

HØRINGSSVAR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Forslag til ny arealdel i kommuneplanen (KPA), ble sendt på høring fra Oslo kommune 22. juni 2023. Her er felles høringssvar fra: OBOS, Stor Oslo Eiendom, JM Norge, Mustad Eiendom, AF Eiendom, HAV Eiendom, Økern Sentrum ANS, Møller Eiendom, Solon Eiendom, KLP Eiendom, Nordr, Neptune Properties, USBL, Fredensborg Bolig, Skanska, Selvaag Bolig, Agate Utvikling, Storebrand Eiendom, Union Gruppen, Løvenskiold Eiendom, Avantor, Eiendomsspar, Scandinavian Development, Bane NOR Eiendom. De 24 selskapene utgjør en betydelig andel av utbyggerne i Oslo på bolig- og næringsiden. Enkelte selskaper vil i tillegg bidra med egne høringssvar.

Uttalelsens hovedpunkter

- 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.

Vi vil bidra til å skape verdens beste by

Visjonen for Oslo, beskrevet av nytt byråd om Oslo som verdens beste by, inspirerer oss. Utbyggernes ambisjon er å bidra til at de som ønsker å bo, jobbe og leve i Oslo opplever at visjonen oppfylles. Kommuneplanen må ta hensyn til at Oslo har et svært presset boligmarked preget av for lite boligbygging og høy prisvekst over tid. Vi opplever at nedjusteringen i utviklingspotensialet og kostbare tilleggskrav ikke svarer på de store utfordringene.

KPA – Premisser, prosess, planomfang, klimautfordringer og forventet planvarighet

Vi spør oss om et meget omfattende og detaljregulerende arealplanforslag er riktig verktøy. Detaljnivået i forslaget til ny KPA svekker Oslos evne til å tilpasse seg store og små endringer i nær fremtid. Forslaget mangler oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel (KPS), blant annet dens positive holdning til å legge til rette for vekst. Forslaget har i for liten grad som premiss å løse de store utfordringene i boligmarkedet.

Utbyggerne har egne, høye ambisjoner og mål for reduksjon av klimagassutslipp. Vi ønsker en KPA som gjennom arealdisponeringen legger til rette for reell fortetting ved knutepunktene som et hovedtiltak for å redusere klimagassutslipp. Dette vil også redusere nedbygging av andre verdifulle arealer både i og utenfor hovedstaden.

Primært er utbyggernes hørings svar at det er nødvendig med en kraftig reduksjon i planens omfang og at planen gjøres mer overordnet, altså en plan det er mulig å rullere med kortere intervaller i møte med hyppige samfunnsendringer. Våre innspill må leses som et forslag til å få en forenklet plan.

Vår anbefaling:

- Utbyggerne ønsker primært en kraftig forenklet og mer overordnet plan
- Forslaget må i større grad fokusere på å løse de store utfordringene i boligmarkedet.

Høy utnyttelse og kvalitet er ikke en motsetning

Planforslaget sier at «kvalitetskrav skal prioriteres foran utnyttelse». Utfordringen i en slik bestemmelse er at kvalitetskravene i stor del er subjektive og kan gi en svært uforutsigbar og langvarig planprosess. Vi mener bestemt at det ikke er noen motsetning mellom å bygge høyt og tett og samtidig sikre beboerne og lokalmiljøene gode, miljøvennlige boliger og uteområder med høy kvalitet. Et eksempel på dette er Munch brygge i Bjørvika med 400 prosent utnyttelse.

Prosjektet vant Oslo bys arkitekturpris for 2020 (Se «*Vedlegg_3_Eksempelprosjekter*» for flere slike prosjekter). Juryen berømmet Munch brygge som et godt gjennomarbeidet arkitekturprosjekt som tilfører bydelen varme og kvaliteter. Prosjektet ville etter vår vurdering ikke latt seg realisere med bestemmelsene i forslaget til ny arealplan fordi utnyttelsen der halveres.

Vår anbefaling:

- Vi mener bestemmelsen 2.4 bør utgå, da kvalitetskriteriene er godt beskrevet i retningslinjene i planen. Visuelle kvaliteter/estetikk kan etter vårt syn gjeninnføres som begrep i ny plan.

