

Oslo kommune  
Byrådsavdeling for finans  
Rådhuset  
0037 Oslo  
[postmottak@byr.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@byr.oslo.kommune.no)



OBOS  
Hovedkontor

Besøksadresse  
Hammersborg torg 1

Postadresse  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

Foretaksregisteret  
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 30. juni 2017

## Kommuneplan for Oslo – samfunnsdel med byutviklingsstrategi

Vi har valgt å konsentrere vårt høringsutkast om forslaget til byutviklingsstrategi mot 2040 med særlig vekt på kapittel 4.3 Økt boligbygging.

Vi støtter opp om at Oslo skal utvikle seg til bl.a. en grønnere og mer klimavennlig storby og at byutviklingsstrategien skal bidra til å forsterke arbeidet med å øke tempoet i boligbyggingen og vektlegge fortetting og konsentrert utbygging av boliger og næring. Det er i tråd med FNs bosettingsprogram som fremhever at «compact cities»<sup>1</sup> er virkemidlet for å få til en klimavennlig byutvikling. Et av nøkkelpriinsippene for den «nye urbane agendaen» er nettopp fortetting i byer for å unngå høye infrastrukturkostnader, redusert mobilitet, nedbygging av LNF-arealer etc.

Vi mener det nå er viktig at byrådet og politikerne tør å ta de store grepene som må til for å følge opp en slik strategi. Samtidig vil vi advare mot en for rigid "innenfra og ut" byutviklingsstrategi. Vi er opptatt av at en må kunne kjøre parallelle løp, der Plan- og bygningsetaten gir gode utviklingsprosjekter i ytre by, like høy prioritet i saksbehandlingen som prosjekter i indre by. Dette vil være viktig for å oppnå et bra volum på utbyggingen. I mange tilfeller kan det være raskere å få realisert prosjekter i ytre by enn i indre by, da det gjerne er flere hensyn og krav som må oppfylles i indre by, eller jo nærmere indre by utbyggingen skal skje.

Vi er enig med byrådet i at det blir viktig å prioritere visse områder for bymessig utvikling og samtidig bevare andre områder. Vi oppfordrer byrådet og politikerne til å være offensive i å fortette/tillate å bygge markant høyere i særlig de store nye utviklingsområdene og i områdene pekt ut for bymessig utvikling. Det vil være nødvendig for å bygge nok boliger, få til en effektiv utnyttelse av infrastrukturen (transport, sosial og teknisk) og samtidig ta vare på dagens variasjon i byens boligområder. Ved å fortette/bygge høyt i nye utviklingsområder, vil en også møte mindre motstand enn en gjør ved utbygging i allerede godt etablerte boligområder. Det er også viktig for en sosialt og

<sup>1</sup> Jf. World Cities Report 2016, vedtatt på Habitat III-møtet  
<http://wcr.unhabitat.org/wp-content/uploads/2017/02/WCR-2016-Full-Report.pdf>

økonomisk bærekraftig by, at en sørger for en boligforsyning med ulike boligtypologier. Økt forsyning av småhusbebyggelse i Oslo vil styrke byens attraktivitet for befolkningsgrupper som i dag flytter ut, og som har et mer bilintensivt transportmønster som følge av dette.

I tillegg til å peke ut fortetningsområder, så krever nær en fordobling av boligproduksjonen, som er byrådets mål, at politikerne prioriterer boligbygging. Det innebærer at boligbygging i noen tilfeller må vektlegges sterkere enn andre mål og hensyn når det oppstår målkonflikter. Det kan f.eks. være vanskelig å oppfylle ambisiøse utearealsnormer samtidig som arealstrategien sier det skal fortettes. Videre er det motstrid mellom økt satsing på klimasmart utbygging og leilighetsnormens krav om høy andel store leiligheter i indre by, samt mellom raskere saksbehandling og krav til mer utredninger og dokumentasjon. Vi merker oss også at langt flere eiendommer den siste tiden er blitt ført opp på Byantikvarens gule liste og ønskes vernet. Listen med eksempler på målkonflikter kunne vært mye lengre.

På de neste sidene skisserer vi hva vi mener byrådet må vektlegge i det videre arbeidet med byutviklingsstrategien og den juridiske bindende arealplanen. Vi håper våre innspill vil bli tatt hensyn til. Vi stiller gjerne i møte dersom det er behov for at vi utdyper våre synspunkter.

## Oppsummering av våre viktigste synspunkter:

Det vises til vedlegg 1 -3 for mer utfyllende høringsuttalelse.

- ❖ **Positivt at det angis et måltall for boligbyggingen, men vi mener det bør tilrettelegges for en boligproduksjon i størrelsesorden 6000 boliger per år fremfor 5000.**  
Dette er viktig for raskt å bygge opp en høyere boligbestand etter mange år med stort etterslep i boligbyggingen i Oslo.
- ❖ **Det bør først og fremst satses på utbygging i kategori A og i de stasjonsnære områdene.**  
Fortetting i småhusområdene (kategori B) vil for det første bety lite volummessig, men skape mye støy og konflikter blant beboerne. For det andre vil Plan- og bygningsetaten (PBE) måtte bruke mye ressurser på å lage områdeplaner, samt på å behandle byggesaker som uansett ikke vil tilføre byen så mange nye boliger. Vi mener at kommuneplanen, i den grad den skal gå utover dagens småhusplan, bør kreve at de enkelte områder underlegges særskilt regulering. Utnyttelsen bør settes til maks BYA 35-40%. Bebyggelse i disse områdene bør primært ha småhuspreg. Noe høyere tetthet enn småhusplanen, f.eks. blokkbebyggelse, bør kunne tillates der det foreligger faglige argumenter for det, som hvis det er umiddelbar nærhet til stasjonsområde, støyskjerming av bakenforliggende område mm.

OBOS er blitt presentert flere muligheter for å kjøpe tomter i fortetningsområder bestående av småhus. Vi har på bakgrunn av dette gjort fått utarbeidet en case-studie med to skisser av Spor Arkitekter for et utvalgt område på Smestad som i dag omfatter 20 større eneboliger. Skisse 1 består av blokk og småhusfortetting med utnyttelse BYA på 36% (162 boliger) og skisse 2 kun småhusfortetting og utnyttelse BYA på 35% BRA (96 boliger) med vern av noen av dagens boliger

for å ivareta mulige kulturminneverdier knyttet til enkelte av eneboligene. Formålet med skissene er å illustrere hvordan et slikt område kan utnyttes på en god måte med hovedvekt på småhusfortetting. De viser at antall boligenheter kan økes betydelig, men uten at området mister sitt småhuspreg. OBOS vil med dette understreke at det finnes alternativer mellom massiv blokkfortetting i deler av dagens småhusområder og videreføring av en svært konserverende småhusplan på selv de mest kollektivnære småhusområdene. Samtidig vil vi presisere at det i mange småhusområder fortsatt bør være småhusplanen som gjelder.

OBOS vil presisere at det er avgjørende viktig at fortetting som forutsetter riving av eksisterende bebyggelse må bygge på frivillighet fra grunneierne side. Se mer utfyllende tekst i vedlegg 1 og skissene i vedlegg 3 (med blokk) og 4 (kun småhus).

❖ **Kommunen bør bidra til å skape forutsigbare rammevilkår for utbyggere av både boliger og næringseiendom gjennom tidlig infrastrukturbygging og gjennom å unngå stadige endringer i normer/regler/vern etc.**

- *Infrastruktursatsingene i Oslo-Navet bør følges opp, bl.a.:*
  - T-bane Økern-Breivoll om Haraldrud/Ulven innen 2030
  - Jernbanestasjon på Breivoll. I tillegg ønsker vi T-banestasjon på Ulven og at Breivoll blir et hovedknutepunkt (framfor Bryn).
  - E6 Manglerudprosjektet med det lange tunnellopet (Abildsø til Alnabru)
  - Gjersrud-Stensrud må aller helst kobles på den nye Follo-banen med eget stoppested/stasjon. Et alternativ er «matebusser» til Hauketo. Med framtidens mobilitetsløsninger tror vi f.eks. miljøvennlige og selvkjørende busser vil kunne gi et fullverdig tilbud. En t-baneløsning vil ikke gi et tilfredsstillende kollektivtransporttilbud pga. for lang reisetid.

I prioriteringen av infrastrukturprosjekter må det tas hensyn til den samfunnsøkonomiske gevinsten som ligger i å få frigjort sårt trengte tomteområder i Oslo, til by- og boligutvikling.

Omfattende infrastrukturtiltak som berører større byområder må planlegges, finansieres og bygges av det offentlige. Vedtak om rekkefølgebestemmelser i private planer fungerer svært dårlig i større områdeplaner med mange grunneiere og utviklere (jf. Fornebu).

❖ *Forutsigbarhet mht. hvilke normer og regler*

Forutsigbarhet mht. hvilke normer og regler som gjelder, er svært viktig. I dag praktiserer kommunen f.eks. midlertidige parkerings- og uteoppholdsnormer, og det er svært krevende når disse endres midt i saksbehandlingsperioden. Det foreslås at disse låses i planforslaget etter første gangs offentlig ettersyn.

❖ **Kommunen kan bidra til å øke boligbyggingen gjennom følgende tiltak:**

- *Fjerne hindringer for boligbygging i transformasjons-/næringsområder som er avsatt til byutvikling i kommuneplan, bl.a. ved å bistå næringsvirksomhet med å finne nye lokasjoner.*
- *Modne markedssvake områder, bl.a. gjennom prøvesalg av tomter, kjøp av boliger på markedsmessige vilkår og kostnadsreducerende tiltak.*
- *Effektivisere saksbehandlingen, bl.a. bør PBE bruke mindre tid på å lage egne planalternativer. Det er positivt at PBE oppretter en ny avdeling som får ansvar for å øke*

- reserven av ferdigregulerte boliger, teste ut nye samarbeidsformer og sørge for at saker for sosial og teknisk infrastruktur blir godt koordinert i kommunen.

❖ **Det må defineres minimumsgrense for utnyttelse i utbyggingsområdene.**

Begrepet *områdeutnyttelse* er kun angitt på et overordnet nivå, og er ikke presisert og eksemplifisert. I tillegg er det uklart hvilke geografiske områder som skal inngå i beregningen, og det er stort språk i angivelsen av hvilken feltmessig utnyttelse man kan forvente innenfor en gitt områdeutnyttelse. Vi mener det må fastsettes ambisiøse minimumsgrenser for tomteutnyttelse i de definerte utbyggingsområdene. Ved å bygge høyt og tett i transformasjonsområder og i sentrale kollektivknutepunkter vil det bli mulig å bevare småhusområdene og den varierte boligsammensetningen vi har i Oslo i dag. Samtidig må det åpnes for mer bymessig karakter i randsonene utenfor indre by.

❖ **Felles planlegging/områdeplanlegging erstattes med mer bruk av planprogram med VPOR.**

Vi mener planprogram med VPOR (Veiledende plan for offentlige rom) bør kunne brukes oftere enn det byrådet synes å legge opp til, og spesielt i transformasjonsområder. Vi tror også det må være mulig å bruke dette plangrepet i mer komplekse saker, og ikke bare for områder som er byggemodne, med private initiativ til utbygging. Charette, i regi av PBE, for å skape dialog og forventningsavklaring mellom de involverte (grunneiere og kommunale etater), kan også være et godt alternativ til felles planlegging.

I de tilfellene kommunen likevel ønsker å bruke felles planlegging, er det viktig at de utpekte områdene ikke blir for store med mange grunneiere etc, men begrenses eller deles opp i trinn som kvartaler eller felter, som henger naturlig sammen, også i en utbyggingsfase.

❖ **Areal avsatt til offentlig formål i VPOR må kunne inngå i beregningen av uteareal dersom et prosjekt forholder seg til kommuneplanens rammer for utnyttelse.**

I dag inngår ikke arealer avsatt til fellesområder/park/torg eller offentlige formål i VPOR (eller områder som skal underlegges krav om felles planlegging, ref. kommuneplan) i beregningen for uteoppholdsareal. Det gjør at grunneierne ikke har incentiv til å gi fra seg areal til fellesområder. Vi anbefaler derfor følgende: *For utviklingsområder som i forbindelse med VPOR avsetter areal til park, skal det avgitte areal kunne inngå i beregning av utearealsnormens krav til areal og solbelyst areal med 50 %.* Der det i VPOR kreves avsatt areal til f.eks. park, må det ikke i tillegg kreves avsatt 5% av BRA til torg og møteplasser. (ref. Nydalen).

❖ **Norm for felles uteoppholdsarealer for boligbygging bør tillate høy utnyttelse (lavere krav til utomhusarealstørrelse) i større omkrets/avstand til definerte regionale knutepunkt og stasjonsnære områder. En bør også kunne tillate lengre avstander til de kompenserende kvalitetene enn i dagens norm.**

Nærhet til regionalt knutepunkt for kollektiv eller stasjonsnært område, som angitt i strategikartet i kommuneplanen, bør kunne være utløsende for å bygge med høy tetthet i området. Norm for felles uteoppholdsarealer for boligbygging bør tillate høy utnyttelse/lavere krav til utomhusarealstørrelse i en større omkrets til disse områdetypene, og en bør kunne tillate

lengre avstander til de kompensierende kvalitetene enn i dagens norm. Hensynet til kvalitet kan sikres gjennom høye krav til utforming av de private og offentlige utearealene som etableres.

Andre sammenlignbare byer, som bl.a. Stockholm, har områder som bygges ut med vesentlig lavere krav til utomhusarealstørrelse, men med tydelige krav til kvalitet og felles byrom/grøntrom.

Se vedlegg 1 og 2 for mer detaljer.

❖ **Leilighetsnormen må åpne for en større andel små leiligheter i indre by.**

Det må innføres en grense på maks 50% leiligheter på 35-50 BRA for å ta mer hensyn til både hva markedet etterspør og hva som er klimavennlig utbygging. Det blir mindre klimautslipp av å bygge mange små enn få store leiligheter sentralt.

❖ **Overlappende planer med ukoordinerte krav er en utfordring, og må unngås.**

Vi erfarer at det noen ganger lages flere planer for de samme områdene med overlappende og ukoordinerte krav. Et eksempel er planprogram og VPOR for Haraldrud, som i deler refererer til KDP Økern som for lengst er utgått på dato, men ikke tar høyde verken for kommuneplanens nye rammer for fortetting rundt regionale trafikknutepunkt, eller den nylig foreslåtte Strategiske plan for Hovinbyen. Dette gir liten forutsigbarhet for utbyggerne mht. hvilke planbestemmelser som til slutt gjelder, hva man skal investere i tillit til, og hvilke planer som skal initieres.

❖ **Rask utbygging av miljøvennlige kollektivtransportløsninger må prioriteres**

I forslaget til revidert kommuneplan er det igjen foreslått trikk i blant annet Ulvenveien. Dette frarådes på det sterkeste, da det ikke er kapasitet til annet enn buss i den nylig vedtatte Ulvenplanen. Den nye kulverten under Alnabanen er ikke bredt nok dimensjonert til å håndtere doble trikkespor, kun busser.

OBOS vil fremheve at det er viktig å få på plass gode kollektivtransportløsninger raskt, og i så måte er buss fordelaktig. Utviklingen av mer miljøvennlige, elektriske ledd-busser og etterhvert førerløse busser, vil gi nye muligheter for en miljøvennlig og mer fleksibel kollektivtransportutbygging enn hva for eksempel trikken gjør. I tillegg er utvidelse av busstilbudet også det klart rimeligste alternativet.

❖ **Parkeringsdekningen må tilpasses etter boområdenes tilgang på service- og kollektivtilbud**

OBOS støtter intensjonen om å redusere bilbruk og parkering i Oslo, men vi er bekymret for at det nå kommer for mange parkeringsreduserende tiltak parallelt, slik at man ikke ser konsekvensene av de ulike tiltakene før nye er igangsatt.

Generelt mener vi parkeringsnormene må ta hensyn til at Oslo favner over svært varierte boområder når det gjelder tilgang på service- og kollektivtilbud. Det bør derfor åpnes for en høyere maks-norm i de delene av åpen by som ligger langt unna kollektiv- og servicetilbud, mens en følger normen for tett by i områder nær kollektivnutepunkt. For nye boligprosjekter i indre by, bør parkeringsdekningen kunne variere ut fra prosjektets beliggenhet og type bil, f. eks. at det tillates høyere parkeringsdekning hvis plassene forbeholdes utslippsfrie biler.

Med vennlig hilsen


Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

  
for  
Sissel Monsvold  
Analytiker

## Vedlegg 1: Mer utfyllende kommentarer

### **OBOS er i hovedsak positiv til følgende:**

- ❖ **Bra at det angis et måltall for boligbyggingen, men vi mener det bør tilrettelegges for en boligproduksjon i størrelsesorden 6000 boliger per år fremfor 5000.**

OBOS ønsker et måltall på 6000 boliger pr. år for å sikre rask oppbygging av tilstrekkelige boligreserver. Byrådet sier det har et mål om å holde en boligbygging som holder tritt med folketilveksten. Vi mener Oslo trenger høyere bygging enn det i årene fremover, da det har vært et stort etterslep i boligbyggingen gjennom mange år. Men et mål om 5000 boliger per år er også ambisiøst når en ser på den historiske boligbyggingen, da det vil utgjøre nær en fordobling av hva som er bygget per år det siste tiåret. Å øke byggevolumet så mye, vil kreve at politikerne og PBE må kunne prioritere volum foran andre gode formål, dog slik at det fortsatt bygges boliger og boligområder av god kvalitet. Dersom det alltid skal legges mest vekt på «kvalitet» og «miljø», og aldri volum, så vil en heller ikke nå målet om 5000 boliger per år.

- ❖ **Det bør først og fremst satses på utbygging i kategori A og i de stasjonsnære områdene. Det må defineres minimumsgrense for utnyttelse i disse områdene.**

Av hensyn til å oppnå volum på boligforsyningen, mener vi det er viktigst å prioritere å bygge høyt og tett i særlig kategori A og stasjonsnære områder. Fortetting i småhusområdene (kategori B) vil bety lite volummessig, men skape mye støy og konflikter blant beboerne. I tillegg vil det bety at PBE må bruke mye ressurser på å lage områdeplaner, samt på å behandle byggesaker som uansett ikke vil tilføre byen så mange nye boliger.

OBOS vil på det sterkeste advare mot at småhusområdene omfattet av kategori B fortettes på en måte som gjør at områdene mister sin karakter av å være småhusområder. Oslo trenger mange flere småhus i framtiden. I dag tvinges mange til å flytte ut av byen for å få oppfylt denne boligdrømmen, og vi vet at dette fører til økt biltrafikk og behov for annen type motorisert transport. Ved i stedet å fortette kraftig i deler av kategori B-områdene i form av konsentrert småhusbebyggelse, supplert med noe lavblokker rent unntaksvis, kan Oslo opprettholde en boligtypologi som mange etterspør. Dessuten vil en fullstendig konvertering av småhusområder til blokkbebyggelse, endre den befolkningsmessige sammensetningen i retning av flere middelaldrende og eldre i blokk, mens barnefamiliene bosetter seg andre steder.

Vi vi også minne om at det på Gjersrud-Stensrud er plass til vesentlig flere småhus enn det som ligger i vedtatt områdeplan. Per i dag er hoveddelen av småhusområdene fortettet med BYA 24%, mens vi mener at det innenfor selve byggefeltene bør legges opp til en BYA på kanskje 45% i konsentrert småhusbebyggelse. Grøntkvaliteten vil uansett ivaretas gjennom det plangrep som er gjort, med stor tilgang på friområder som ikke er regulert til utbyggingsformål.

#### *Eksempler på fortetting i småhusområder*

OBOS er blitt presentert flere muligheter for å kjøpe tomter i fortettingsområder bestående av småhus. Vi har på bakgrunn av en slik henvendelse gjort en kapasitetsvurdering av et slikt område på Smestad som i dag omfatter 20 boliger. For vår del ville det være helt uaktuelt å gå inn i en slik prosess uten at en løsning innebærer 100% frivillighet blant alle involverte grunneiere, enten det

gjelder denne eiendommen eller andre. Ekspropriasjon eller annen form for tvangsinnløsning er prinsipielt svært uheldig. Derfor mener vi også at kommuneplanen, i den grad den skal gå utover dagens småhusplan, bør kreve at de enkelte områder underlegges særskilt regulering. Utnyttelsen bør settes til maks BYA 35-40%. Bebyggelse i disse områdene bør primært ha småhuspreg, men noe blokkbebyggelse kan eventuelt tillates der det foreligger faglige argumenter for det, f.eks. hvis det er umiddelbar nærhet til stasjonsområde, støyskjerming av bakenforliggende område. Videre bør en detaljregulering klarlegge om det er deler av dagens bebyggelse som bør underlegges særskilt vern, og derfor f.eks. reguleres til bevaring for å sikre viktige kulturminneverdier.

OBOS har ved hjelp av Spor Arkitekter fått utarbeidet 2 ulike alternativer for å illustrere hvordan området på Smestad kan utnyttes på en god måte med hovedvekt på småhusfortetting. Det ene alternativet har lavblokker ytterst mot Sørkedalsveien. I det andre er eksisterende bebyggelse ut mot Sørkedalsveien regulert til bevaring for å ivareta noe av områdets historie. I blokk og småhusalternativet som har en BYA på 36%, kan man få på plass 96 romslige rekkehus samt 66 leiligheter av ulik størrelse innenfor et område bestående av 20 eneboliger i dag, dvs. 8 ganger dagens antall boliger. I det rene småhusalternativet som har en BYA på 35%, får man plass til de samme 96 rekkehusene, samt de 5 eksisterende eneboligene ut mot Sørkedalsveien, dvs. ca. 5 ganger dagens antall boliger

OBOS vil med dette innspillet understreke at man i dagens debatt om fortetting må evne å se at det finnes mellomalternativer til massiv blokkfortetting i deler av dagens småhusområder og videreføring av en svært konserverende småhusplan på selv de mest kollektivnære småhusområdene. Noe fortetting med høyere tetthet enn småhusplanen bør kunne skje på de mest kollektivnære tomtene i småhusområdene. Samtidig vil vi presisere at det i mange småhusområder fortsatt bør være småhusplanen som gjelder.

*Se skisser i vedlegg 3*

#### ❖ **Kommunens tiltak for å ta en mer aktiv rolle i å øke boligbyggingen.**

Det er positivt at kommunen vil gjøre en del tiltak for å styrke sin rolle. Vi vil særlig understreke viktigheten av at kommunen bidrar til å skape forutsigbare rammevilkår for utbyggerne både mht. infrastrukturbygging og mht. gjeldende normer og regler.

##### ○ *Forutsigbarhet i utbyggingen av infrastrukturtiltak*

Forutsigbarhet i utbyggingen av infrastrukturtiltak er svært viktig for oss som driver med by- og stedsutvikling til offentlig og privat bruk. Vi trenger å planlegge både hvor og når vi bør satse på utbygging fremover. Det er derfor bra at byrådet fremhever viktigheten av at kommunen bidrar til tidlige investeringer i infrastruktur (transport og sosial) og boliger. Infrastruktur og service må bygges ut senest parallelt med oppføring av ny boligbebyggelse. God koordinering av kollektivtransport-, nærings- og boligutbygging er viktig for å realisere en grønn byutvikling med gode boligområder. I prioriteringen av infrastrukturprosjekter må det tas hensyn til den samfunnsøkonomiske gevinsten som ligger i å få frigjort sårt trengte tomteområder i Oslo, til by- og boligutvikling.

Omfattende infrastrukturtiltak som berører større byområder må planlegges, finansieres og bygges av det offentlige. Vedtak om rekkefølgebestemmelser i private planer fungerer svært dårlig i større områdeplaner med mange grunneiere og utviklere (Førnebu). Stadige overskridelser på hva ny



infrastruktur vil koste grunneierne i etterkant og når den skal bygges, er med på å skape usikkerhet om fremdrift og dragkamp om hvem som skal dekke dette.

Flere av eiendommene som OBOS har under utvikling i Oslo til boligformål, blir i dag brukt til industri-, lager og transportformål. Dette er i stor grad næringsområder med dårlig kollektivdekning. Skal vi få til attraktive og grønne boligområder, så forutsetter det utbygging av kollektivtransportsystemet, bl.a. gjelder dette Hovinbyen og Ulven. Det er en forutsetning at flere infrastrukturtiltak i Oslo-navet gjennomføres. Det gjelder bl.a.:

- T-bane Økern-Breivoll om Haraldrud/Ulven innen 2030
- Jernbanestasjon på Breivoll. I tillegg ønsker vi T-banestasjon på Ulven og at Breivoll blir et hovedknutepunkt (framfor Bryn). Breivoll bør velges som hovedknutepunkt fremfor Bryn, da Breivoll vil gi mer plass til fortetting og utvikling av ny bystruktur med grønne lunger langs Alna og rundt Østre Aker kirke. Bryn stasjon som utviklingsområde, er krevende både topografisk og arealmessig. Det er få tomter igjen til utvikling og de er av dårlig kvalitet. E6 skal også flyttes fra Ring 3 og inn i ny Manglerudtunnel, noe som vil forsterke argumentet for Breivoll.
- E6 Manglerudprosjektet med det lange tunnellopet (Abildsø til Alnabru). Det må suppleres med flere veier for å realisere det fulle potensialet av Hovinutbyggingen, samt knytte sammen fremtidige byområder som Ulven- og Økernområdet med Teisen og Valle Hovin (som i dag stenges av åpen Ring 3 og Ulvensplitten)
- Gjersrud-Stensrud, som er blant de få gjenværende store utbyggingsområdene i Oslo, vil ikke kunne bygges ut med boliger før det foreligger et tilfredsstillende kollektivtransporttilbud. En t-baneløsning med 30- 40 minutters reisetid inn til Oslo sentrum vil ikke gi et godt nok tilbud pga. for lang reisetid. Kommunen må utnytte pågående bygging av Follobanen til å få på plass en løsning med stopp/stasjon ved Gjersrud-Stensrud. Nå er muligheten til å gi området en veldig god kollektivløsning, og denne bør kommunen se og benytte. Da vil en utbygging av området også kunne starte mye tidligere.

Et alternativ til eget togstopp/stasjon er «matebusser» til Hauketo. Med framtidens mobilitetsløsninger tror vi f.eks. miljøvennlige og selvkjørende busser vil kunne gi et fullverdig tilbud.

o *Forutsigbarhet mht. hvilke normer og regler*

Forutsigbarhet mht. hvilke normer og regler som gjelder, er svært viktig. I dag praktiserer kommunen f.eks. midlertidige parkerings- og uteoppholdsnormer, og det er svært krevende når disse endres midt i saksbehandlingsperioden. For eksempel erfarte vi at Bogerud-planen ble endret midt i den siste politiske behandlingen, fordi to partier hadde blitt enig om å gå ned på parkeringsdekningen for boliger. I tillegg til mangel på forutsigbarhet, så skaper dette ekstra ressursbruk som fordyrer boligene. Når normer og regler endres, så må endringene først tre i kraft frem i tid. I tillegg er det viktig at normer og regler ikke bare er veiledende, men at de ligger fast over en lengre tidsperiode. Hyppige endringer gjør det vanskelig og kostbart å planlegge/prosjekttere boliger og næringsbygg.

- *Fjerne hindringer for boligbygging i transformasjons-/næringsområder som er avsatt til byutvikling i kommuneplan*

Mye av byutviklingen må skje i gamle næringsområder. I et område der flere grunneiere må gå sammen for å realisere et boligpotensial, kan for eksempel én næringseiendom med langsiktige leieavtaler sette hele området på vent, gjøre planarbeidet mer komplisert eller hindre gjennomføringen av planen. OBOS mener kommunen i samarbeid med boligutviklerne, bør undersøke omfanget av slike langvarige leiekontrakter for å få til et samarbeid mellom kommune og næring, om å redusere dette som hinder for realisering av boliger. Dette ble også foreslått av Boligvekstutvalget.

Kommunen bør ta en mer aktiv rolle i å bistå med regulering av alternative tomter for relokalisering av næringsaktører etablert i områder som skal transformeres fra næring til bolig. Det er eksempler på at manglende mulighet for relokalisering av næringsvirksomhet stopper boligbyggingen, da næringsaktører ikke tør å selge tomtegrunn i boligutviklingsområder pga. mangel på annen regulert tomt. Vi mener kommunen har en viktig tilretteleggerrolle i å sørge for at det blir fortgang i regulering av tomter som gir mulighet for relokalisering av næringsvirksomhet, og dermed frigjøring av tomtegrunn til boligutvikling.

For øvrig vil vi fremheve følgende kommunale tiltak for å øke takten i boligbyggingen:

- *Modning av markedssvake områder.* For å realisere boliger i områder hvor det er lite trolig å oppnå tilstrekkelig høye salgs-priser til at boligbygging anses lønnsomt, er det særlig viktig at kommunen bidrar med tiltak som avlaster risiko og/eller reduserer kostnadene. Dette må følges opp både i plan- og byggesaksfasen. Prøvesalg av kommunale tomter bør gjennomføres i flere markedssvake områder.
- *Bygging av kommunale allmennboliger, bl.a. ved utbygging av Gjersrud-Stensrud.* Oslo kommune bør ta initiativ til etablering av et felles utbyggingselskap på Gjersrud-Stensrud så snart som mulig, slik at utbyggingen kan koordineres. Det innebærer ikke at kommunen eller grunneierne skal gi fra seg verdier, men man må sørge for at blant annet teknisk, grønn og sosial infrastruktur utvikles og bygges ut helhetlig.

Vi er positiv til kommunale allmennboliger med formål å tilby rimelige boliger til leie, eller fra leie- til eie-løsninger for ordinære lønsmottakere, som av ulike årsaker har vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet. Vi er også positiv til å sikre et krav om et visst antall «allmenntyttige» utleieboliger i reguleringsplan, forutsatt at disse kjøpes av kommunen til markedspris fra utbygger eller ved avtaler om langsiktig kommunal innleie. OBOS er imidlertid skeptisk til om man ved å gjøre flere innbyggere til leiere av bolig vil bidra til ønsket sosial mobilitet som den norske boligmodellen i større grad enn både svenske og danske mer allmenne modeller har bidratt til. I begge disse landene ser man tendenser til at det danner seg en mer permanent sosial underklasse i større utleieboligområder. En allmenn modell bør derfor holdes på et moderat nivå som en del av et mangfold av boformer som en storby skal tilby.

- *Effektivisere saksbehandlingsprosesser.* Det er positivt at Plan- og bygningsetaten oppretter en ny avdeling som får ansvar for å øke reserven av ferdigregulerte boliger, teste ut nye samarbeidsformer og sørge for at saker for sosial og teknisk infrastruktur blir godt koordinert i kommunen.

Som utbyggere erfarer vi at det er behov for en bedre samordning mellom etatene i kommunen, f. eks. kan bymiljøetaten komme inn og forsinke prosesser etter at reguleringsplaner er behandlet av PBE.

Det er også viktig å øke saksbehandlingskapasiteten på behandling av regulerings- og byggesaker, samt å innføre strammere tidsfrister og færre behandlingsrunder for få ned saksbehandlingstiden og øke boligbyggingstakten. I tillegg bør en foreta en gjennomgang av hva etaten skal prioritere, dens organisering og beslutningsrutiner. Vi mener det bør kunne strammes inn på PBEs bruk av ressurser på alternative planer. Frigjort kapasitet og ekstra tilført kapasitet bør brukes på å oppprioritere saksbehandlingen av store boligprosjekter.

Vi har flere eksempler på at utarbeidelse og vedtak av VPOR forsinker saksbehandling og vedtak av reguleringsplaner, bl.a. reguleringsforslagene for Frysjaparken og Vollebekk. Det blir viktig å unngå at VPOR fortsetter å være en «tidstyv». Det er et arbeid som må prioriteres. Samordning mellom kommunale etater må også bli bedre. Vi har blant annet opplevd flere tilfeller av forsøk på omkamper på saker som er tapt i regulerings sak ved gjennomføring av VPOR mm, blant annet fra Bymiljøetaten.

I RIPP'en (Redesignet innsendt planprosess) la PBE opp til utstrakt bruk av dialogmøter. Intensjonen var god, men praktiseringen har medført at planprosessen nå tar lenger tid. Dialogprosessen må praktiseres som betegnelsen sier: DIALOG. To parter som ved å snakke sammen, skal forsøke å komme til en enighet. Slik fungerer det ikke i dag.

## **OBOS savner eller mener det er behov for endre på følgende:**

### **❖ Behov for definere hvilken tomteutnyttelse som kan forventes i de ulike utbyggingsområdene**

Begrepet områdeutnyttelse er kun angitt på et overordnet nivå, og er ikke presisert og eksemplifisert. I tillegg er det uklart hvilke geografiske områder som skal inngå i beregningen, og det er stort sprik i angivelsen av hvilken feltmessig utnyttelse man kan forvente innenfor en gitt områdeutnyttelse. Et eksempel som viser dette, får man ved å sammenligne Haraldrudplanen med områdeplanen for Frysja. Begge ligger i områder angitt med områdeutnyttelse 100 %. I Haraldrudplanen foreligger det et forslag om utnyttelse på TU 150 % med enkeltområder opp mot 200 %. På Frysja anga PBE at ytterrammene for kommuneplanen er 250 %, mens de i sitt alternativ foreslo en utnyttelse på cirka 180 %.

Vi mener det må fastsettes ambisiøse minimumsgrenser for tomteutnyttelse i de definerte utbyggingsområdene. Ved å bygge høyt og tett i transformasjonsområder og i sentrale kollektivknutepunkter, vil det bli mulig å bevare småhusområdene og den varierte boligsammensetningen vi har i Oslo i dag. Samtidig må det åpnes for mer bymessig karakter i randsonene utenfor indre by. Framover vil veksten blant de mellom 65 og 85 år bli langt sterkere enn tidligere, og mye høyere enn for andre aldersgrupper. Det tilsier et behov for sentralt plasserte leiligheter rundt bydelssentre og knutepunkter med god tilgang til apotek, butikker og andre servicefunksjoner. Tradisjonelle knutepunkter og flere bydelssentre ligger godt til rette for en bymessig utvikling, bl.a. gjelder det Oppsal, Lambertseter og Bogerud.

På bakgrunn av dette anbefaler vi følgende:

- *Det utarbeides en liste over de mest sentrale utviklingsområder med angivelse av forventet utnyttelsesgrad.*
- *Sammenhengen mellom gitt områdeutnyttelse og hvilken utnyttelse tomter innenfor planområdet som kan oppnås, bør være satt. PBE utarbeider en definisjon av hvilken*
- *tomteutnyttelse man kan påregne gitt en bestemt områdeutnyttelse. Når kan en f.eks. forvente hhv. 200 og 400% tomteutnyttelse i kategori A-områder?*
- *I Hovinbyen og andre definerte utviklingsområder eller kollektivknutepunkt iht. Kommuneplanen, legges det opp til en minste utnyttelse på 240 %, såfremt krav til uteoppholdsareal og offentlige arealer iht. norm og VPOR er oppfylt.*
- *Kommunens høyhusstrategi revideres. En må øke grensen for hva som defineres som høyhus, fra dagens 12 etasjer (42 meter) til 14-16 etasjer.*
- *Områdeplanen for Gjersrud/Stensrud revideres og utnyttelsen legges på et vesentlig høyere nivå for å sikre fokus på økt boligforsyning.*

#### ❖ Felles planlegging/områdeplanlegging erstattes med mer bruk av planprogram med VPOR

Vi mener planprogram med VPOR (Veiledende plan for offentlige rom) bør kunne brukes oftere enn det byrådet synes å legge opp til, og spesielt i transformasjonsområder. VPOR i kombinasjon med planprogram er et mye bedre egnet verktøy for å ivareta helhetsspektivet for utbyggingsområder enn krav om felles planlegging. Vi har merket oss at PBE i flere saker har pekt på at nettopp VPOR oppfyller kommuneplanens krav til felles planlegging. Det er et budskap som vi støtter opp om. Det er positivt at byrådet foreslår å bruke utvidet planprogram med VPOR i situasjoner som byrådet betegner som «mindre komplekse der grunninteresser går eller kan ledes i felles retning». Vi er enig med byrådet at det vil gi en mer tidseffektiv prosess for å sikre en helhetlig plan. Vi tror imidlertid at det må være mulig å bruke dette plangrepet også i mer komplekse saker, og ikke bare for områder som er byggemodne, med private initiativ til utbygging.

I forbindelse med utvikling av området rundt Lambertseter ble det avholdt en charette i regi av PBE. Dette viser at dialog og forventningsavklaring mellom de involverte (grunneiere og kommunale etater) også kan være et godt alternativ til felles plan.

I de tilfellene kommunen ønsker å bruke felles planlegging er det viktig at de utpekte områdene ikke blir for store med mange grunneiere etc, men begrenses eller deles opp i trinn som kvartaler eller felter, som henger naturlig sammen, også i en utbyggingsfase.

#### ❖ Utvidet steds- og mulighetsanalyse for prioriterte stasjonsnære områder som grunnlag for behandling av detaljreguleringsplaner

Vi registrerer at byrådet ønsker å teste ut en metode med en utvidet steds- og mulighetsanalyse for prioriterte stasjonsnære områder som grunnlag for behandling av detaljreguleringsplaner. Formålet er å sikre god utnyttelse og helhetlig byutvikling, samtidig som det er effektive prosesser. Hele stasjonsområdet skal analyseres for å kartlegge stedskvaliteter som skal ivaretas, videreutvikles eller etableres. Vi er litt usikre på om dette heller vil føre til mer tidkrevende byråkrati. Det Oslo trenger, er en mulighet til å få litt mer strukturert tilbakemelding fra de folkevalgte tidlig i planprosessene. Vi

har registrert mange av de største regulerings sakene går mot eget alternativ fra plan- og bygningsetaten, mens politisk ledelse i byråd og bystyre, i større grad går for forslag som er utarbeidet av utvikler/utbygger, men som er justert i den siste politiske dialogen.

Det bør utredes hvorvidt en kan få politikernes tilbakemelding på et tidligere stadium i planprosessene. Den delegerte planutleggelsen til PBE kan utgjøre et hinder for rask gjennomføring.

❖ **Areal avsatt til offentlig formål i VPOR må kunne inngå i beregningen av uteareal dersom et prosjekt forholder seg til kommuneplanens rammer for utnyttelse.**

Vi som utbyggere erfarer at det kun er byggeområdet for bolig som inngår ved beregning av utnyttelsesgrad. Slik som man per i dag praktiserer kravene til uteareal, nemlig at arealer avsatt til fellesområder eller offentlige formål i VPOR (eller områder som skal underlegges krav om felles planlegging, ref. ny kommuneplan) ikke inngår i beregningen for uteoppholdsareal, gir lite incentiv for grunneiere å gi fra seg areal til fellesområder. Dette gir på sikt færre boliger og kan utløse konflikter mellom grunneiere som igjen forsinker boligbyggeprosjekter. I tillegg kan man, for å oppfylle kravene i normene, ende opp med lite hensiktsmessige utearealløsninger.

Vi foreslår derfor følgende endring i beregningsmåten:

- *For utviklingsområder som i forbindelse med VPOR avsetter areal til park, skal det avgitte areal kunne inngå i beregning av utearealsnormens krav til areal og solbelyst areal med 50 %. Der det i VPOR kreves avsatt areal til f.eks. park, må det ikke i tillegg kreves avsatt 5% av BRA til torg og møteplasser. (ref. Nydalen)*

❖ **Norm for felles uteoppholdsarealer for boligbygging bør tillate høy utnyttelse (lavere krav til felles utomhusarealstørrelse) i større omkrets/avstand til definerte regionale knutepunkt og stasjonsnære område**

Nærhet til regionalt knutepunkt for kollektiv eller stasjonsnært område, som angitt i strategikartet i kommuneplanen, bør kunne være utløsende for å bygge med høy tetthet i området. Normen for felles uteoppholdsarealer for boligbygging bør tillate et lavere arealkrav til fellesarealet innenfor en større omkrets til disse områdetypene, og en bør kunne tillate lengre avstander til de kompensierende kvalitetene enn i dagens norm. Hensynet til kvalitet kan sikres gjennom høye krav til utforming av de private og offentlige utearealene som etableres.

I urbane områder der uteareal er en knapphetsfaktor mht. utnyttelse, mener vi at «kvalitet» på uteareal må komme foran «kvantitet». Andre sammenlignbare byer, som bl.a. Stockholm, har områder som bygges ut med vesentlig lavere krav til utomhusarealstørrelse, men med tydelige krav til kvalitet og felles byrom/grøntrom.

Uteareal på tak må også, i større grad enn i dag, kunne regnes med i MUA-regnskapet. Dette er arealer som har gode solforhold, og som med god utføring gir attraktive utearealer for beboerne (f.eks. Kværnerbyen). OBOS mener videre at arealer som avgis til offentlig park, torg mv. (VPOR), må kunne inngå som solbelyst areal i boligprosjektene.

Det er mulig å gjøre endringer, innenfor rammene av kvalitetskravene i utearealnormen, som legger til rette for økt utnyttelse uten at kvaliteten reduseres. Men da må normen for «Minste felles uteoppholdsareal» (MFUA) endres for å bli bedre tilpasset en byutviklingsstrategi basert på fortetting

i kollektivknutepunkter. Dette gjelder både kategorisering av områdetyper og særlig minstekrav til MFUA på terreng/gateplan. Her vil vi vise til Boligvekstutvalgets forslag C, se vedlegg 2.

#### ❖ **Leilighetsnormen må åpne for en større andel små leiligheter i indre by.**

Det er viktig å tilpasse leilighetsnormen mer i tråd med hva markedet etterspør. I tillegg vil en klimamessig oppnå mest med å bygge flere små boliger i indre by hvor boligetterterspørselen og presset

er størst. Samtidig har vi forståelse for at dette må balanseres mot å legge til rette for sosioøkonomisk og aldersmessig varierte boligområder. Vi mener at forslaget til endring i leilighetsnormen for indre by som ble lagt frem i Boligvekstutvalget, balanserer disse hensynene. Forslaget bør følges opp så fort som mulig. Denne innebærer:

- Maks 50 % leiligheter mellom 35-50 m<sup>2</sup> BRA
- Min 40 % leiligheter over 75 m<sup>2</sup> BRA

#### ❖ **Rask utbygging av miljøvennlige kollektivtransportløsninger må prioriteres**

I forslaget til revidert kommuneplan er det igjen foreslått trikk i bl.a. Ulvenveien. Dette frarådes da det ikke er kapasitet til annet enn buss i den nylig vedtatte Ulvenplanen. Den nye kulverten under Alnabanen er ikke bredt nok dimensjonert til å håndtere doble trikkespor, kun buss.

OBOS er opptatt av å få på plass gode kollektivtransportløsninger raskt, og i så måte er buss fordelaktig. Utviklingen av mer miljøvennlige busser, elektriske ledd-busser og etterhvert førerløse busser vil gi muligheter for en miljøvennlig, mer fleksibel og rimeligere kollektivtransportutbygging enn hva for eksempel trikk og T/S-bane gjør. I valget mellom T/S-bane og trikk, anbefaler vi på det sterkeste at man utvider T-banenettet på de lengste strekkene, og supplerer med L-busser framfor å satse på en kostbar og lite fremtidsrettet utbygging av trikk.

#### ❖ **Parkering**

Forslaget til de nye parkeringsnormer (jf. Høringsutkast om revidering av parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting for Oslo kommune) inneholder en drastisk reduksjon av antall parkeringsplasser både i bolig- og næringsprosjekter. OBOS støtter intensjonen om å redusere bilbruk og parkering i Oslo, men vi er bekymret for at det nå kommer for mange parkeringsreducerende tiltak parallelt, slik at man ikke ser konsekvensene av de ulike tiltakene før nye er igangsatt. Det skjer en betydelig fortetting i eksisterende bomiljøer og lav parkeringsdekning i et område der folk allikevel vil ha bil, vil kun medføre mer uorganisert gateparkering og trafikk på lokalveier. OBOS mener derfor at nye parkeringsnormer kun må være veiledende, og at det bør være adgang til å gjøre unntak fra disse dersom særlige grunner foreligger. I den nylig vedtatte reguleringsprosessen på Frysja mente bystyret at en redusert parkeringsdekning ville medføre unødvendig merbelastning for omkringliggende eiendommer, og vedtok derfor en utvidelse av parkeringsdekningen.

Generelt mener vi parkeringsnormene må ta hensyn til at Oslo favner over svært varierte boområder når det gjelder tilgang på service- og kollektivtilbud. Det bør derfor åpnes for en høyere maks-norm i de delene av åpen by som ligger langt unna kollektiv- og servicetilbud, mens en følger normen for tett by i områder nær kollektivknutepunkt. For nye boligprosjekter i indre by, bør parkeringsdekningen kunne variere ut fra prosjektets beliggenhet og type bil, f. eks. at det tillates høyere parkeringsdekning hvis plassene forbeholdes utslippsfrie biler.

## Vedlegg 2:

### ❖ **Kommuneplanen må lempes på kravet til utearealsnormer (Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo)**

Vi viser til vedtatte normforslag med følgende krav om utearealers arealstørrelse, rommelighet og utforming knyttet til disse områdetypene:

- *Områdetype 1: Tettest, Kvadraturen, sentrum, strøksgater og institusjoner – eksisterende eller foreslått utnyttelse fra 400-700 % BRA med sammensatte formål.*
- *Områdetype 2: Tett, sentrumsranden og knutepunkter – eksisterende eller foreslått utnyttelse på inntil 450 % BRA med stor boligandel.*
- *Områdetype 3: Mindre tett, tett kvartalsbebyggelse, sammensatte områder og Akerselva, eksisterende eller foreslått utnyttelse 350-400 % BRA med boligandeler på minst 50-80 % i nye prosjekter.*
- *Områdetype 4: Åpnere byområder, lameller og frittliggende bebyggelse, med eksisterende eller foreslått utnyttelse på inntil 250 % BRA med boligandel minst 80 %.*
- *Solbelyst areal: I normforslaget angis prosentandelen felles uteoppholdsareal som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00.*

Vi mener det bør tillates høy utnyttelse i en større omkrets/avstand til definerte regionale knutepunkt og stasjonsnære områder enn i dag. Vi mener også at det bør kunne være lengre avstander til de kompensierende kvalitetene. Denne lempingen er viktig for å følge opp målet om økt boligbygging med kvalitet. OBOS mener det mest vidtgående forslaget fra Boligvekstutvalget (forslag C), må følges opp. Det vil medføre ca. 20-25 % mer utnyttelse i forhold til dagens situasjon. Hensynet til kvalitet kan tas gjennom høye krav til kvalitet og utforming av de private og offentlige utearealer som etableres.

Forslag C innebærer følgende:

- Områdetype 1 i inntil 200 m fra knutepunkt/stasjonsnære områder (i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og i utviklingsområder innenfor ring 3).
- Områdetype 2 kan vurderes i inntil 500 m fra knutepunkt/stasjonsnære områder dersom maks 500 m gangavstand fra boligen til offentlig tilgjengelig park på min 5 daa (i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og i utviklingsområder innenfor ring 3).
- Områdetype 2 kan vurderes i utviklingsområder for boliger i trafikktrygg avstand på maks 500 m fra offentlig park over 15 daa. (i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og i utviklingsområder innenfor ring 3).
- For øvrige områder i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og utviklingsområder innenfor ring 3 skal områdetype 3 legges til grunn.
- For ytre by legges i utgangspunktet områdetype 3 til grunn for tomter innenfor en avstand på 500 meter fra knutepunkt og i utviklingsområder.
- For områder i ytre by i en avstand på 200 meter fra knutepunkt kan områdetype 2 legges til grunn.
- Der områdetype 3 og 4 anvendes, kan medregnes 50 % av avgitt areal som del av prosjektets minste felles uteoppholdsareal (MFUA), dog slik at MFUA på egen tomt ikke kan være mindre enn om tomten hadde vært kategorisert innen områdetype 2.

- Oslo kommune bør åpne for at parker kan organiseres som privat park/fellesareal, men med klare føringer om offentlig tilgjengelighet i reguleringsbestemmelser og gjennom tinglyste erklæringer.
- Solbelyst areal i områdetype 3: Kravet i den foreslåtte utearealnormen knyttes til andel solbelyst areal på uteareal med til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00. Minimum 50 % av solbelyst areal skal være på bakkeplan.
- Det stilles høye krav til kvalitet og utforming av de private og offentlige utearealer som etableres.



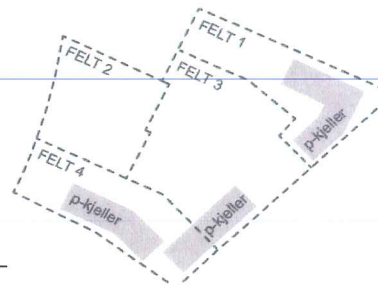
# VEDLEGG 3

## Spor Arkitekter

Prosjekt: Borgen-Smestad  
Dato: 20.06.2017  
Status: Mulighetsstudie

Vedlegg 02 - Arealoppgave

### Arealoppgave Grad av utnyttning



| Tomteareal        |          |                      |
|-------------------|----------|----------------------|
| Felt 1            | Blokk    | 4620 m <sup>2</sup>  |
| Felt 2            | Rekkehus | 16482 m <sup>2</sup> |
| Felt 3            |          |                      |
| Felt 4            |          |                      |
| Samlet tomteareal |          | 21000 m <sup>2</sup> |

| Samlet for hele området |      |                       |       |
|-------------------------|------|-----------------------|-------|
| BYA*                    |      | BRA                   |       |
| BYA m <sup>2</sup>      | 7562 | BRA m <sup>2</sup>    | 19646 |
| % BYA av hele området   | 36 % | % BRA av hele området | 94 %  |
|                         |      | BRA-S m <sup>2</sup>  | 18334 |

\*ex. Utkragete balkonger

#### Lavblokk

| Felt 1 - Sørkedalsveien |                    |                    |                      |  |
|-------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--|
|                         | BYA m <sup>2</sup> | BRA m <sup>2</sup> | BRA-S m <sup>2</sup> |  |
|                         |                    |                    | (BRAx0,8)            |  |
| 1.et.                   |                    | 1608               | 1286                 |  |
| 2.et.                   |                    | 1608               | 1286                 |  |
| 3.et.                   |                    | 1608               | 1286                 |  |
| 4.et.                   |                    | 1331               | 1065                 |  |
| 5.et.                   |                    | 407                | 326                  |  |
| Samlet                  | 1736               | 6562               | 5250                 |  |
| %                       | 38 %               | 142 %              |                      |  |

| Felles utearealer på terreng |                     |           |
|------------------------------|---------------------|-----------|
| MUA                          | 1246 m <sup>2</sup> | %MUA 19 % |

|  |    |
|--|----|
| Antall boliger, stk<br>(BRA-S/80m <sup>2</sup> ) = | 66 |
| Antall P-plasser, stk<br>(bolgerx0,75)=            | 49 |
| Minimum Lm garasje, m ***<br>(p-plasser/2x2,5)=    | 62 |

#### Rekkehus

| Felt 2 - Priorveien Øvre |                    |                          |                   |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
|                          | BYA m <sup>2</sup> | BRA/BRA-S m <sup>2</sup> | Hage /Takterrasse |
| 1.et.                    |                    | 1484                     | 1017              |
| 2.et.                    |                    | 1484                     |                   |
| 3.et.                    |                    | 778                      | **                |
| Samlet                   | 1615               | 3746                     | **                |

| Felt 2, 3 og 4 - Felles utearealer |      |
|------------------------------------|------|
| Møteplass ca.m <sup>2</sup>        | 450  |
| Løk 1 ca.m <sup>2</sup>            | 470  |
| Grønnsakshage ca.m <sup>2</sup>    | 460  |
| Løk 2 ca.m <sup>2</sup>            | 206  |
| Samlet ca. m <sup>2</sup>          | 1586 |

| Felt 3 - Konventveien |                    |                          |                   |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
|                       | BYA m <sup>2</sup> | BRA/BRA-S m <sup>2</sup> | Hage /Takterrasse |
| 1.et.                 |                    | 2169                     | 1568              |
| 2.et.                 |                    | 2169                     |                   |
| 3.et.                 |                    | 1343                     | **                |
| Samlet                | 2624               | 5681                     | **                |

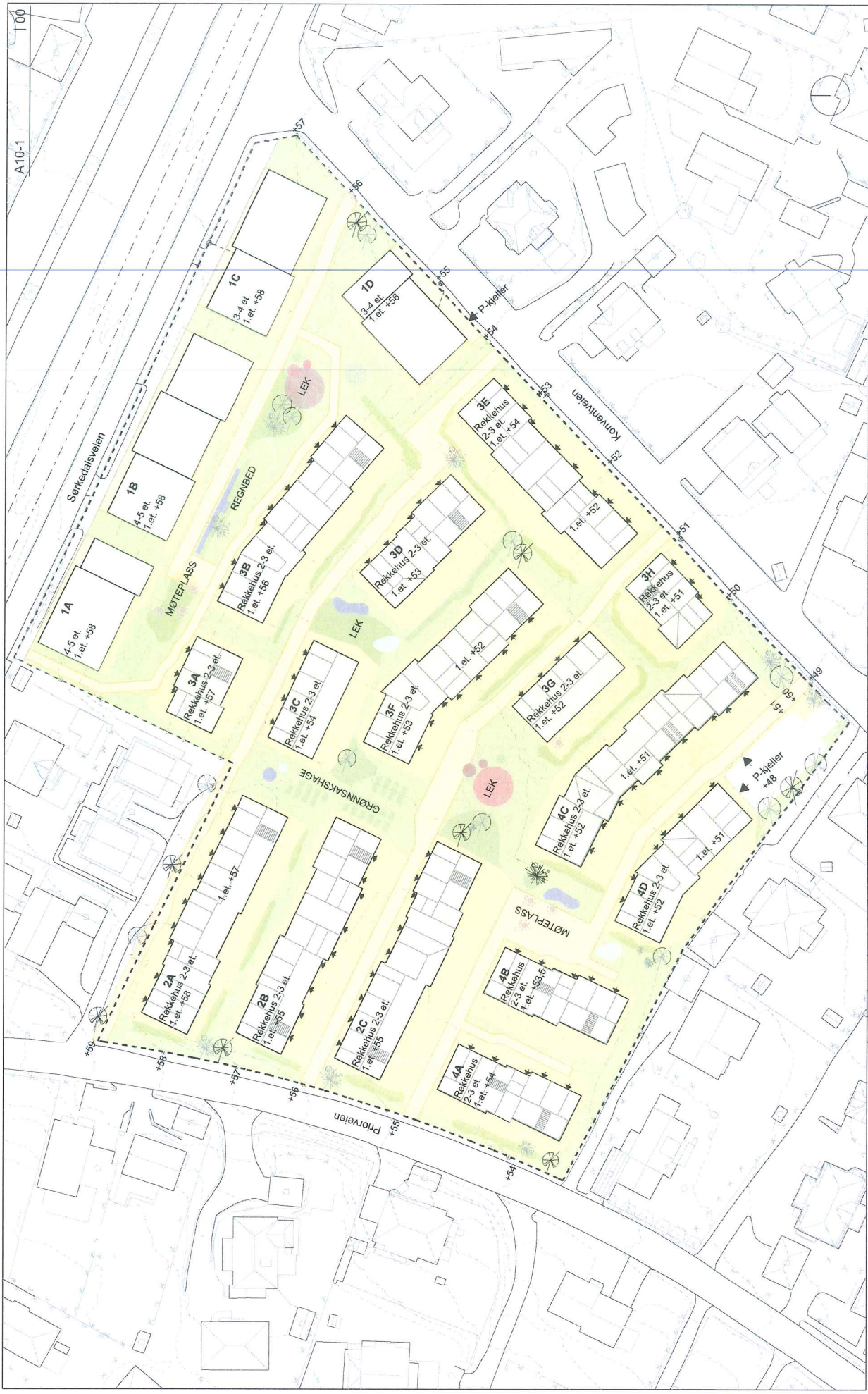
| Samlet felt 2, 3 og 4 |       |
|-----------------------|-------|
| m <sup>2</sup> BYA    | 7562  |
| m <sup>2</sup> BRA    | 13084 |
| % BRA                 | 79 %  |
| %BYA                  | 46 %  |

| Felt 4 -Priorveien Nedre |                    |                          |                   |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
|                          | BYA m <sup>2</sup> | BRA/BRA-S m <sup>2</sup> | Hage /Takterrasse |
| 1.et.                    |                    | 1448                     | 970               |
| 2.et.                    |                    | 1448                     |                   |
| 3.et.                    |                    | 761                      | **                |
| Samlet                   | 1587               | 3657                     | **                |

|   |     |
|---|-----|
| Antall boliger, stk                             | 96  |
| Antall P-plasser, stk<br>(bolgerx1)=            | 96  |
| Minimum Lm garasje, m ***<br>(p-plasser/2x2,5)= | 120 |

\*\*Ikke medregnet

\*\*\* boder,teknisk og sykler ikke medregnet



Dato: 20.06.2017  
 Fil nr: Samlefil.pln  
 Sign | kontr: PD JAS  
 A3: 1,750  
 Tegnr: A10-1  
 Rev: 00

Mulighetsstudie  
 Situasjonsplan

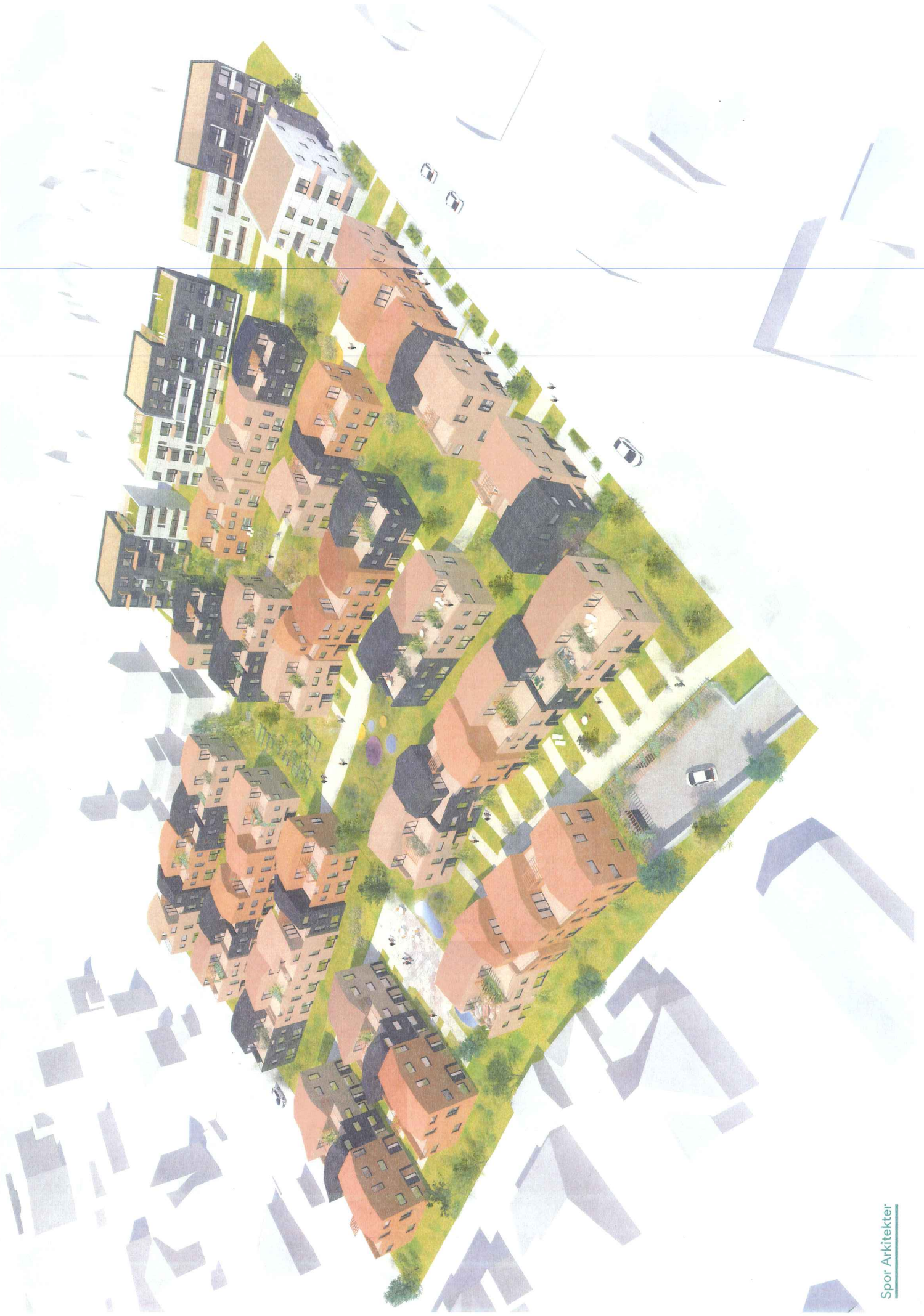
OBOS Nye Hjem  
 Borgen - Smestad

| Rev | (Nr) | Dato | Bestrirelse | Sign. | Kontr. |
|-----|------|------|-------------|-------|--------|
|     |      |      |             |       |        |
|     |      |      |             |       |        |
|     |      |      |             |       |        |

Spor Arkitektur AS  
 Pilestredet 75 D, 0302 Oslo  
 (+47) 22 93 14 20  
 spor@spor.no







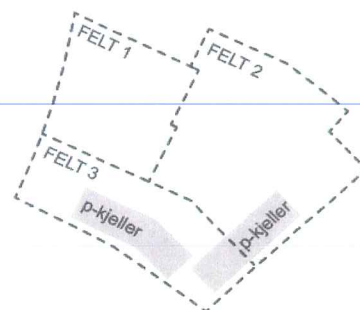
# VEDLEGG 4

## Spør Arkitekter

Prosjekt: Borgen-Smestad  
 Dato: 27.06.2017  
 Status: Mulighetsstudie

Vedlegg 02 - Arealoppgave

### Arealoppgave alt.2 Grad av utnytting



#### Tomteareal

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Felt 1                   | 417 m2          |
| Felt 2                   | 7802 m2         |
| Felt 3                   | 4705 m2         |
| <b>Samlet tomteareal</b> | <b>16624 m2</b> |

#### Samlet for hele området

|                       |      |                       |       |
|-----------------------|------|-----------------------|-------|
| <b>BYA*</b>           |      | <b>BRA</b>            |       |
| BYA m2                | 5826 | BRA/ BRA-S m2         | 13084 |
| % BYA av hele området | 35 % | % BRA av hele området | 79 %  |

\*ex. Utkragete balkonger

#### Rekkehus

| Felt 1 - Priorveien Øvre |             |              |                   |
|--------------------------|-------------|--------------|-------------------|
|                          | BYA m2      | BRA/BRA-S m2 | Hage /Takterrasse |
| 1.et.                    |             | 1484         | 1017              |
| 2.et.                    |             | 1484         |                   |
| 3.et.                    |             | 778          | **                |
| <b>Samlet</b>            | <b>1615</b> | <b>3746</b>  | <b>**</b>         |

| Felles utearealer    |             |
|----------------------|-------------|
| Møteplass ca.m2      | 460         |
| Lek 1 ca.m2          | 480         |
| Grønnsakshage ca.m2  | 470         |
| Lek 2 ca.m2          | 208         |
| <b>Samlet ca. m2</b> | <b>1618</b> |

| Felt 2 - Konventveien |             |              |                   |
|-----------------------|-------------|--------------|-------------------|
|                       | BYA m2      | BRA/BRA-S m2 | Hage /Takterrasse |
| 1.et.                 |             | 2169         | 1568              |
| 2.et.                 |             | 2169         |                   |
| 3.et.                 |             | 1343         | **                |
| <b>Samlet</b>         | <b>2624</b> | <b>5681</b>  | <b>**</b>         |

| Parkering                                       |     |
|---|-----|
| Antall boliger, stk                             | 96  |
| Antall P-plasser, stk<br>(bolgerx1)=            | 96  |
| Minimum Lm garasje, m ***<br>(p-plasser/2x2,5)= | 120 |

| Felt 3 -Priorveien Nedre |             |              |                   |
|--------------------------|-------------|--------------|-------------------|
|                          | BYA m2      | BRA/BRA-S m2 | Hage /Takterrasse |
| 1.et.                    |             | 1448         | 970               |
| 2.et.                    |             | 1448         |                   |
| 3.et.                    |             | 761          | **                |
| <b>Samlet</b>            | <b>1587</b> | <b>3657</b>  | <b>**</b>         |

\*\*Ikke medregnet

\*\*\* boder,teknisk og sykler ikke medregnet



Dato: 27.06.2017  
 Fil nr: Samlefil  
 Sign | konr-Alternativ 2 AS  
 A3: 1:750  
 Tegnr: A10-1  
 Rev: 00

Mulighetsstudie  
 Situasjonsplan

OBOS Nye Hjem  
 Borgen - Smestad  
 Alternativ 2

| Rev | (Nr) | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kontr. |
|-----|------|------|-------------|-------|--------|
|     |      |      |             |       |        |
|     |      |      |             |       |        |
|     |      |      |             |       |        |
|     |      |      |             |       |        |

Spør Arkitekter AS  
 Pilestredet 75 D, 0302 Oslo  
 (+47) 22 93 14 20  
 spor@spor.no





