

Oslo kommune

Oslo, 28. oktober 2024

Høringsinnspill fra OBOS til kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi

OBOS takker for muligheten til å gi høringsinnspill til et så viktig og overordnet dokument som kommuneplanen er; ikke minst når den også inneholder en byutviklingsstrategi.

Faktadelen (s. 4)

Som ledd i byutviklingen vil OBOS peke på noen viktige fakta som bør tas med i betraktning: Oslo hadde pr 1/1-22 vel 360 000 husholdninger. Om lag 48% av disse bestod av kun en person, mens 28% besto av to personer og 24% av tre personer eller flere.

Seks samfunnsfloker – krevende boligmarked og bærekraftig by (s. 6)

OBOS vil mene at boligforsyning til byens voksende befolkning nå må gis prioritet. Det vil også få direkte betydning for de øvrige flokene som beskrives. Tilgang til boligmarkedet er avgjørende for å unngå utenforskap, fattigdom/ulikhet, trangboddhet og kriminalitet. Et positivt tegn er at kommunen nå løser noe opp i den såkalte «leilighetsnormen». Skal folk ha råd til å kjøpe nye boliger må kostnadene tilpasses kjøpekraften, og boligene som bygges må være i takt med byens demografi. Det er et ansvar for utbyggerne, men også for kommunen. Ikke minst i deler av byen med levekårsutfordringer må kommunen ta et større ansvar for fysisk og sosial infrastruktur. Å lempe dette over på utbyggerne vil dessverre gjøre at boligene ikke blir bygd fordi det ikke vil finnes kjøpere til det boligen da vil koste. OBOS vil for øvrig fremheve kommunens initiativ for igangsatt områderegulering på Rosenholm som et godt eksempel på samhandling mellom kommunen og utbyggere som muliggjør en raskere boligbygging enn man ellers ville fått til.

Mål 1 og mål 2 må ses i sammenheng; «bolig og grønn og levende», (s.11 og 12)

OBOS støtter beskrivelsen i mål 1 om at Oslo skal få «fortgang i boligbyggingen og åpne flere områder for utvikling». Når det i mål 2 sies at man skal ivareta natur i byutviklingen med mer plass til grønne lunger, dyrket og dyrkbar mark, myr, artsrike kulturlandskap og karbonbindende arealer, så vil det få noen konsekvenser om disse målene skal forenes. Da må en høyere utnyttelse muliggjøres der det skal bygges, ikke minst der det er god kollektivdekning. Her må det gis klare føringer til underliggende etater.

Hvordan skal kommunen jobbe for å løse flokene og nå målene (s. 16)

OBOS vil gi honnør for beskrivelsen av hva som er nødvendig for å nå målene. Samarbeid på tvers i kommunen og med andre samfunnsaktører er viktig. Innenfor plan- og reguleringsarbeidet er dette mer viktig enn noen gang for å nå målsettingen om økt boligbygging. Det gjelder tidsbruk, tillit og forståelse for hverandres roller. Gode eksempler bør det bygges videre på (Rosenholm, Veterinærhøyskolen og Hovinbyen). Oslo kommune bør også i større grad delta i ulike samarbeidsmiljøer (OMA, områdeforumer, Pådriv etc) for å bidra i dialogen selv om ikke alle formelle rammer er avklart.

Byutviklingsstrategien – kartdelen (s. 19)

- OBOS vil anbefale at det tydeliggjøres hva som menes med de ulike kategorier byutviklingsområder i kartet og hvordan dette vil påvirke plan- og/eller byggesaksinitiativer i de angitte fire kategoriene, samt i de områdene som ikke er inkludert i det fargete arealet i kartet.
- Det bør fremlegges en overordnet fremdriftsplan eller forklaring for når kommunen ser at områder vil gå fra å ikke ha en gjennomføringsorganisasjon til å ha en gjennomføringsorganisasjon, samt for områdene å gå fra «ikke-prioritert» til «prioritert» område.
- Det må tydelig fremgå hva som menes med «første del av planperioden».
- Planstrategien må beskrive hvilke krav som må oppfylles av private utviklere for å kunne igangsette en detaljregulering i et område som ikke er prioritert, og som heller ikke har en gjennomføringsorganisasjon.
- Ulven og Hovinbyen må prioriteres som et av de største og viktigste byutviklingsområdene i Oslo, som har stort behov for forutsigbarhet og gjennomføring videre for å bli et godt sted å bo og arbeide. Av helt nye områder peker Rosenholm og Gjersrud-Stensrud seg ut som områder som må prioriteres, ikke minst på grunn av det store boligpotensialet som ligger i disse områdene.
- Samfunnsdelen bør presisere at man fortsetter en «innenfra og ut»-strategi, og at arealer langs eksisterende banenett og -stasjoner, samt andre kollektivtunge områder skal prioriteres høyt. Dette være seg Ulven, Manglerud, Tveita, Haugenstua, Trosterud. Kommunen må sikre kommunale ressurser tilgjengelig for å realisere prosjekter i slike områder. Arealstrategiens intensjon og nevnte områder må også fremkomme i byutviklingskartet.

Byutviklingsstrategi (s. 20-24)

- Så vel boligbygging som bevaring av natur løftes frem. Som tidligere nevnt kan det gi åpenbare interessekonflikter. Oslo har en markagrense og gjennom det sørget for grønne områder til hele byens beste. OBOS ser gjerne at det fra kommunens side gis klarere signaler om hva som skal prioriteres nå ulike mål støter mot hverandre. Det vil gi bedre forutsigbarhet for alle aktører.
- Det bør gis stor oppmerksomhet rundt typologi og boligvariasjon i alle områder av byen. Gode nabolag vil være en sentral del i å løse *flokene*, ved å tilrettelegge for et mangfold av mennesker som føler tilhørighet, som kjenner hverandre, har god tilgang på sosial infrastruktur, uteområder, idrett, etc.
- Det bør tilrettelegges for større balanse i byutvikling og fortetting mellom «østkant» og «vestkant», samt internt i bydelene for å håndtere flokene. Flere utbyggingsområder vest for Akerselva bør etterstrebes, spesielt på stasjons- og kollektivnære områder.
- Nye former for samarbeid ønskes varmt velkommen. Det bør presiseres hvordan samarbeid skal oppnås og fungere både internt i kommunen mellom ulike etater og med eksterne aktører. Vi viser her til det som er skrevet om samhandling tidligere i høringssvaret.

OBOS står gjerne til disposisjon for utfyllende kommentarer.

Mvh.

Daniel Kjørberg Siraj (sign)
Konsernsjef