Stort boligunderskudd gjør at reguleringstakten må økes

Forslaget til arealplan prioriterer ikke det viktigste: Å legge til rette for at det blir bygd nok boliger i årene framover. Det er allerede stort boligunderskudd i Oslo, og forslaget legger ikke til rette for bygging av de boligene byen trenger framover, det er snarere en innstramming både med hensyn til utnyttelse og tilgjengelige områder for boligbygging. Konsekvensen av lav takt i boligbyggingen over tid er enda høyere boligpriser og et ustabil boligmarked. Dette vil gjøre det enda vanskeligere å kjøpe bolig for de som skal bo, jobbe og studere i byen.

Reguleringstakten for boliger må økes

Med gjeldende arealplan, har Oslo regulert langt færre boliger enn den demografiske utviklingen tilsier. Det er behov for å regulere og bygge i et langt høyere tempo for å møte befolkningsveksten og dempe boligprisutviklingen.

Siden 2010 er det i snitt bare regulert ca. 1500 boliger i året, og reguleringstiden har økt betydelig. Behovet er minst 3000 ferdigregulerte boliger hvert år. Men det reelle behovet er trolig langt høyere enn dette – fordi det i mange tilfeller kan ta 10 år å realisere alle boligene i en reguleringsplan.

Det hevdes i planen at det i teorien kan bygges 120 000 boliger fram til 2040. Vi mener det er et helt urealistisk tall. Tidligere byråd Arild Hermstads svar til byutviklingsutvalget mener vi underbygger dette. For utviklingsområder uten overordnet plan bygger man på «overordnede teoretiske beregninger av boligpotensialet». Vi merker oss også at det i svaret sies at usikkerheten er størst i perioden fram til 2030. Er det reelt stor usikkerhet i perioden fram mot 2030, tilsier det enda større usikkerhet i årene etter.

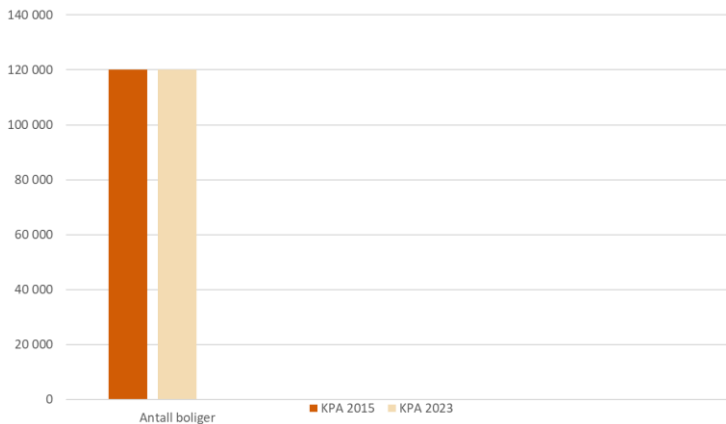
Vår anbefaling:

- Ny KPA må legges til rette for at reguleringstakten for boliger økes.

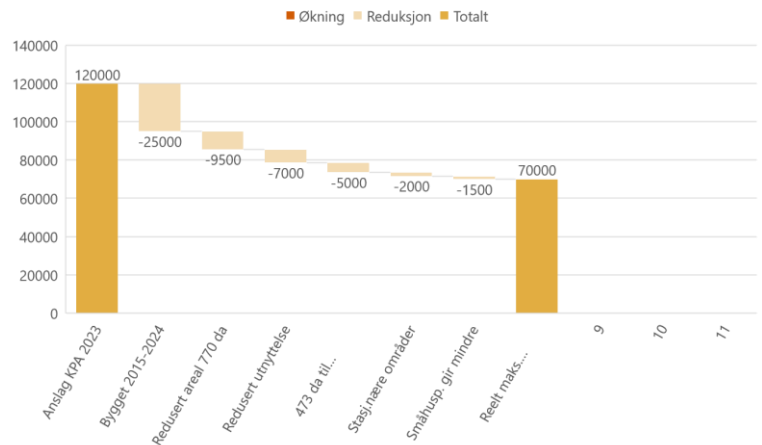
Maksimalt potensiale er 70 000 boliger i ny KPA

