellom ulike sektorer, etater og statlige aktører for å sikre god fremdrift
* Oslo Arbeiderparti mener det er nødvendig med tydelige krav og rammer på overordnet nivå som bidrar til forutsigbarhet for utbyggere.
* Oslo Arbeiderparti vil vurdere standardiserte løsninger på boliger i utbygging av enkeltprosjekter dersom det viser seg at dette kan gjøre det enklere å komme seg inn i boligmarkedet.
* Oslo Arbeiderparti vil vurdere opprettelsen av et kommunalt boligbyggingsforetak.
* Oslo Arbeiderparti ønsker at kommunen i større grad benytter seg av strategiske eiendoms- og tomtekjøp, og mener at det i enkelttilfeller kan være aktuelt med økt bruk av ekspropriasjon dersom dette vil føre til en bedre utvikling av et område.
* Oslo Arbeiderparti mener at Oslo kommune skal tilrettelegge for områdebaserte modningsprosesser gjennom å være en pådriver for boligbygging samt sosial og teknisk infrastruktur i nye områder eller i områder der markedet trenger incentiver.
* Oslo Arbeiderparti vil utrede muligheten for bruk av privatrettslige avtaler mellom kommune og utbygger for å sette tidsfrister for bygging på ferdigregulerte tomter.
* Oslo Arbeiderparti mener det er nødvendig med en kartlegging av i hvor stor grad Oslo kommune benytter seg av forkjøpsrett og at man i sammenheng med dette bør se på om forkjøpsrett i større grad skal benyttes for å øke antallet kommunale boliger.
* Oslo Arbeiderparti mener kommunale boliger skal spres over hele byen.
* Oslo Arbeiderparti mener at Oslo kommune må utarbeide en helhetlig strategi for studentliv og studentboliger i Oslo i samarbeid med studiestedene, studentene, Det Norske Studentersamfund, og SiO etter modell fra Trondheim.
* Oslo Arbeiderparti mener kommunen må være en pådriver for at det bygges større borettslag i områder med stor grad av utleieleiligheter.
* Oslo Arbeiderparti vil tillate økte byggehøyder dersom dette bidrar til en økt investering fra utbygger i prosjektet og således gir noe tilbake til byen og nærmiljøet, bidrar til økt bymessighet samt bedre arealer på bakkeplan.
* Oslo Arbeiderparti vil åpne for å starte leie-til-eie konseptet i samarbeid med bl.a. Husbanken.
* Oslo Arbeiderparti mener en offensiv boligbygging skal bidra til at flere elever under fagopplæring skal sikres lærlingplass hos utbygger.
* Oslo Arbeiderparti vil sørge at det planlegges for tilstrekkelig antall barnehageplasser, skoler og fremkommelighet i områder som fortettes.