

Oslo kommune
arkitekturpolitikk@pbe.oslo.kommune.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 8. mai 2019

Høring om Arkitekturpolitikk for Oslo

OBOS ønsker å bidra til at Oslo er en foregangskommune for god arkitekturpolitikk, og at vi sammen bygger en bærekraftig by som både tar hensyn til klimautfordringene, estetikk i prosjektene og ikke minst bygger en by med høy livs- og opplevelseskvalitet for innbyggerne.

Generelt

OBOS er positiv til at det legges fram et forslag til en kommunal arkitekturpolitikk, men savner at denne ses i sammenheng med en boligpolitikk. Kommunen burde først ha lagt fram en boligpolitikk. Arkitekturpolitikken burde deretter vært utformet som et virkemiddel under denne.

Vi er enige i at god arkitektur er viktig. Samtidig vil det være helt avgjørende for å kunne bygge boliger som vanlige folk har råd til, at vi som utbyggere i større grad kan legge til rette for industrialisering og standardisering med fokus på rasjonelle og gode løsninger for å kunne redusere byggekostnadene. OBOS har med erfaring fra Ulven erfart at dette kan redusere byggekostnader og priser ut til sluttkunde med ca. 20 prosent. Dette samtidig som man klarer å skape gode uterom, boliger med høy brukskvalitet og god, om ikke banebrytende arkitektur. Byrådet har på sin side også varslet et ønske om å legge til rette for en 3. boligsektor, der hovedformålet nettopp er å legge til rette for rimeligere boliger. Da er det viktig at myndighetenes arkitekturpolitikk ikke slår ihjel målsetningen om å kunne fremskaffe billigere boliger, enten det er i regi av private utbyggere som OBOS, eller som del i myndighetenes satsing på en 3. boligsektor. Vi tror det er spesielt viktig dersom man skal lykkes med å få til en boligbygging som fanger opp kjøpekraft og kundepreferanser i områder som Groruddalen, Søndre Nordstrand og Gjersrud Stensrud.

Det forelagte forslaget til arkitekturpolitikk skal bidra til å fremme mange kvaliteter, dekke mange behov og funksjoner i tillegg til at det skal bidra til å oppnå politiske mål, herunder legge til rette for at flest mulig skal kunne bo og jobbe i Oslo. Når det gjelder sistnevnte, har utviklingen gått i feil

retning da nettoinnpendling har økt til et rekordhøyt nivå (jf. SSB/OBOS). Det vil være uheldig utvikling for Oslo om en stadig økende andel som jobber i kommunen, må bosette seg utenfor. Dette understreker at Oslo også trenger en boligpolitikk.

Det fremgår av høringsforslaget at (sitat): «Arkitekturpolitikken skal fungere som *beslutningsgrunnlag* for prioritering og oppfølging av arkitekturpolitiske innsatsområder og mål. I tillegg skal arkitekturpolitikken være et *verktøy som kan brukes i dialog* med byggherrer, arkitekter og planleggere, samt offentlige etater, eiendomsforvaltere og befolkningen for øvrig». OBOS støtter opp om dette, men vil stille spørsmål om høringsforslaget favner for vidt, har for mange målsettinger og for mange vage tiltak, til at det vil fungere iht. intensjonen. OBOS mener at arkitekturpolitikken blir et bedre verktøy for alle som omfattes og i saksbehandlingen, jo mer konkret den blir.

Kvaliteter som lys, luft, lite støy, fargebruk, materialitet, parker, plasser mv. er bra, og mye av dette er regulert av bla tekniske forskrifter. Minstekrav og grunnleggende kvaliteter må selvfølgelig være tilstede i alle prosjekter, men man må legge inn et prioriteringshierarki når det gjelder viktighet og beliggenhet i ulike områder, slik at man ikke bidrar til unødig fordyrende og ikke realiserbare prosjekter.

Forutsigbarhet er viktig for oss som jobber langsiktig med byutvikling og utbygging av boliger og næringseiendom. Innføringen av en arkitekturpolitikk må ikke svekke forutsigbarheten i byggesaker ved at det må tas hensyn til enda flere forhold og veiledere enn dem som allerede finnes, jf. alle krav, normer og veiledere som det vises til i vedlegget «Kvalitetsprogram for gode bomiljø i Oslo».