Det blir i den gjeldende arealplanen og i det nye forslaget skissert et boligpotensiale på 120 000 nye boliger. Beregninger utbyggerne har gjort, viser en reduksjon i beskrevet potensiale på 50 000 boliger. Tidsubestemt boligpotensiale (forbi 2040) er dermed i beste fall 70 000 boliger. Beregningene er nærmere beskrevet i «Vedlegg_1_Reduksjon_av_antall_boliger»

Boligpotensialet i Oslo omtalt i hhv. KPA 2015 & KPA 2023



Maksimalt bruttopotensiale er 70 000 boliger forbi 2040



Når dagens plan sammenlignes med det nye forslaget, er det i realiteten betydelige reduksjoner i potensialet i det nye forslaget. I høringsforslaget innføres det blant annet et større antall kvalitetskrav som reduserer utbyggingspotensialet. Areal som kan utvikles reduseres, og det foretas innstramninger i høyder og utnyttelsesgrad.

Detaljkrav vil etter vårt syn øke konfliktnivået, bringe statsforvalter oftere inn i plansaker og isolert sett øke saksbehandlingstidene. Et for lavt boligpotensiale vil da også forskyves lenger ut i tid.

Redusert utnyttelse vil minske mulighetene for å gjennomføre enkelte av de gjenværende utbyggingsområdene som ikke er detaljregulert, og terskelen for konvertering fra næring til bolig der det er ønskelig økes vesentlig. Det vi benevner som «reduert gjennomføringskraft» betyr at faste kostnader, som for eksempel skal dekke infrastrukturkrav i utbyggingsavtaler, øker med reduksjon i utbyggingspotensialet. Dette kan gjøre det vanskelig å realisere enkelte prosjekter, særlig der det er kontantstrøm/leieinntekter i dag.

Vår anbefaling:

- Oppgitt boligpotensial må dokumenteres.
- Utviklingsområder må utvides og ny KPA må legge til rette for høyere utnyttelse en planforslaget legger opp til.

I strid med politiske føringer

Det store spriket mellom lav boligbygging og behovet for flere boliger, gjør at det nye forslaget til KPA ikke er i tråd med nasjonale og lokale politiske føringer:

Plan- og bygningsloven fikk i 2021 et tillegg i § 3-1 der «tilstrekkelig boligboligbygging» kom inn som et nytt kriterium. Regjeringen har i sin politiske plattform uttrykt at flere må få mulighet til å eie egen bolig, og at det må bygges flere boliger som ikke koster for mye. Det er bred politisk enighet om dette; gjerne beskrevet som den norske boligmodellen.

Oslos nye byråd har i sin Hammersborgerklæring pekt på at det er nødvendig med fortgang i bygging av flere boliger for å dempe prisveksten og sikre at flere kan eie sin egen bolig. Vi utfordrer kommunen til å ta grep som sikrer en vesentlig redusert reguleringsstid og at kommunes etater prioriterer måltallet for regulerte boliger per år angitt i «Hammersborgerklæringen» i sin saksbehandling.

Reguleringsstakt og prisvekst i Oslo det siste tiåret viser at det er et stort gap mellom PBL §3-1 og reell situasjon. Det er derfor viktig at ny KPA bidrar til å tette gapet snarere enn å øke det. Vi frykter at forslaget til KPA vil øke prisveksten både ved at det blir regulert for få boliger og at prisene på den enkelte bolig vil øke vesentlig som følge av redusert utnyttelse og fordyrende kvalitetskrav som er for generelle.

Vi støtter derfor Hammersborgserklæringens ambisjon på området, og har tro på at flere kan komme inn på boligmarkedet, og at Oslo fortsatt kan bli «Verdens beste by», hvis man prioriterer riktig og drar i samme retning. Men da må det være en felles enighet om at bygging av flere boliger skal prioriteres. I så tilfelle er KPA et svært viktig verktøy, da det utgjør administrasjonens styringsverktøy før planer overleveres til politisk behandling.

Vår anbefaling:

- KPA må reflektere Hammersborgserklæringens ambisjon for økt reguleringsstakt og boligbygging.

