

Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Saksnummer 201904656

Oslo, 21.12.2023

## Hørings svar fra OBOS til kommuneplanens arealdel

OBOS viser til forslag til ny arealdel i kommuneplanen (KPA) som ble sendt på høring fra Oslo kommune 22. juni 2023. OBOS har sammen med andre aktører sendt inn et felles høringssvar på viktige hovedpunkter i planen, se vedlegg. For sammenhengens skyld refereres her imidlertid sammendraget i det felles høringssvaret:

- Utbyggerne ønsker å bidra til utviklingen av «Verdens beste by». Oslos KPS 2018 konkluderer med at oppnådd vekst har gjort Oslo til en bedre by. Fortsatt vekst må sikres og planen må justeres slik at behovet for flere boliger i en hovedstad og region i utvikling dekkes.
- Planen må inneholde løsninger for å oppnå tverrpolitiske målsettinger om økt reguleringstakt og boligbygging for å redusere negative konsekvenser av høye boligpriser.
- Arealdel i kommuneplanen må forenkles; mengden krav, bestemmelser og detaljeringsgrad i arealplanen reduseres vesentlig. Kvalitetskrav sikres ikke med skjematiske detaljkrav i KPA, men i veiledninger, normer og gode avveiningsprosesser.
- Forutsigbarhet oppnås gjennom tydelig retning, overordnede føringer og avklarte prosesser der ulike interesser i den enkelte lokale plan veies mot hverandre.
- Utbyggingspotensialet og utviklingsområder må holdes på samme nivå eller høyere enn i gjeldende arealplan for å gi rom for forutsatt vekst.
- Kvalitet og høy utnyttelse må ikke ses på som en motsetninger. Endring innenfor et bestemt område forutsetter økt utnyttelse. Velvalgt kvalitet sikrer en god by som også har høy utnyttelse.
- Av klimamessige hensyn bør det forventes at alle stasjonsnære områder utvikles med ny bebyggelse og god kvalitet.
- Kategorien «utviklings- og transformasjonsområder» videreføres, begrepet «konsolideringsområde» fjernes.
- Planen må ikke hindre mange gode prosjekter ved å ha rigide bestemmelser om maksimale høyder og utnyttelse som ikke er vurdert i den enkelte plan.
- Bestemmelser for bolig- og næringsmiks må endres slik at man ivaretar et levende byliv i nye boligområder.
- Kommunen må arbeide sammen med bransjen for å utarbeide et faglig grunnlag for utnyttelse på felt- og områdenivå.
- Planen vil med sine forslag til bestemmelser om høyder og utnyttelse ta ned boligbyggingen i vesentlig grad. Her er det helt nødvendig med en dialog med bransjen for å sikre at boligforsyningen ikke rammes.

## Separat hørings svar fra OBOS:

I denne høringsuttalelsen vil OBOS adressere forhold som særlig berører oss som boligbygger og byutvikler. Disse forholdene er i hovedsak knyttet opp imot 1. Boligvariasjon og bokvalitet, 2. Byggeområder og innspill på endringer av områdekategoriseringer og 3. Innspill til plankrav knyttet til utviklingsområde.

### 1. Boligvariasjon og bokvalitet

Gjennom OBOS Living Lab utforsker vi framtidens boformer i en boligblokk med 34 boenheter og rundt 50 personer og med bærekraft som et viktig parameter. Vi er svært opptatt av at kommuneplanens tematiske bestemmelser ivaretar nye og framtidsrettede boformer. Vi vil under kommentere på noen av bestemmelsene i forslag til ny KPA som vi ønsker endret slik at planen ikke legger hindringer for å utvikle nye bokonsepter.

#### 9 Boligvariasjon og bokvalitet

##### *§9.1.d Variert boligsammensetning*

*d. Boligtyper og boligstørrelser skal fastsettes i reguleringsplan.*

##### Vår kommentar til bestemmelsen:

Fastsettelse av boligtyper i reguleringsplan vil ha stor innvirkning på innovasjonstakten for utvikling og implementering av nye typer boformer. Med en gjennomsnittlig regulerings tid i Oslo på over 5 år, samt at et typisk byggeprosjekt vil vare i 2-3 år, vil vi risikere å først se nye boligtyper i Oslo i 2030.

Mange nye boligtyper kan med fordel iverksettes i allerede vedtatte reguleringsplaner, innenfor eksisterende fordeling av boligstørrelser. Det bør være åpning for å vurdere ulike boligtyper i byggesaken innenfor rammene av fordeling av boligstørrelser vedtatt i reguleringsplan.

#### 9.2 Minstestørrelse for boenheter og hybler

*§9.2 b. Det tillates ikke at eksisterende boliger deles opp, eller at det etableres bofellesskap med mindre følgende vilkår er oppfylt:*

*i. Minstestørrelse for enkeltrom i hybel er 20 m<sup>2</sup> BRA.*

*ii. Størrelsen på felles hovedfunksjoner skal stå i forhold til antall enkeltrom, og hvilke hovedfunksjoner som skal deles på. Areal til hovedfunksjoner som skal deles må utgjøre minimum 10 m<sup>2</sup> BRA pr. hybel.*

##### Våre kommentarer til bestemmelsen:

##### Begrepsbruk:

Det er viktig at ny KPA er tydelig i begrepsbruken. I punkt 9.2 b. refereres det til etablering av bofellesskap med tilhørende vilkår som referer til hybel og deling av hovedfunksjoner.

Kapittel 1 i Oslo kommune sitt temahefte «Nye boligkvaliteter - Sosiale boformer» gir en god oversikt over ulike sosiale boformer med tilhørende definisjon av disse. Her defineres et bofellesskap som «flere selvstendige, fullverdige leiligheter med alle funksjoner som kjøkken, bad, soverom og stue. I tillegg er det fellesareal med oppholdsrom i nær tilknytning til boligen».

Videre defineres kollektiv som «boenhet hvor man deler én eller flere hovedfunksjoner med andre, som kjøkken, bad og stue. Soverommet er privat, og i noen tilfeller har man også eget bad og/eller kjøkken».

I begrepsforklaringen i forslag til ny KPA er hybel definert som «enkeltrum i en boenhet som deler en eller flere hovedfunksjoner (eksempelvis kjøkken, stue, bad) med andre hybler eller med en primærleilighet».

Punkt 9.2 b. blander dermed de to ulike boligtypene «bofellesskap» og «bokollektiv/hybel». Det bør ryddes opp i begrepsbruken for å skape en felles forståelse for bestemmelsene og forutsigbarhet i saksbehandling.

Det er også uklart om begrepet «enkeltrum» i hybel referer til det totale privatarealet som hybelbeboer disponerer, eller om det faktisk skal utgjøre et enkeltrum på 20m<sup>2</sup>. Dette vil i praksis medføre at det vil bygges færre hybler i tilknytning til en primærleilighet.

#### Minimumsareal

(Med forutsetning om at Punkt 9.2 gjelder bokollektiver, og ikke bofellesskap)

I Punkt 9.2 er det foreslått minimumsareal (privat + delt) på 30 m<sup>2</sup>, tilsvarende minimumsarealet foreslått for ordinære boenheter. Å dele arealer og funksjoner gir altså ikke muligheten til økt arealeffektivitet gjennom sambruk, noe som bør kunne vurderes for å få nå målene definert i KPA som skal bidra til bedre sosial utjevning gjennom «*varierte boligtilbud, blandet befolkningssammensetning*» og «*tilrettelegging for rimelige boliger*».

#### Utforming av bokollektiver

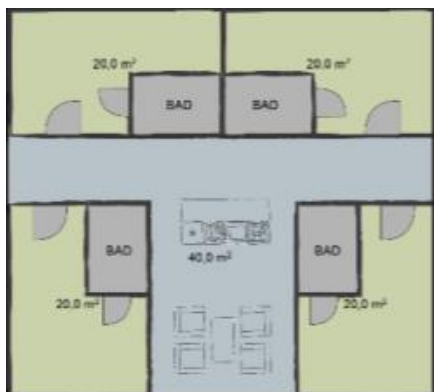
(Med forutsetning om at Punkt 9.2 gjelder bokollektiver, og ikke bofellesskap)

Arealfordeling mellom privat og delt er foreslått som minimum 20 m<sup>2</sup> privat og minimum 10 m<sup>2</sup> delt. Dette er en arealfordeling som tar utgangspunkt i en rådende, og muligens utdatert, tankegang om delingen «av det store fellesrommet».

OBOS Living Lab har de to siste årene eksperimentert med ulike former for delte funksjoner og arealer, blant annet bokollektiv, bofellesskap, fleksible boliger og fellesarealer av ulik størrelse. Innsiktsarbeidet har gitt ny forståelse av bruken av arealer, fordelingen mellom privat og delt areal, funksjoner og kapasitet/størrelser. Funnene gir flere viktige føringer for hvordan bokollektiver bør utformes, blant annet gjennom etablering av flere mindre avgrensede soner fremfor store single fellesrom. Dette gir beboere tilgang til betydelig flere rom som kan møte flere ulike behov. Slike behov kan for eksempel være å ha soner å kunne trekke seg tilbake i, til å ha besøk uten å være sammen med naboene eller til å ha hjemmekontor samtidig med at naboene gjør andre aktiviteter. Dette er behov fellesrom skal kunne løse i tillegg til å være en møteplass mellom naboene. Funnene bekreftes også fra tilsvarende eksperimenter gjennomført ved KTH Live-In Lab i Sverige.

Et bokollektiv bygget ut ifra disse prinsippene vil kreve en annen arealfordeling enn det som er foreslått i KPA. Dersom man legger til grunn premisset om 30m<sup>2</sup> totalareal, bør fordeling mellom

privat og delt areal kunne være henholdsvis 10 m<sup>2</sup> privat og 20 m<sup>2</sup> delt. (se illustrasjon). Det må imidlertid være helt klart at et slikt premis vil gi økte kostnader og redusere antallet potensielle kjøpere som er interessert i slike bokonsepter.



Figur 1 Viser hvordan er bokollektiv trolig vill enda opp med foreslått KPA sine krav



Figur 2 Viser hvordan er bokollektiv kan se ut med endringer av bestemmelser

Det gjøres mange spennende eksperimenter, undersøkelser og forskning på boformer med ulik grad av deling. Forslaget i KPA vil legge sterke føringer på hva som vil være mulig å bygge fremover, og risikerer å hindre innovasjon og videreutvikling av nye sosiale boformer.

Det foreslås derfor at detaljeringen av minimum privat- og fellesareal fjernes.

## 2. Byggeområder – Kapittel 6

### Konsolideringsområder:

Ny arealdel opererer med et nytt begrep; konsolideringsområde. Primært mener vi at begrepene utviklings- og transformasjonsområder i arealplanen fra 2015 bør videreføres. Dersom man går videre med bruk av konsolideringsområde, har vi eiendommer som bør endre kategori:

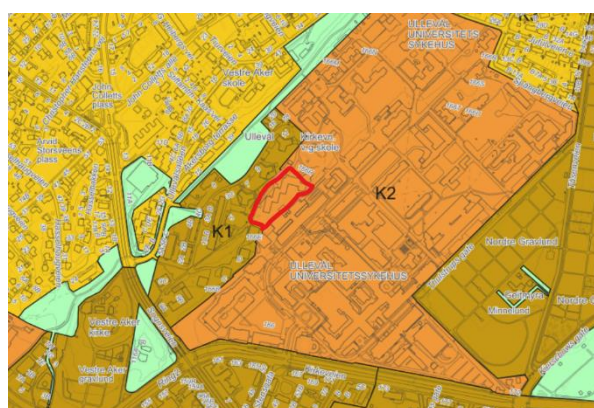
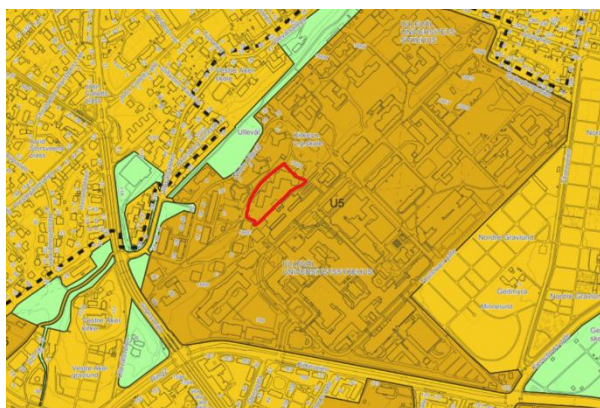
Nedre Ullevål Terrasse, gnr/bnr. 47/337 (Eies av OBOS)



I korthet ber vi om at eiendommen legges til Konsolideringsområde K1 slik at boligutvikling på denne eiendommen er i tråd med overordnede føringer.

### **Gjeldende KPA og høringsforslag til ny KPA**

I gjeldende KPA er eiendommen lagt til utviklingsområde U5 - Institusjonelle utviklingsområder. I høringsutkast til ny KPA er 47/337 fremdeles i U5/K2, mens tilgrensende eiendommer nordvest for eiendommen er lagt til Konsolideringsområde K1. Store deler av det tilliggende K1-området har også en pågående detaljregulering til boligområde (sak 202218693 Nedre Ullevål 1-4). Eiendommen ligger innenfor prioritert vekstområde for Oslo.



«[Konsolideringsområdene] brukes for områder der arealbruken i hovedsak skal videreføres, der byromsstrukturen er etablert, og der det kan åpnes for videre fortetting som skal tilpasses det som allerede er bygget.» (Fra planbeskrivelsen til høringsutkastet).

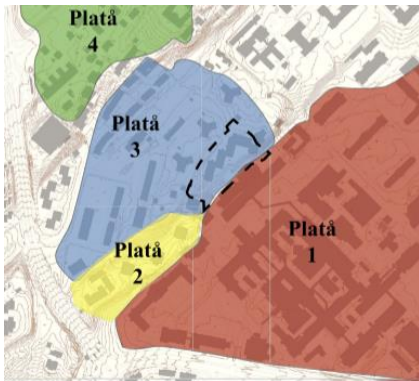
*I Konsolideringsområde 1 «ligger i den tette byen, hvor utviklingen skal skje på den historiske byens premisser.»*

*I Konsolideringsområde 2 «handler det om å sikre kunnskapsinstitusjonenes behov for arealer til å videreutvikle virksomheten sin. Her ligger institusjoner som Blindern og Arkitekthøgskolen. Ullevål sykehus legges ut på høring med to alternativer: ett som K2, og ett som U5 hvor det tilrettelegges for kunnskapsintensiv næring tett på kunnskapsmiljøene.»*

Slik vi leser kommuneplanen handler konsolideringsområdene om å styrke og videreføre den tendensen i området som allerede eksisterer. Hensikten med K2 slik vi tolker det er at området videreutvikles med institusjoner, noe vi stiller oss uforstående til.

### Område- og prosessavklaring

I 2014 ble det laget en område- og prosessavklaring i forbindelse med et planinitiativ for eiendommen. Denne konkluderte blant annet med at eiendommen bør utvikles med boligformål, og åpner for regulering av eiendommen uavhengig av fremtidig arealbruk på sykehusområdet. Den ser eiendommen som en del «Platå 3» i likhet med reguleringsplanen for Nedre Ullevål 1-4.



Figur 3. Illustrasjon av PBE fra Område- og prosessavklaringen i 2014

### Konklusjon og høringsinnspill

På bakgrunn av det overstående virker det som at høringsutkastet til ny KPA har glemt konklusjonen fra område- og prosessavklaringen. OBOS Nye Hjem er i gang med et planinitiativ for boligutvikling på eiendommen, og vi mener det er i både OBOS og Oslo kommune sine interesser at planinitiativet for boligutvikling er i tråd med overordnede føringer.

**Vi ber derfor om at eiendommen innlemmes i konsolideringsområde K1 i kommuneplanens arealdel.**

## **U2 områder**

(se kartutdrag på side 3 og 4 i vedlegg «Innspill til KPA 2024 - Område kategoriseringer»)

### **Hammersborg Torg 1:**

Eiendommen ønskes endret fra K1-område til U2-område. Eiendommen ligger under U4 i gjeldende KPA og er for tiden under utvikling. Eiendommen ligger samtidig innenfor «Sentrumsringen» i det politiske vedtaket om «Høyhusplanen 2023» hvor videre utvikling enkelte steder kan tillates med høyder inntil 70 meter.

- Hammersborg Torg 1-3 ligger som en enklave mellom bevaringsverdige bygg og parker, men er pt. ikke bevaringsverdig i seg selv. (BYA har vist interesse for glassfasadene fra 60-tallet)
- Byggesaken ble startet opp 27.09.2018 med åpning for å slippe omregulering under visse vilkår. Dette er av tiltakshaver videreført i pågående prosjekt-utviklingsprosess med fokus på mer ombruk av bygningsmassen, samt behov for påbygg av eksisterende bygningsmasse.
- OBOS Eiendom og Hammersborg områdeforum ber om at det nylige vedtaket i høyhusstrategien fører til endringer i ny kommuneplan slik at kvartalet Hammersborg Torg 1-3 kan utvikles videre og behandles som byggesak. Eiendommen bør i tillegg merkes med "Utvikling" på plankartet for å gi prosjektet det nødvendige spillerommet i det videre arbeidet.

### **Lambertseter – Karlsrud**

Området er et naturlig transformasjonsområde og ønskes endret fra U3 til U2 blant annet pga. av sin stasjonsnære beliggenhet. Området er under områderegulering i regi av PBE og grunneierne mener den generelle utnyttelsen er for lav, med omfattende rekkefølgekrav. Saken er planlagt oversendt til politisk behandling desember 2023.

## **U3 områder**

(se kartutdrag på side 5 og 6 i vedlegg «Innspill til KPA 2024 - Områdekategoriseringer»)

### **Persveiens nordside**

Ulvenveien 102, Persveien 20-34 må endres til U3 som resten av Ulven nord-området. Her ønskes bymessig utvikling med offentlig og privat service. Midlertidig støy kan begrenses av ny service-/næringsbebyggelse langs Persveien inntil E6 Øst bygges. Det er foreslått å justere plassering av «Skoletomta» sørover og inntil Persveien.

### **Tveita**

Forslaget er identisk med gjeldende KPA med unntak av høyere generell utnyttelse gjennom U3-definisjonen. Høy boligandel på 70% i kvartalsstruktur er naturlig på et viktig knutepunkt. Ytre Ringvei, under broen, bør vurderes utredet til ny bussentral med kort vei til T-bane, busstraseer og senteret. Det er svært begrenset areal til bussoppstillingsplasser ved senteret i dag.

### **K3 områder**

(se kartutdrag på side 7 i vedlegg «Innspill til KPA 2024 - Områdekategoriseringer»)

#### **Ryen/Ring 3**

Grøntområde nord for garasjene langs Ring 3 ønskes endret til K3. Området (tomten) er lokalt, ikke gjennomgående og lite tilgjengelig for lokalbefolkningen. Ved fremtidig bygging/flytting av E6 Øst er det ønskelig å ha mulighet til å bygge nærmere Ring 3. Dette gir mulighet for en mer realistisk utbygging på en bredere tomt med bygninger som kan fungere som en lang støyskjerm langs Ring 3.

### **U5 områder**

(se kartutdrag på side 8 i vedlegg «Innspill til KPA 2024 - Område kategoriseringer»)

#### **Haraldrud**

Området er foreslått avsatt til U5 «innovasjonsdistrikt» med lav boligandel. Det er ønskelig å øke boligandelen til ca. 50% for å kunne legge til rette for et bedre og beskyttet bomiljø i deler av området. Dette vil også bidra til et mer bærekraftig økonomisk fundament og mer robust/levedyktig plan.

### **Prioritert stasjonsnært område (PSO)**

(se kartutdrag på side 9 - 10 i vedlegg «Innspill til KPA 2024 - Område kategoriseringer»)

#### **Trosterud - NY**

Det er ønskelig å oppgradere Trosterud fra K3 til PSO. Området rundt T-banestoppet har fremdeles et stort potensial for bygging av boliger og næring med kort vei til Stubberud (under regulering) Østmarka og Forsvaret.

#### **Ellingsrud - NY**

Det er ønskelig å oppgradere Ellingsrud fra K3 til PSO. Området rundt T-banestoppet har fremdeles et stort potensial for bygging av flere boliger og supplerende næring. Når Ahus-banen realiseres vil området bli mer attraktivt pga. nærhet til Marka og kort avstand til sentrum.

## **3. Plankrav i utviklingsområde U2-U6**

Forslaget til ny arealdel legger i §3.2 opp til at gjennomføring av tiltak etter pbl. §20-1 bokstav a, d, e, k, og l krever ny eller endret reguleringsplan i alle U2 til U6-områder. Dette gjelder planer som har blitt vedtatt før 23.09.2015. Etter dialog med kommunen er det tydelig at denne bestemmelsen leses svært ulikt. Vi ønsker at planen tydeligere formuleres slik at det er klart at reguleringsplaner vedtatt også før 23.09.2015 er gyldige så lenge det ikke er motstrid til arealbruken.



Vi forstår kommunens behov for å sikre at store utviklingsområder ikke skal utvikles med utdaterte reguleringsplaner. Det tar derimot lang tid å realisere store reguleringsplaner. Den foreslåtte bestemmelsen vil kunne skape svært liten forutsigbar, hvis arealdelen nå skal legge opp til at store utviklingsområder som ikke er ferdig utviklet må reguleres på nytt. Et godt eksempel på hvordan dette kan slå helt feil ut, er utviklingen på Ulven. Her ble reguleringsplanen vedtatt 20.05.2015 etterfulgt av en utbyggingstakt som på mange måter er langt raskere enn hva man kan forvente på et slik prosjekt. Selv etter en så offensiv utbyggingstakt, forstår vi bestemmelsen i ny KPA dit hen, at det kan være deler av utviklingen Ulven som nå krever ny eller endret reguleringsplan.

Vi foreslår at planer vedtatt i perioden 2010-2015 ikke skal oppheves, så fremt det allerede er gitt rammetillatelse til bygging av minimum 50 prosent av planområdet. Dette anerkjenner at det faktisk tar tid å gjennomføre store planer i Oslo.

---

Vi håper våre innspill til arealdelen av kommuneplanen vil vurderes positivt til beste for en god utvikling av Oslo by:

Daniel K. Siraj  
Konsernsjef

#### Vedlegg

- «Innspill til KPA 2024 - Område kategoriseringer»
- «Felles høringsuttalelse fra aktører til KPA»