Oppsummering av våre viktigste innspill til mål og tiltak

- OBOS er positiv til innføring av arkitekturpolitikk i Oslo, men hadde ønsket at den var mer konkret. Jo mer konkret, jo mer nyttig som et byutviklingsverktøy.
- Innføringen av en arkitekturpolitikk må ikke svekke forutsigbarheten for utbyggerne i byggesaker, ved at det blir enda flere føringer og veiledere som det skal tas hensyn til.
- Vi er usikker på om det er behov for både en byarkitekt og et råd for byarkitektur i Oslo, men det er viktig at en eventuell byarkitekt får en uavhengig rolle overfor Plan – og bygningsetaten. Det er svært viktig at byarkitekten ikke blir en «flaskehals» som alle saker skal godkjennes gjennom.
- Mer dialog og åpenhet i oppstartsfasen av byggeprosjekter vil kunne fremme god arkitektur og ha en positiv effekt for byutviklingen generelt.
- For detaljerte krav til arkitektonisk kvalitet i planfasen, kan hindre arkitektene og utbyggerne i å forme innovative og spennende byggeprosjekter.
- Arkitekturpolitikken må bidra til klima- og miljøvennlig(e) byutvikling og bygg. Arkitekturpolitikken må brukes til å skape bydelsentre med et komplett servicetilbud i og rundt kollektivtrafikkstasjoner. OBOS vil bidra ved å BREEM-NOR miljøsertifisere alle nye bolig- og næringsprosjekter.
- Det må bli mer forutsigbart hva som er bevaringsverdige kulturminner, og særlig må en unngå at eldre bygningsmasse uten vernestatus blir satt på «gul liste» midt i søknads-/planprosessen. Vi savner forståelse for og vilje til diskusjon om tilpasninger og grad av bevaring, basert på et prosjekts økonomiske tåleevne. Det må bli lettere å kombinere bruksverdi og bevaring for å sikre god utnyttelse av boliger og andre eiendommer. Bevaring av eksisterende bebyggelse og omforming til ny bruk, må ikke «straffes» ved at det utløser dokumentavgift. Vi vil oppfordre Oslo kommune til å følge opp dette overfor regjeringen.
- Myndighetene må ha forståelse for utbyggingsøkonomi ved behandling av plan- og byggesaker, dersom det skal bli bygget boliger. Dette gjelder i hele Oslo, men spesielt prosjekter i områder hvor boligprisene er lave i forhold til byggekostnadene. I tillegg gjelder det innovative prosjekter med høye miljø- og arkitektoniske kvaliteter, samt prosjekter med bevaring og ombygging av eksisterende bebyggelse.

Mer utfyllende kommentar til mål og tiltak

OBOS er enig i at vi som boligutviklere har et stort samfunnsansvar for å ivareta byens eksisterende gode bomiljøer og skape nye bomiljøer når utviklingsområder etter hvert bygges ut. En tydelig arkitekturpolitikk kan bli et viktig virkemiddel for å løfte kvaliteten på by- og bolig og eiendomsutviklingen. Nedenfor gir vi våre synspunkter på noen av målene og tiltakene som er foreslått.

Tiltak 1.1: OBOS er positiv til at Oslo får en rådgivende byarkitekt.

Det er imidlertid viktig med en tydelig rolleforståelse og avklaring av oppgaver i forhold til Rådet for byarkitektur, og vi er usikre på om det er behov for både en byarkitekt og et råd for byarkitektur.

Hvis Oslo skal få en rådgivende byarkitekt, må det bli utarbeidet et klart mandat for stillingen, herunder også en forenkling av dagens mange råd og praksis. Byarkitekten må ha en fristilt og uavhengig rolle overfor Plan- og bygningsetaten (PBE). Konsekvensen må bli at PBE skal saksbehandle byggesaken og synse mindre om arkitektoniske kvaliteter. Det arkitektfaglige ansvaret må ligge hos byarkitekten, slik at det ikke blir en dobbelt behandling. Private aktører bør kunne ta opp arkitektfaglige problemstillinger direkte med byarkitekten og få tilbakemeldinger underveis i planprosessen. Det er helt avgjørende at byarkitekten ikke blir en «flaskehals» som alle saker skal godkjennes gjennom.