Omfattende kvalitetskrav kan forsinke boligproduksjonen

Det er også for oss utbyggere et overordnet mål å bidra til god bo- og steds kvalitet der vi bygger. Samtidig må det være en forståelse for at det må være økonomisk bærekraft i prosjektene. Vår bekymring er at graden av detaljering i forslaget vil forlenge detaljreguleringsprosesser og hemme boligproduksjonen. Det er også stor fare for økt saksbehandlingstid som følge av mengden krav i arealplanen og lite forutsigbare bestemmelser.

Kravet til innvendige fellesarealer ønskes velkommen som en sosial kvalitetsheving, men det generelle kravet om to kvadratmeter fellesareal per bolig blir for rigid. Vi foreslår at fellesareal skal vurderes og redegjøres for i alle plansaker med boliger, men uten at arealet angis som et absolutt krav. Alle områder og prosjekter er ikke egnet for utvikling med fast krav til fellesarealer. Dette gjelder for eksempel i områder hvor det er ønskelig med byliv. For mindre prosjekter kan det være riktig med to kvadratmeter fellesareal. I større prosjekter med for eksempel 500 boliger, vil imidlertid 0.5 kvadratmeter fellesareal per bolig gi hele 250 kvadratmeter fellesområder som ved rett utforming kan svare ut behovet for sosiale møtepunkter.

Vi mener det kan være fornuftig å sette krav til etablering av fellesareal på minimum 50 kvadratmeter i prosjekter med mer enn 15 boenheter. Utover dette arealet foreslår vi heller å gi retningslinjer for bruk og utforming av fellesarealer i KPA, snarere enn absolutte krav. Det er ikke nødvendigvis størrelsen på fellesarealene som avgjør kvaliteten.

Vår anbefaling:

- Detaljeringsgrad og krav i ny KPA må forenkles.
- Vi foreslår at fellesareal skal vurderes og redegjøres for i alle plansaker med boliger, men uten at arealet angis som et absolutt krav.

For mange uklare bestemmelser

I forslaget til ny KPA er det etter vår oppfatning for mange bør-bestemmelser. Disse mener vi må utgå fordi slike bestemmelser vil innebære mer uforutsigbarhet for alle som skal forvalte arealplanen. Når også mulige unntak fra kravene i stor grad knytter seg til skjønsmessige vurderinger, blir det ytterligere mer krevende i en overordnet plan. Slike bestemmelser legger opp til svært vanskelige avveininger og vil naturlig nok kunne føre til behov for avklaringer. Å ta ut slike bestemmelser reduserer også planens detaljeringsgrad, noe vi mener bør være et mål i seg selv.

Et eksempel er § 32.1.2.o under kapitelet «Fellesbestemmelser for utviklings- og konsolideringsområder». Der heter det at eksisterende bygninger bør bevares. I et klimaperspektiv er målsetningen god. Men når dette er knyttet til alle eksisterende bygg - uavhengig av alder og tilstand i utviklings- og konsolideringsområder - bidrar det ikke til forutsigbarhet.

Samtidig er mange bestemmelser i høringsforslag for detaljerte og spesifikke. Kommuneplanen skal være langsiktig og angi hovedtrekk for arealdisponering, og den skal legge rammer for bruk og nye tiltak.

Flere krav som foreslås er i stor grad prosjektavhengige og bør vurderes konkret ut fra det aktuelle utviklingsområdet senere i planprosessen. Vi frykter også at bestemmelsene i større grad enn i dag vil benyttes til å avvise planinitiativ, begrunnet ut fra for eksempel utnyttelse eller skjønsmessige kvalitetskrav.

I planforslaget fokuseres det på bokkvalitet og foreslås tiltak for å bedre framtidig utvikling. Dette er vi helt enig i, men det er viktig at det legges opp til et detaljeringsnivå som gir en fleksibilitet og som faktisk bidrar til bedre kvalitet.

I tillegg til at kvalitetsbestemmelsene er svært omfattende, står flere i direkte strid med hverandre. Et eksempel er bestemmelser for bruken av førsteetasjer. Med så mange krav og føringer for hva etasjene kan benyttes til, legges det opp til mange vanskelige avveininger:

- Fellesareal (§ 9.3 plassering i første etasje).
- Krav om at 20 prosent av boligene er større, familievennlige boliger (§ 9.4).
- Familievennlige boliger i første etasje skal ha egen inngang. Inngangen vil da ta opp fasadelengde som kunne vært brukt til et soverom. Den får da færre soverom eller blir større og dyrere. Hvorfor kan ikke en familievennlig bolig ha inngang fra et trapperom?
- Sykkelparkering på første plan, nær inngang.
- Utadrettet virksomhet/næring.
- Fleksible lokaler med større innvendig takhøyde (§ 13,5 og retningslinje til § 9.4).
- Forbudet mot bruksendring fra strøktjenlig virksomhet til bolig (§ 9.4 bokstav c).
- Regulering av minstestørrelser av rom i bokollektiv (§9.2.b bokstav i).

Vi frykter at saksbehandlingen i stor grad vil bli gjort etter en sjekkliste. Med så mange kvantitative krav legges det i for liten grad opp til stedstilpassede løsninger. Et eksempel er kravet om to kvadratmeter fellesareal for hver boenhet, og at arealene helst skal være på bakkeplan. Hva er begrunnelsen for at ikke slike arealer kan få minst like god kvalitet hvis de blir plassert i toppen av bygget eller andre steder? Vi frykter dessuten at en detaljert regulering av størrelse av rom i bokollektiver vil hindre utviklingen av nye boligformer.

Forslaget sier heller ikke noe om hvordan ulike kvalitetskrav skal vektas. Når alt er like viktig legges det opp til umulige avveininger med fare for prosessuelle snubletråder:

- Konsekvenser for saksbehandlingstid/ressursbruk.
- Konsekvenser for tillitsforholdet mellom kommune og utbyggere.
- Lite fleksibilitet: Få muligheter for stedstilpasning hvis prosjektene utvikles etter en sjekkliste.

Vår anbefaling:

- Mengden bestemmelser og «bør-bestemmelser» må reduseres kraftig.

Miljø- og bærekraft - offensive klimamål

Forslag til ny arealdel har en offensiv tilnærming til bærekraft og hvordan de ambisiøse klimamålene skal nås. Slik vi leser det, er hovedhensikten å legge til rette for at Oslo blir en sosialt bærekraftig nullutslippsby. Ambisjonene ser ut til å gå lenger enn de nasjonale retningslinjene; det gjelder særlig bestemmelsene om materialbruk og klimagassregnskap.

Et bidrag til å oppnå dette er å utvikle byen langs knutepunkter og T-banenettet. I forslaget legges det imidlertid opp til en betydelig innsnevring av de prioriterte stasjonsnære områdene til 250 meter fra aktuelle stasjoner. Vi stiller også spørsmål ved om T-banestasjonene i byen utnyttes godt nok. Se «*Vedlegg_2_Forslag til endring av områdekategorier*».

Den tidligere områdekategorien «Stasjonsnære områder» fra KPA 2015 er fjernet som begrep. Flere av de tidligere vedtatte stasjonsnære områdene er nå endret til utviklingsområder. Områdene Åsjordet, Ammerud og Trosterud er i forslag til ny KPA erstattet med en ny kategori, «Konsolideringsområde 3».

Dette er unødvendig fordi utvikling ved stasjonsnære områder neppe kan kategoriseres som konsolidering. Stasjonsnære områder er et godt begrep for en områdekategori da det samsvarer godt med ambisjonen i kommuneplanen som er fortetting innenfra og ut og langs banenettet.

Videre refereres det til bestemmelser i kapittel 13 om klimagassreduksjon. Vi deler alle ønsket om at Oslo skal bli en nullutslippsby, men understreker viktigheten av å ha en pragmatisk tilnærming på veien mot målet.

Klimagassregnskap er et viktig verktøy for å redusere klimafotavtrykket fra utviklingsprosjekter, og det vises til at flere av de kritiske beslutningene for å redusere utslippet tas i detaljeringsfasen. Det vises til § 13.1 d, hvor det bes om at klimagassvurderinger og klimagassberginger oppdateres underveis i plansaken. Imidlertid virker det lite konstruktivt å gjennomføre flere klimagassberegninger så tidlig som i reguleringsprosessen. Det foreslås derfor at det burde være tilstrekkelig med én klimagassberegning ved innsendelse av plansaken, eller aller helst ved innsending av plansak til offentlig ettersyn.

I planforslaget går man grundig inn i detaljene og gir svært presise retningslinjer, men det er sannsynlig at disse ikke vil være like relevante over tid. Det vises til krav for utslippsfrie bygge- og anleggsplasser i § 13.2. Det vil være svært krevende og fordyrende å innføre 50 prosent utslippsfrie byggeplasser fra neste år. Vi oppfordrer kommunen til å lage en bærekraftig plan som i større grad følger maskinparkens utvikling.

Det bemerkes i planforslaget at bygge- og anleggsvirksomhet står for 8-16 prosent av det totale utslippet fra en byggeplass, og at det er derfor nødvendig å vurdere om dette er området der reduksjonen bør prioriteres i dag.

Vi mener kommunen må tilrettelegge for innovasjon under § 13.8 Lokal fornybar energiproduksjon og felles energiløsninger. Utviklingen av energiløsninger bremses av kravet om tilknytningsplikt til fjernvarme i konsesjonsområdene.

Vern får mer omfattende rolle i forslaget til ny plan, med svært utvidede hensynssoner. Vern er en viktig faktor for å ivareta byens identitet, samtidig savner vi at man i planen i større grad tar opp dilemmaene rundt dette. For å kunne nå målet om å utvikle byen, og oppfylle ønskede klimamål, vil det være behov for prioriteringer. Slik §18 er formulert, kombinert med T5-kartet, er det knyttet stor usikkerhet til hva man kan utvikle i store deler av byen. Dette ble tydelig i kommunens egen «caseoppgave», hvor deltagere foreslo svært ulik utnyttelse, og hvor nettopp hensynsone kulturmiljø ga den største usikkerheten. Vi ønsker at planen gir veiledning om hvordan T5-kartet skal brukes, samt at kulturmiljø skal vurderes og prioriteres opp mot en totalvurdering av egnetheten til et prosjekt (bærekraft, økonomi, funksjonalitet, boligbehov etc..).

Vår anbefaling:

- Videreføring av «prioriterte stasjonsnære områder». Disse må sikres en høy utnyttelse.
- Alle stasjonsnære områder bør utvikles slik det er naturlig for det enkelte området.
- Eventuelle bestemmelser for utnyttelse og høyder bør justeres til relevante størrelser. Slik bestemmelser og retningslinjer for utnyttelse og høyder er oppgitt i forslaget til planforslaget, kan det passe for enkelte områder, mens det for andre områder er unaturlig lavt.
- Vår erfaring er at retningslinjer blir førende i saksbehandlingen. Det er derfor viktig at forslaget tar hensyn til dette. Slik sett er den oppgitte utnyttelse på 200-400 prosent i den gjeldende planen bedre enn tabell "Oppsummering av føringer for områdekategoriene" på s.29 i planbeskrivelsen i forslag til ny KPA. Her kan se ut som at maksimal utnyttelse for bolig er 200 prosent, samtidig som høyder er mer eller mindre låst.
- Kommuneplanen bør angi at det åpnes for detaljreguleringer innenfor en radius av 350 meter fra en T-banestasjon (5-minuttersbyen), og eventuell bevaring av småhus skal inngå i slike detaljreguleringsplaner.
- Bestemmelser om klimagassberginger og vurderinger forenkles.
- Krav om utslippsfri byggeplass bør formuleres med en mer realistisk tilnærming.
- Krav om tilknytningsplikt for fjernvarme i konsesjonsområder tas ut for å fremme innovasjon av fornybare energiløsninger.
- Den nye planen bør legge til rette for et konkurransekraftig og mangfoldig næringsliv. Slik forslaget er lagt opp, anser vi at man i stor grad vil få en spredning av næringslivet gitt for eksempel krav til bruk av førsteetasjene.

Områdekategorisering, utnyttelse og arealberegning

Kommuneplanens hovedstrategi for byutvikling med vekst innenfra og ut, og utvikling via transformasjon innenfor byggesonen, støttes. Dette innebærer prosjektbasert byutvikling med høy andel private reguleringsforslag.

Vår bekymring er at den foreslåtte reguleringen av høyder og utnyttelse i §32.2 vil føre til kraftig reduksjon i boligpotensialet. Det anbefales at kommunen og de private utbyggerne sammen går gjennom bestemmelsene og foreslår justeringer som gir rom for økt boligbygging. Samtidig må det tas hensyn til at ulike byområder har behov for ulik tilnærming.

Eksempelvis er U2-områdene gitt en områdeutnyttelse på 125 prosent, mens feltutnyttelse ved bolig er angitt til kun 200 prosent, likt med angitt utnyttelse av U3- områder.

Utnyttelse av U2-områder bør økes vesentlig for å oppnå ønsket transformasjon ved knutepunkter. Vi mener planforslagets alternativ med 8 etasjer må tillates som et minimum. For U3-områder er det foreslått en høydebegrensing på 6 etasjer, vi anbefaler at dette endres til et gjennomsnitt på 6 etasjer, noe som gir rom for mer høydevariasjon.

Vi mener kommunen i planforslaget bør innarbeide et spenn for utnyttelse til boligbygging. En tydelig beskrivelse av handlingsrommet, vil gi mindre sprik i hvordan kommunen og utviklere vurderer utnyttelsesmuligheten for en tomt.

Vi er også kritiske til den svært lave bolighandelen som er blir foreslått for U4-U6- områdene. Det er viktig med en høy andel boliger for å få levende byliv gjennom dagen og kvelden. Steder hvor dette kan være kritisk er for eksempel Hovinbyen og Ullevål sykehus.

Se «*Vedlegg_2_Forslag til endring av områdekategorier*»

Konsolideringsområder

I planforslaget foreslår det at store deler av den tette byen blir «konsolideringsområder», et nytt begrep som ikke er brukt i den gjeldende planen. Denne store endringen har ikke vært til høring, og man kan påstå at dette er en feil i kommuneplanprosessen.

Konsolideringsområder er områder som anses å være ferdig utviklet. Hva er vurderingen bak en slik statisk og defensiv byplantenkning? Hvem bestemmer eventuelt når et byområde er ferdig utviklet?

Vår anbefaling:

- Det anbefales at byrådet, plan- og bygningsetaten og representanter for de private utbyggerne sammen gjennomgår bestemmelsene og foreslår justeringer som gir rom for økt boligbygging.

- Begrepet «konsolideringsområder» tas ut, og den tidligere kategorien «utviklings- og transformasjonsområder» videreføres i ny KPA.
- Eventuelt kan begrepet tas inn som ett av flere områdedefinisjoner i indre by, og da i hovedsak i forbindelse med bevaring.

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 om arealbruken.

Vi forstår kommunens behov for å sikre at store utviklingsområder ikke skal utvikles med utdaterte reguleringsplaner. Det tar lang tid å realisere store reguleringsplaner. Vi anser det derfor som svært lite forutsigbart hvis arealdelen nå skal legge opp til at store utviklingsområder som ikke er ferdig utviklet må reguleres på nytt. Vi foreslår derfor 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 gir rom og forutsigbarhet for at det faktisk tar tid å gjennomføre utbyggingen av store planer i Oslo.

Vår anbefaling:

- Tydeliggjøring av at reguleringsplaner vedtatt før 23.09.2015, som ikke er i motstrid med arealformålet, ikke blir opphevet.
- Planer vedtatt i perioden 2010-2015 oppheves ikke, så fremt det allerede er gitt rammetillatelse for bygging av minimum 50 prosent av planområdet.

Lav utnyttelse vil hindre utvikling av Oslo

En viktig forutsetning for å sikre utvikling av et område, er at fremtidens utbyggingspotensial har høyere verdi enn dagens verdi. Uten dette forsvinner incentivet for å utvikle eiendommer.

Alle eiendommer og bygg som skal utvikles har i det nye forslaget en teknisk verdi. Ifølge PBL §3.1 skal en kommuneplan «... legge til rett for verdiskapning, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging».

De økonomiske forutsetninger og vurderinger er etter vår oppfatning ikke vurdert i forslag til ny plan, noe § 3.1 krever: «Planen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger og ikke være mer omfattende enn nødvendig».

Mange eiendommer i Oslo kan utvikles med høyere utnyttelse uten at det går ut over kvaliteten. I forslaget vil mange eiendommer få redusert utnyttelse sammenlignet med gjeldende plan. De økonomiske forutsetningene for utvikling av Oslo vil dermed reduseres betraktelig.

Eksempler: Lilleakerbyen på områdenivå og Tullinløkka og Sommerro på feltnivå. Se «Vedlegg_3_Eksempelprosjekter»

Vår anbefaling:

- Planen må i større grad bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger og ikke være mer omfattende enn nødvendig, jf. PBL §3.1.

Maks utnyttelse og maks høyde gir lav fleksibilitet og lite variasjon

Forslag til ny kommuneplanen gir detaljerte føringer for både utnyttelse og høyder. Etter å ha gjennomgått mange eksisterende byutviklingsprosjekter, ser vi at kombinasjonen av maks utnyttelse og maks høyder hindrer stedstilpasninger og fører til en kraftig reduksjon i boligpotensialet. Vi mener dette også vil føre til et ensformige uttrykk.

Plan og bygningsetaten fremhever selv boligprosjekter i veilederen «God boligfortetting i Oslo – Eksempelsamling», som ikke ville blitt godkjent etter den foreslåtte planen. Dette gjelder for eksempel Pilestredet Park.

Andre eksempler på prosjekter som ikke ville blitt godkjent er Munch Brygge, Løren Botaniske og Frysjarparken. Se «Vedlegg_3_Eksempelprosjekter»

Vår anbefaling:

- Planen må gå bort fra forslaget om maks høyder og utnyttelse.

Rigide krav til bolig- og næringsmiks hindrer levende byliv

En god by å leve i forutsetter balanse mellom bolig og næring. Det må være nok boliger og annen næring i et område for å sikre et levende lokalt næringsliv med for eksempel butikker og serveringssteder. Boligene er det viktigste kundegrunnlaget for lokale tilbud som bidrar til byliv store deler av døgnet.

Vi mener de foreslåtte bestemmelsene for bolig og næringsmiks i utviklingsområdene vil stå i veien for å kunne skape et levende byliv i nye boligområder.

Eksempler på dette er Lilleakerbyen og Kværnerbyen. Se «Vedlegg_3_Eksempelprosjekter»

Vår anbefaling:

- Planen må ikke legge føringer som hindrer en god balanse mellom boliger og næring.

Høy utnyttelse med kvalitet

Vi mener det er fornuftig å styre arealutviklingen i Oslo gjennom krav til utnyttelse i kombinasjon med kvalitetskrav. Men de foreslåtte rammene for utnyttelse er for rigide fører til redusert boligpotensiale. Vi stiller oss til disposisjon for å få utarbeidet et faglig grunnlag for utnyttelse på felt- og områdenivå som både er forenlig med økonomisk bærekraft, ønsket kvalitet og ønsket byutvikling.

Vår anbefaling:

- Bransjeaktører, sammen med kommunen går sammen for å utarbeide et faglig grunnlag for utnyttelse på felt- og områdenivå.

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

Med vennlig hilsen

OBOS

Daniel Kjørberg Siraj

Stor Oslo Eiendom

Mathis Grimstad

JM Norge

Hilde Vatne

AF Eiendom

Otto Chr. Groth

HAV Eiendom

Kjell Døvle Kalland

Selvaag bolig

Petter Cedell

Nordr

Henning Wettre Hanevold

Skanska Eiendomsutvikling

Pål Magnus Aglen

Solon Eiendom

Jørgen Stavrum

KLP Eiendom

Christian Ekeli

Neptune Properties

John Martin Pedersen

USBL

Johan Bruun

Fredensborg Bolig

Tollef Svenkerud

Agate Utvikling

Emil Paaske

Møller Eiendom

Elias Heiberg

Storebrand Eiendom

Richard Kristensen Kruse

Union Gruppen

Harald Martin Gjøvaag

Mustad Eiendom

Olav Line

Løvenskiold Eiendom

Jens Jalland

Avantor

Terje Løvold

Eiendomsspar

Sigurd Stray

Bane NOR Eiendom

Jon-Erik Lunøe

Økern Sentrum ANS

Thomas Holth

Scandinavian Development

Erik Bøhler