OBOS mener at mer dialog og åpenhet i oppstartsfasen vil kunne fremme god arkitektur og ha en positiv effekt for byutviklingen generelt. Slik situasjonen er nå, legger forslagsstiller ned et svært omfattende arbeid i forkant av innsending av planinitiativ. Materialet som sendes inn, behandles i Planforum og resulterer i en område- og prosessavklaring. Men det er ingen dialog eller åpenhet i denne prosessen, noe OBOS mener er uheldig.

Tiltak 1.2: Vi tar positivt imot en veileder for fargebruk i byområder, som kan bidra til en mer helhetlig, fargerik og opplevelsesrik by.

Tiltak 1.4: Gjennomføre prosjekter for eksperimentell og innovativ arkitektur:

OBOS er positive til nyskapende arkitektur og bidrar aktivt med f.eks. prosjektet Oen, et sirkelrundt og innovativt prosjekt på Ammerud både mht. arkitektur og klimavennlig byggeri.

Tiltak 1.6: Sikre høy arkitektonisk kvalitet ved vurdering av private innsendte planforslag:

Det er viktig at bestemmelsene ikke blir for detaljerte i planfasen, da det kan hindre arkitektenes og utbyggernes frihet til å forme et spennende arkitektonisk byggeprosjekt i detaljprosjekteringsfasen.

Mål 2: I Oslo skal det vi bygger bidra til å løse miljø- og klimautfordringer

Gjennom BREEAM-NOR miljøsertifisering av alle nye bolig- og næringsprosjekter vil OBOS bidra sterkt til tiltak 2.2. om å redusere klimagassutslipp fra nye bygg. OBOS var tidlig ute med klimavennlig boligbygging, blant annet gjennom passivhusprosjektet på Mortensrud. I dag jobber vi bl.a. med et massivhusprosjekt i Vårnveien på Manglerud og plussuset Oen på Ammerud. Vi deltar også i den internasjonale bærekraftskonkurransen Reinventing Cities på Furuset.

Dette er eksempler på at vi ønsker å bidra til klimagassreduksjon. Vi opplever imidlertid at det i planbehandlingen ikke er tilstrekkelig forståelse for de utfordringer som ligger i å bygge for eksempel plussus eller å bygge i massivtre, dvs. at det er et sprik mellom politikerens ambisjoner og administrasjonens oppfølging av dette.

Det må fortettes mer i nye store utviklingsområder i Oslo for å bevare grøntområder og småhusområder og for å få til en klimaeffektiv utbygging. Bygging i småhusområder vil bety lite både mht. å begrense klimagassutslipp og mht. å sikre et høyt volum på boligbyggingen.

Arkitekturpolitikken, som dreier seg om mer enn vakre bygg, gode og miljøvennlige boligområder, bør brukes til å skape en bedre og mer miljøvennlig byutvikling. Vi tenker da særlig på steder egnet for transformasjon, og som er utpekt til byutviklingsområder med godt utbygget kollektivtransport.

Byutvikling er meget komplekst og består gjerne av en miks av blant annet signalbygg, offentlige bygg, kommersielle bygg, boligbygg, torg, parker, gater og annen infrastruktur. Det er viktig at områdene rundt kollektivstasjonene blir så komplette som mulig med et bredt utvalg av service og tjenester i tillegg til boliger, da det gir redusert behov for transport og skaper et viktig underlag for utvikling av stedsidentitet. I neste rekke gir dette brukere og beboere muligheten for å kunne skape samhørighet som bidrar til et godt og trygt byområde for alle. Med andre ord er helhetlig og komplett arkitektonisk planlegging stikkordene her.

Tiltak 3.3: Legge til rette for økt grad av gjenbruk av bygningskomponenter og materialer:

Det vil være positivt om Oslo kommune går foran og bidrar til et forbedret og oppdatert regelverk som i større grad enn i dag, legger til rette for gjenbruk.

Tiltak 3.4: Ivareta kulturminnene som verdier og ressurser i byens utvikling:

OBOS satser i større grad enn før på å bevare eksisterende kvaliteter i eldre bygg. Trykkerihallene i Sandakerveien 121 og Biliabygget i Økernveien er eksempler på dette. Ved tomtekjøp og påfølgende planfase, kan det imidlertid være en utfordring at det er lite forutsigbart hva som er og ikke er bevaringsverdig. Det oppleves f. eks. at eldre bygningsmasse uten vernestatus blir satt på «gul liste» midt i søknads-/planprosesser, noe som er utfordrende økonomisk for eier. En idé kunne være å «binde opp» vernestatus på all bebyggelse i kommuneplanen hvert 4. år ved rulleringen, mens Byantikvaren får uttalelsesrett i alle rivesaker. Det vil gi bedre forutsigbarhet for nye prosjekter, raskere utbygging og f.eks. rimeligere boliger.

Mye av boligbyggingen i Oslo må skje ved transformasjon og fortetting, basert på en «innenfra og ut» byutviklingsstrategi. Dette kan i økende grad gi målkonflikter mellom å bygge nytt og å ta vare på kulturhistoriske verdier. Vi savner bl.a. at Byantikvaren prioriterer tøffere blant eiendommene som er oppført på gul liste, for å bidra til forutsigbarhet i forbindelse med tomtekjøp, regulerings- og planprosesser og forvaltning av eksisterende bygningsmasse.

Vi savner også forståelse for og vilje til diskusjon om tilpasninger og grad av bevaring, basert på et prosjekts økonomiske tåleevne. Bevaring kan medføre at alternativ utnyttelse til bolig ikke er aktuelt pga. dagens verdi som næringseiendom. Dette kan vanskeliggjøre oppfylning av boligbehovet, da tilnærmet alt av utvikling i Oslo skjer ved konvertering. Vi mener derfor at det må være mulig å få dispensasjoner for å realisere ny bruk. Gode og økonomisk forsvarlige løsninger kan kreve at Byantikvaren firer/lemper på noen kvalitetskrav for å kunne bevare og utvikle andre.

Bevaring av eksisterende bymiljøer må ikke bli en hemske for nødvendig oppgradering av eksisterende byområder. Det har, pga. innvendinger fra antikvariske myndigheter, vært svært krevende å få tillatelse til bygging av balkonger og oppføring av nye uteboder hos enkelte av de mer klassiske bebyggelsene fra 1950-70-tallet blant OBOS-borettslag.

OBOS har også i flere sammenhenger tatt opp at bevaring av eksisterende bebyggelse og omforming til ny bruk, ikke må «straffes» ved at det utløser dokumentavgift. Vi vil oppfordre Oslo kommune til å følge opp dette overfor regjeringen.

Mål 4: Oslo skal ha et mangfold av vakre og trygge byrom og fellesarealer med kvalitet:
OBOS jobber aktivt med å utvikle attraktive møteplasser både utendørs og innendørs i våre prosjekter.

Mål 6: Arkitekturen skal ha varig kvalitet, og prosjekter bør kunne omformes og tilpasses nye formål på sikt:

OBOS støtter muligheten for flerfunksjonelle bygg, som kan endre bruk over tid. Dette gjelder spesielt 1. etasjene som, der det er relevant, kan bygges med høy takhøyde slik at de både kan fungere som bolig og næringslokaler. Områder kan skifte karakter over tid, og derfor er det positivt med mulighet for endringer og bærekraftige løsninger. Dette gjøres bl.a. i Peter Møllersvei 8-14 på Løren, hvor 1. etasjer mot Peter Møllersvei og Dag Hammarskiöldsvei muliggjør omforming fra bolig til næring.

Økonomisk bærekraft:

Det er viktig at myndighetene har en forståelse for utbyggingsøkonomi ved behandling av plan- og byggesaker. Dette kan være utfordrende på dyre Oslo-tomter, med økte byggekostnader og krav, noe som kan hindre gode boligprosjekter fra å bli realisert. Dette gjelder hele Oslo, men kanskje særlig i områder hvor differansen mellom byggekostnader og hva markedet er villig til å betale for boliger, kan være marginal. Dette er også en særlig utfordring ved innovative prosjekter mht. miljø og arkitektur og slik som nevnt over, ved bevaring- og ombygging av eksisterende bebyggelse.

Sosial bærekraft:

Det er viktig for livskvaliteten at det er lett å treffe naboene og være sosial. OBOS har utviklet nye digitale løsninger for å binde borettslag og nabolag sammen og skape sosial bærekraft i byen: «Her Bor Vi», «Nabolaget» og appen «Nabohjelp». Vi håper disse verktøyene bidrar til at Oslo kan bli en enda bedre by å leve i.

Med vennlig hilsen
OBOS BBL



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef