

HØRINGSUTTALELSE, KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023

OMA har gått grundig inn i forslaget til den nye kommuneplanen. Vi har satt pris på en lang høringsperiode som har gitt muligheten til mange og gode diskusjoner, med bred forankring i fagmiljøer og blant bransjeaktører tilknyttet Oslos byutvikling. Denne prosessen har gitt grunnlag for OMAs innspill til planforslaget på både overordnet og detaljert nivå.

KPA som et overordnet verktøy

Kommuneplanens arealdel skal på et overordnet nivå vise disponeringen av arealer for ulike funksjoner og forbindelsen mellom funksjonene. Planen bør gi rammer for arealutnyttelse som igjen skal veies mot øvrige hensyn. Det er derfor sentralt at Kommuneplanen legger overordnede føringer for utnyttelse og kvalitet og bidrar til en diskusjon om kvalitet for god byutvikling, uten å bevege seg ned på detaljnivå. OMA er opptatt av at planen blir et godt verktøy for alle, og at den skal gi gode og fremtidsrettede føringer for hvordan byen skal utvikles på overordnet nivå.

KMD sin veileder for kommuneplaner sier følgende «*Unødige detaljer på dette plannivået vil kunne svekke muligheten for å få fram hovedprioriteringer og langsiktige strategier for utviklingen i kommunen, som er arealdelens hovedhensikt. Dette forutsetter at arealdelen utformes på en overordnet måte.*»

Med støtte i dette savner OMA en klarere systematisering av hvor i plan- og byggesakshierarkiet ulike beslutninger og vurderinger skal tas. Slik utkastet nå fremstår, har man inntatt for mange føringer i KPA som hører hjemme i detaljregulering eller byggesak. KPA bør få frem overordnede ambisjoner for som så konkretiseres ytterligere på detaljplan- og byggesaksnivå. Bestemmelser i planforslaget som overlapper med lov, forskrift og annet regelverk bør utelates og dermed også bidra til å redusere omfanget av planen.

Overordnet er det også viktig å skille på diskusjoner om forutsigbarhet knyttet til utnyttelse og detaljeringsgrad. Dette er to ulike tema. Det er overordnede føringer for utnyttelse som er viktig for å få en gjensidig forståelse og forventningsavklaring som skaper forutsigbarhet. Detaljer på en rekke andre f.eks areal for deleareal i bolig og avstander og størrelser på handelsareal for ulike områder har gitt planen et omfang som er vanskelig å håndtere. Summen av alle detaljene kan i seg selv gi uforutsigbarhet ved at den kan gi et altfor lite handlingsrom for konkrete løsninger.

En reell plan for vekst?

Som utgangspunkt for OMAs uttalelse ligger pbl §3-1 som presiserer at «*Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.*» Dette mener vi er nøkkelen til en god kommuneplan. Areal er en ressurs og et knapphetsgode, og høy tetthet gir muligheter for å utvikle den gode byen. Vekst som en positiv del av byutviklingen er også fremhevet som et viktig poeng i samfunnsdelen fra 2018. Koblingen mellom de samfunnsmessige verdiene og positive sidene av vekst som ble lagt vekt på i 2018, mener vi bør komme tydeligere frem som overordnet intensjon i arealdelen som nå er på høring. Styling av denne veksten etter prinsippene knyttet til banebasert fortetting videreføres i utgangspunktet, men det oppleves likevel som at selve vekstambisjonen er endret eller underkommunisert i nytt forslag.

Positive effekter i fokus

Fra et samfunnsøkonomisk perspektiv kan vekst gi både økonomiske gevinster, muligheter for økt kunnskap og kompetanse og bedre mellommenneskelig interaksjon, i seg selv ved at folk bor og jobber tettere. Dette er selve mekanismen bak bydannelse. Hvordan gjennom god byutvikling kan tilrettelegge best mulige for de positive ringvirkningene av vekst har etter vår mening fått for lite fokus i planen. Vekst blir i større grad sett



SAMMEN UTVIKLER VI OSLO

på som et nødvendig onde, ikke som noe som kan være positivt for byen. Dette er problematisk da planen har fått svært mange begrensninger, men få positive mekanismer som kan bidra til både vekst og kvalitet.

Det er generelt et problem at planen setter tetthet og kvalitet som to motstridende hensyn. Her burde man snarere sett på hvordan fortettingen best kan løses med kvalitet, ikke kategorisk si at det ene utelukker det andre. Noe av utfordringen som har blitt pekt på er at vi mangler gode verktøy for å diskutere og få felles forståelse av hva kvalitet er.

TILNÆRMING

OMA har i en møteserie vært innom mange av de sentrale problemstillingene i ny KPA. Møteserien har foregått som rundebordssamtaler med ulike aktører fra bransjen og offentlige myndigheter. Vi har involvert så bredt som mulig, og har derfor invitert inn litt ulike sammensetning av aktører til hvert møte. Samtalene har vært preget av god faglig tilnærming og konstruktiv dialog, og vi opplever at alle aktører har fått bedre innsikt og forståelse for roller og fagfelt gjennom denne møteserien.

Målsetningen for møtene har vært som følger:

- Belyse ulike forståelse og tilnærming til temaene og bestemmelsene som foreslås i utkast til ny KPA.
- Faglig god og konstruktiv dialog.
- Bred deltagelse fra både kommunens etater, utviklere, arkitekter og planleggere.
- Gi ny innsikt og større forståelse for de problemstillinger som belyses i det videre arbeidet med planen.

Diskusjonene har vært oppbygget rundt tre sentrale spørsmål:

- Hva er intensjonene bak de ulike bestemmelsene, og er vi enige om målene eller ikke?
- Er bestemmelser og retningslinjer formulert tydelig nok for å ivareta målene?
- Bør det gjøres justeringer så planen blir et bedre verktøy?

Referat fra møtene med konkrete forslag til endringer følger denne uttalelsen. Referatene er basert på diskusjoner i grupper, og representerer ikke nødvendigvis konsensus blant alle deltakerne, men vi opplever at det generelt er bred enighet om hva som er de viktige problemstillingene og hva man bør ta nærmere tak i videre.

Hvilken byutviklingspolitikk som føres i Oslo avhenger av enhver tid sittende politisk ledelse. KPA som overordnet verktøy bør kunne stå seg mer eller mindre uavhengig av politiske skifter. Vi er opptatt av å forstå de politiske bestillinger som ligger bak planen, og at i det videre arbeidet med planen legges opp til god dialog mellom det politiske og bredden av aktører innenfor byutviklingsmiljøet som OMA representerer, for å oppnå en felles forståelse for hvordan vi kan bygge den beste byen sammen.

UTVALGTE PROBLEMSTILLINGER

Vi nevner noen utvalgte problemstillinger som har vært tema i rundebordskonferansene, samt forslag til bearbeiding og nærmere vurdering:

1. Detaljeringsgrad og omfang

Det har vært ytre ønske om en KPA som tilbyr større grad av forutsigbarhet fra flere parter. Slik vi forstår ambisjonene bak utkastet, er dette innspill en har tatt på alvor. Vi ser imidlertid at ønsket om

forutsigbarhet har ført til en svært høy detaljeringsgrad på spørsmål som egentlig hører hjemme senere i planhierarkiet.

Hovedproblemstillingen knyttet til forutsigbarhet handler om overordnet volum og utnyttelse som er premissgivere i en tidlig utvikling av et prosjekter, ikke detaljerte avklaringer rundt bruk, areal og kvaliteter mm.

- Det ønskes at planprosesser er forutsigbare når det gjelder volum, med mål, rammer og føringer uten for stor detaljering på overordnet nivå.
- Planen inneholder en rekke detaljer som helt klart bør skyves til et lavere plannivå for å kunne gi muligheter for kreativitet, stedstilpasning og innovasjon.
- Detaljeringsgraden i planforslaget slik det foreligger nå vil bli vanskelig å håndtere; det vil ikke nødvendigvis være løsningen for bedre forutsigbarhet, men kan snarere føre til behov for nærmere avklaringer og diskusjoner på lavere plannivå som da ikke nødvendigvis harmonerer med KPA.
- Økt forutsigbarhet handler primært om tydelighet rundt overordnet utviklingspotensiale.

Forslag:

- *Planen bør forenkles og bli mer overordnet, og detaljer må skyves til et lavere plannivå. Bestemmelser som definerer kvalitet gjennom kvantitet, bør tas ut og heller erstattes med mer overordnede intensjoner som skal sikres i detaljplan.*
- *Bestemmelser som ikke er relevant for byutvikling, som bestemmelsene knyttet til drikkevann og farled bør enten tas ut, eller flyttes slik at det som gjelder utvikling står mer samlet og pedagogisk. Eksempelvis kommer krav om felles planlegging i punkt 40, etter jordvern og rett før drikkevann, når det burde blitt sett sammen med plankravet i punkt 3. Dette var langt mer pedagogisk i KPA fra 2015.*
- *Det må legges opp til bedre prosesser, med økt reell dialog som øker forutsigbarheten.*

2. Utnyttelse

Dette er en svært sentral problemstilling, som har kommet opp i de fleste tematiske diskusjoner. Det er generelt svært mange skranker som delvis virker noe tilfeldig satt. Dette gjelder både områdeutnyttelse, feltutnyttelse og høyder. Vi har imidlertid forståelse for utfordring knyttet til at friere rammer vil kunne medføre risiko for at flere «regner feil» og dermed utfordrer for mye. Dette er en krevende balansegang – å skulle legge føringer som både skal være tydelige, men også fleksible nok for stedstilpasninger og riktig handlingsrom for lavere plannivå. Økt fleksibilitet innebærer også en tillit til at utviklere og arkitekter gjør gode og realistiske vurderinger, som bransjen også må ta på alvor og vise seg verdig.

- Sammenlikner vi gjeldene KPA og foreslått KPA vil tilsynelatende lik områdeutnyttelse eksempelvis 125 % i U2 i praksis ha vesentlig lavere reel utnyttelse i foreslått KPA. Dette forårsaket av en kombinasjon mellom endring i hvordan områdeutnyttelse utregnes, U feltene deles opp og/eller reduseres, feltutnyttelser bolig/næring, samt konkretisering av høyder og gesims. Dette slår også svært ulikt ut i praksis. Vii viser også til de enkelte områdeforumenes konkrete eksempler og forslag til endringer.
- Områdeutnyttelsen som er definert er for skjematisk og virker for mange noe tilfeldig satt uten forhold til hva utnyttelsen er i dag i det enkelte området, men også sett opp mot utregningsmetode i gjeldende KPA som beskrevet ovenfor.
- Områdeutnyttelsen er endret flere steder fra gjeldende KPA , og bakgrunnen for dette og konsekvensene for pågående prosesser og potensiale er ikke alltid klar.
- Utnyttelse for både områder og enkelteindommer oppfattes av mange som et absolutt maks tall, og det er også en forventning om at det vil bli praktisert på denne måten.

- Det er en utfordring at man kun har retningslinjer for utnyttelse for enten rene boligprosjekter eller rene næringsprosjekter, når byutviklingen som regel er sammensatt.
- Det for mange ulike parametere som skal vurderes; Områdeutnyttelse, feltutnyttelse, høyder og boligprosent. Summen av disse kan bli svært begrensende for handlingsrommet.
- Høyder baseres kun på boligitasjehøyder, her er det behov for nyansering for ulike typer bruk.
- Det er for snevert handlingsrom for stedstilpasninger.
- Avstander på 250 meter fra skinnegående transport for utvikling i prioriterte stasjonsnære områder og for områder for høyhus, samt for utstrekning av sentrumsområder, er for snever og gir for lite handlingsrom.

Forslag:

- *Det bør jobbes med å finne gode føringer som er robuste og tydelige nok, gjerne med tydeligere veiledninger og kriterier for vurdering av handlingsrom og eventuelle begrensende faktorer, f.eks. vern, beliggenhet i selve utviklingsområde – dvs hvor sentralt det er, topografi og natur, tomtens form og en rekke andre momenter.*
- *Det bør presiseres at dette er veiledende føringer for utnyttelse som må verifiseres i det enkelte prosjekt/på lavere plannivå.*
- *Områdeutnyttelse for utviklingsområdene må baseres på en sammenstilling av eksisterende/planlagt områdeutnyttelse og det man mener er riktig restareal/tålegrense.*
- *Det bør være et større handlingsrom i sjiktet mellom 22-42 meter for å tilrettelegge for bedre steds- og prosjektilpasning. Følgende begrensning knyttet til dette handlingsrommet: «unntaksvis tillates i enkelte punkt og for en mindre del av bygningene og utviklingsområdet» bør tas ut eller modereres for å ivareta skreddersøm på senere plannivå.*
- *Etasjehøyder bør også tilpasses næringsbygg og klimakrav (eksempelvis krav om overvannshåndtering og jorddybde på tak. Tommelfingerregelen bør være minimum 3m for bolig, 4m for kontor, 5m for retail, samt et tillegg på minimum 1 m for øverste etasje.*
- *Handlingsrommet i konsolideringsområder bør være større enn det som nå er beskrevet. Her vil det kunne finnes tomter og områder der det ikke er riktig at man skal følge områdetts karakteristiske gesims.*
- *Avstandsbegrensning på 250 meter bør fjernes slik at det blir et mer fleksibelt handlingsrom, og bør minimum utvides til å gjelde utganger fra stasjoner, ikke baseres på målt avstand fra det vi antar er en noe tilfeldig plassering av marering i kart. Særlig på store stasjoner som Oslo S vil dette få et tilfeldig utfall.*

3. Områdekategorier

Her er det generelt mange diskusjoner og problemstillinger å ta tak i, knyttet til kategorier og handlingsrom så vel som avgrensning.

- Grepert med differensiering lykkes ikke helt. Når man først har differensiert områdene, bør prinsippene for utvikling differensieres tydeligere, nettopp fordi områdenes utgangspunkt er svært forskjellige, både hva gjelder eksisterende kvaliteter og ambisjonene for utvikling. Det er likevel viktig at det holdes på et overordnet nivå slik at detaljer utfylles på lavere plannivå. Dette kan åpne for nødvendig grad av områdetilpasning.
- Forholdet til motstridsspørsmålet må klargjøres. Uten tydeliggjøring vil nye planer for områder som enten har fått strengere krav i nye U-områder, eller som nå er gjort til K-områder kunne være i motstrid.

Dette kan også gi «følgefeil» der KPA eventuelt slår inn med detaljerte føringer i påfølgende detaljreguleringer og byggesaker. Dette er særlig problematisk gitt detaljnivået i KPA.

- Vi har også sett at avgrensning av tidligere og nye U-områder ikke nødvendigvis sammenfaller. Dette kan virke vilkårlig. Dersom det er årsaker for dette bør det kommuniseres tydeligere. Tidligere utviklingsområder harmonerte gjerne med avgrensning av VPOR som kunne utkvittere plankravet. Der det nå blir avvik kan dette bli utydelig, og skape usikkerhet rundt hva som gjelder hvor.

Forslag:

- Når man først har skilt på ulike kategorier og forsøkt å differensiere områdene bør dette enten videreutvikles slik at det passer bedre med de aktuelle områdene, alternativt at man går tilbake til mere generelle føringer for utvikling slik det var i gjeldende plan.
- Slik det er formulert nå bør det heller løftes ut en bestemmelse som inneholder det som er felles for områdene, med tilleggsbestemmelser for hvert enkelt felt. Da ville man unngått gjentakelser og redusert omfanget av bestemmelsene, og i tillegg fått frem tydeligere hva som er forskjellig.
- Det bør gjennomgås nærmere hvilke avgrensninger som er endret og hvorfor, samt foretas vurdering av konsekvenser knyttet til andre planverktøy og pågående prosesser.
- Foreslås å innføre flere kategorier, f.eks. følgende:
 - Transformasjonsområder/Områder for Videreutvikling: områder i Konsolideringsområder som har større potensiale enn omkringliggende struktur, f.eks. Veterinærhøyskolen.
 - Områder under planlegging: Områder som har en vedtatt områdeplan e.l. som spesifikt ikke skal berøres av strengere føringer i KPA f.eks. Skøyen, Grønlikaia og Filipstad.
 - Ferdig utviklede områder bør konsekvent tas ut.

4. Plankrav

Plankravbestemmelsene fremstår unødvendig komplekse og vanskelig tilgjengelig. Her ser vi et helt klart behov for forenkling og/ eller bedre veiledere. OMA mener at plankravet treffer for bredt og vil utløses i for mange tilfeller.

- Ved å knytte plankravet til søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, senkes i utgangspunktet terskelen for når krav til reguleringsplan utløses betydelig sammenlignet med i dag, men også i stor grad sett hen til plankravbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Et eksempel på det vi mener gir en unødvendig kompleksitet er at det blant annet må gis et særlig unntak for plankrav for tiltak som allerede er unntatt søknadsplikt etter loven.
- Rett på byggesak oppleves å i praksis være tatt ut som mekanisme. Vi kan ikke se at det skulle være grunn til å dette da denne muligheten har et potensiale til å skape mer effektive prosesser og gode prosjekter i mindre skala uten omfattende planprosesser. Det er enkelte momenter særlig knyttet til mulige naboklager og dokumentasjon av forhold som vanligvis tas i en plansak, typisk grunnforhold, hvor det er rom for forbedring. Dette tilsier ikke at rett på byggesak ikke skulle være mulig eller kan være et godt verktøy. Her kan man heller supplere dagens praksis med supplerende krav knyttet til akkurat dette. Rett på byggesak også være en god metode for å faktisk diskutere arkitektonisk kvalitet på et riktigere nivå i faglig dialog med PBE.
- Koblingen mellom plankrav, forhold til områdereguleringer og felles planlegging, er juridisk fragmentert og vanskelig å forholde seg til på grunn av unødvendig høy kompleksitet og oppbygging av planen. Vi har observert at dette gir tolkningsmuligheter som skaper stor usikkerhet.
- KPA skal være et verktøy også for de som ikke har juridisk bakgrunn, og det er et problem at den nå har fått en form som gjør at den ikke evner dette.

Forslag:

- *Synliggjøre forhold mellom plankrav og hensynssoner 810-1 og -2.*
- *Legg til grunn plankravbestemmelsen i PBL, ikke søknadspliktige tiltak i pbl. § 20-1.*
- *Undersøk om det kan gis én generell plankravsbestemmelse, fremfor ulike plankrav for ulike situasjoner.*
- *Unntak fra felles plan for planer etter gjeldende KPA må også kunne ha en fleksibilitet for å også gi unntak for planer vedtatt med ny KPA for øyet.*
- *Vurdere å ta inn "rett på byggesak" mekanismen med noen tilleggsdokumentasjonskrav.*

5. Klima

Det har vært en generell bred enighet om målene i samtalene i rundebordsmøtene, men det har vært mye diskusjon om hvordan man best oppnår klimamålene sammen og hvilken plass dette skal ha i KPA.

- Overordnet er det de helhetlige vurderinger av hvor og hva vi bygger som vil være utslagsgivende. Dette bør løftes frem tydeligere.
- Kravene er juridisk forstyrrende, da en rekke av kravene inntatt i kommuneplanen også følger av teknisk forskrift eller indirekte via taksonomikrav.
- Det er viktig å se på hvordan man kan unngå dobbeltbehandling av tekniske krav og statlige føringer. Endel av reglene slik det er foreslått gjør at det blir uklart hvem som er lovgiver.
- Det bør vurderes muligheter for å holde de skisserte høye ambisjonene, samtidig som de konkrete løsningene bør legges til detaljplan eller byggesak.
- Klimaløsninger er gjenstand for stadige innovasjon, og bestemmelsene i KPA må derfor være teknologinøytrale slik at planen ikke ender opp med å bli innovasjonshemmende.

Forslag:

- *Fokusere på ambisjoner og mål. Peke på ulike virkemidler uten å ta stilling til løsninger. Å bygge tett ved knutepunkt og i byen generelt er et viktig tiltak. God arealutnyttelse er et undervurdert tiltak.*
- *Kartlegg taksonomikrav i dialog med bransjeaktører og rådgivere slik at føringer og dokumentasjonskrav i større grad sammenfaller og er teknologinøytral.*
- *Gjør tydeligere prioriteringer av hvilke klimagrep som virkelig monner og hvordan vi sammen kan få til dette.*

6. Kulturminner

Vern har fått større plass i ny KPA med utvidete hensynssoner. Vi er positivt innstilt til vern og transformasjon som en viktig del av byens identitet og som et viktig bærekraftstiltak. Samtidig er det ofte svært krevende både med tanke på klimamål, tekniske forskrifter og bruk. Vi mener derfor at det er behov for prioriteringer for å utvikle byen og nå klimamål.

- Vern er et hensyn på lik linje med andre hensyn, og balansen mellom vern og utvikling må vurderes helhetlig.
- Det bør være et tydeligere handlingsrom for å utvikle også vernede bygg og i områder med vern.
- Taksonomi-dilemmaet knyttet til transformasjon kommer til å bli krevende slik kravene er formulert nå; Transformasjonsprosjekter greier sjelden å svare ut krav til energi og miljø som stilles i

taksonomien. Dette vil gjøre denne typen prosjekter svært krevende fra et finansielt ståsted i fremtiden.

Forslag:

- *Ta inn tydeligere fokus på ombruk/onfill/infill etc, og hvilket handlingsrom som kreves for å få til det. Det må komme tydeligere inn i planen hvordan vi skal videreutvikle, bevare og bruke eksisterende bygningsmasse på en så god måte som mulig.*
- *Utarbeide en veileder til hvordan man skal bruke T5 kartet i praksis.*
- *Legge inn formulering om at hensyn til kulturmiljø skal vurderes helhetlig og sees opp mot andre hensyn som bærekraft, økonomi, funksjonalitet, egnethet, totalt potensial i prosjektet etc.*
- *Endre konsolideringsbegrepet og vurdere å nyansere det noe mer slik at det blir økt handlingsrom i planen der det faktisk er et større potensiale.*

7. Handel og Næring

Det er positivt at denne delen av byutviklingen løftes frem. Det er en intensjon om å konsentrere aktivitet og minimere transportbehov, men det legges for strenge føringer for næringsetablering som ikke er fleksible nok for å tilpasse seg fremtidens behov og etterspørsel. Det er fremdeles fokus på stedsutvikling og etablering av nye steder og delbydeler – disse må kunne få sette seg og ta sin plass på dynamiske premisser, i tillegg til på forhånd gitte funksjonsdelingsprinsipper

- Føringer for etablering blir i praksis konkurransehindrende og er problematiske juridisk.
- Det er nødvendig med en viss tillit til at næringslivet selv kan sitt eget marked og målgrupper og kan finne gode kreative løsninger som bidrar til et godt bygulv.
- ABC prinsippet kan bli for rigid og styrer oss mer tilbake til den funksjonsdelte byen.
- Det finnes allerede mange ulike digitale verktøy og metoder for å finne svar knyttet til hva som bør og kan lokaliseres hvor. Næringsdashboardet kommunen har utarbeidet kommer i tillegg til disse, og får en litt uklar funksjon. Her er det behov for at kommunen tydeliggjør hvilken funksjon dette verktøyet skal fylle og gjennom dialog med private aktører som jobber med kartlegging og bygulv om det er noe å hente med tanke på å samkjøre verktøyene.
- Et slikt næringsdashboard bør i alle tilfelle sees på med tanke på funksjonalitet, eksempelvis kan man kun markere kvadratisk, mens alle bestemmelser bruker radius som parameter for avstander.
- Flere og flere kontorarbeidsplasser ønsker seg til sentrum for å tiltrekke og beholde talent og ha nærhet til samarbeidspartnere og kunder. KPA må legge til rette for et variert og mangfoldig næringsliv som passer i sentrum. Dette bør utnyttes best mulig for å få en robust byutvikling i sentrum.

Forslag:

- *Tydeligere visjoner for områdeutviklingen for ulike steder uten detaljstyring.*
- *Det kan være retningslinjer for utforming, men bør ikke stilles krav til avstander i meter og størrelse på areal.*
- *Dersom det likevel er behov for å konkretisere dimensjonering og avstander bør dette skyves til et lavere plannivå for å kunne gjøre konkrete og riktige vurderinger av det enkelte området.*

8. Boligutvikling

Det er en generell bekymring i bransjen, at boligarealet som er skissert ikke er realistisk. Utvikling av tilstrekkelig boliger til enhver tid er viktig som del av en sammensatt byutvikling for å svare på

vekstambisjoner, gjennomførbarhet og kritisk masse for å hente ut positive byøkonomiske ringvirkninger. Dette er det nødvendig å se nærmere på for å realitetsorientere hva som rent faktisk er potensialet på ulike steder – ikke minst, *behovet*. Det er også en rekke detaljerte føringer som oppleves som problematiske, særlig hva gjelder krav knyttet til m², selv om vi ser at det er en intensjon om økt bokkvalitet som er motivasjonen.

- Planen vurderes som for begrensende på volum for å få til å bygge tilstrekkelig antall boliger.
- Kvalitet settes opp mot utnyttelse, men her må man kunne vurdere mekanismer som sikrer begge deler.
- Krav om deleareal på min 2m² per enhet der det bygges over 15 enheter, forbud mot bofelleskap med mindre det har visse størrelser, er problematisk fordi man forsøker å kvantifisere kvalitet uten tilstrekkelig kontroll på omfang og konsekvenser.

Forslag:

- *Det må sees på tilstrekkelig handlingsrom hva gjelder utnyttelse og høyder for å få til flere og rimeligere boliger.*
- *Det bør være positive mekanismer knyttet til kvalitet og volum heller enn begrensninger der de to settes opp mot hverandre – der det bygges ekstra høyt/tett må kvaliteten være tilsvarende høy.*
- *Det bør gjøres vurdering av hensikt, betalingsvillighet og utforming av delingsareal i det enkelte prosjekt, ikke på KPA nivå. Insentiv virker gjerne bedre enn tvang – målet er å realisere fellesareal og delingsressurser markedet er villig og har anledning til å betale for, ikke umotiverte kvadratmeter*
- *KPA kan legge føringer for at det skal vurderes å etablere delingsarealer innenfor detaljplaner. Detaljplanen skal avklare hensikten med delingsarealene og løsningen; skal det være deling av utendørs eller innendørs arealer, størrelse, funksjonalitet osv.*
- *Dersom det skal settes arealkrav knyttet til delingsfunksjoner må det være del av en mekansime sett sammen med leilighetsstørrelse, slik at m² kan flyttes, ikke bare legges til.*

9. Kvalitet

Hva som legges i begrepet «høy arkitektonisk kvalitet» har vært diskutert siden KPA 2015 ble vedtatt. Vi savner et felles verktøy for å diskutere kvalitet i de enkelte prosjektene. Arkitektur defineres ikke gjennom tall og høyder. Det er et sammensatt fag med behov for en helhetlig tilnærming, og de arkitektoniske grepene er unike fra prosjekt til prosjekt. KPA kan ikke komme med spesifikke løsninger, men viser hvilke fokus som er avgjørende når arkitekturen utvikles.

- Arkitektonisk kvalitet handler om mye mer enn fasadeestetikk. Det handler også om romlig forståelse, bruk, identitet, inkludering, bærekraft og byrom – form og funksjon.
- Forsøk på å oppnå kvalitet gjennom kvantifisering og krav mener vi er uheldig og gir for rigide rammer for kreative og innovative løsninger.
- Det er et uheldig feilgrep å stille arealutnyttelse opp mot kvalitet.

Forslag:

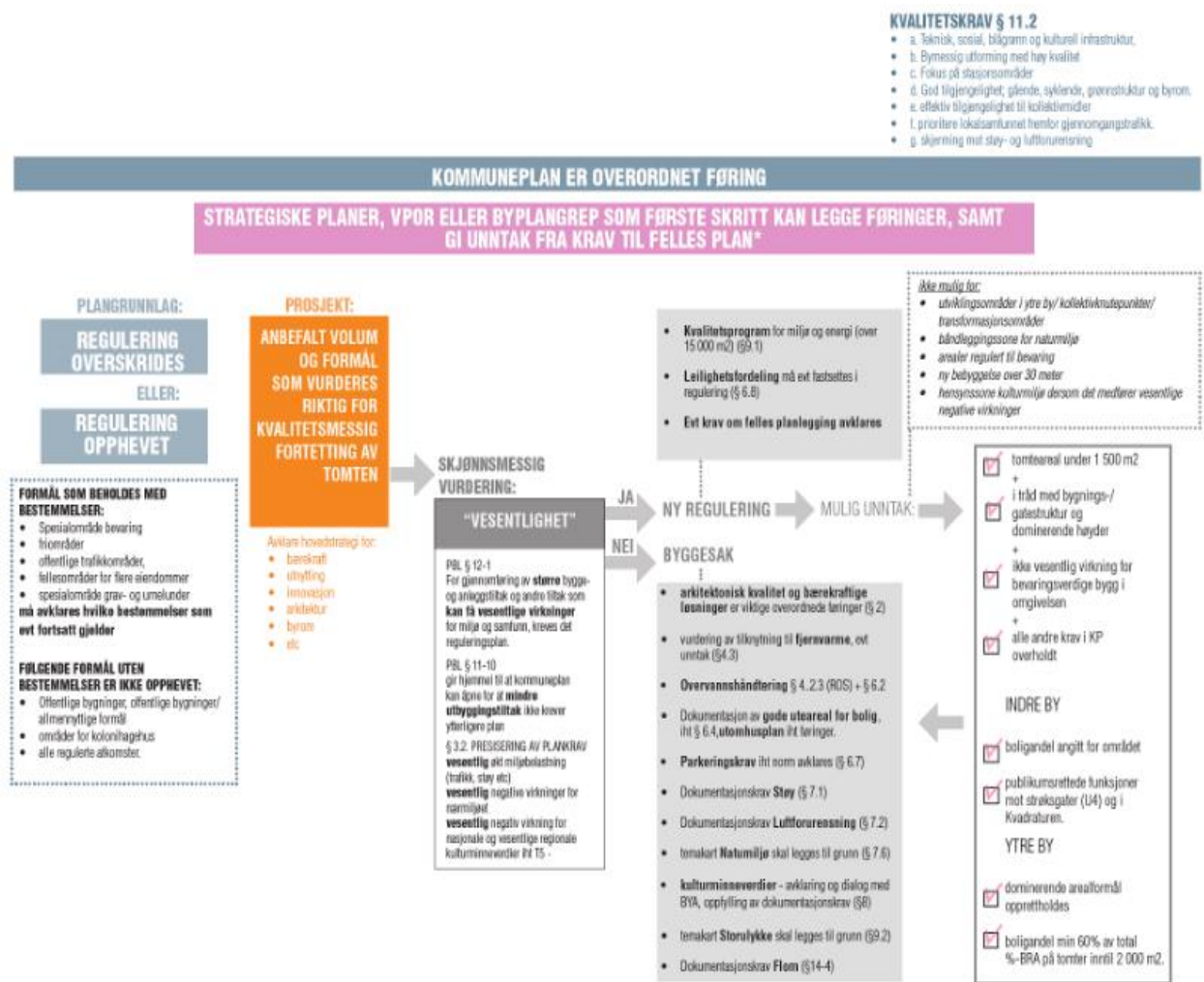
- *Utarbeide felles forståelse og diskusjonsgrunnlag for kvalitet; definere hvilke elementer, med egne kriteriesett, som skal vurderes. Men uten at det forskutteres hvordan det skal løses.*
- *Konsekvent bruke «arkitektonisk kvalitet» i stedet for visuell kvalitet for å fange opp romlige og bruksmessige kvaliteter i tillegg til de estetiske.*
- *Innføre delsaksbehandling der kvalitetsambisjon diskuteres tidligere i møte mellom forslagsstiller og PBE.*

- Unngå bestemmelsen som er foreslått i pkt. 2.4 a. Som er formulert slik at det konstrueres et motsetningsforhold - "...kvalitetskravene prioriteres foran utnyttelse".

KPAS FUNKSJON I EN KOMPLEKS BYUTVIKLINGSKONTEKST

Vi har underveis stilt oss spørsmålet om hva som egentlig var så galt med Kommuneplanen fra 2015. Denne kunne blitt supplert og bearbeidet der den hadde svakheter i stedet for en total endring, også i juridisk struktur. Dette kunne gjort det lettere å forstå planen og gi forutsigbarhet ved at alle parter ville kjønt seg igjen, men i en ny og bedre versjon.

Forrige kommuneplan var overordnet og oversiktlig, og kunne oppsummeres med tanke på de viktige mekanismene på en overordnet måte. Slik planen er formulert nå er det svært vanskelig å få kontroll og oversikt over mekanismene slik det var mulig med gjeldende plan. Kartet under vil det være vanskelig å sette opp for den foreslåtte planen.



Oversikt over mekanismene i KPA fra 2015 utarbeidet av BHR og Grape Architects.



SAMMEN UTVIKLER VI OSLO

KPA skal være den store masterplanen som alle detaljreguleringer støtter seg på – den må være visjonær og ikke for detaljert. Detaljer bør føres til et lavere plannivå der dialog og skreddersøm er riktigere og lettere å få til. Dette kan gi mer presise og forståelige føringer fordi man da har diskutert konsekvensene og gjort prioriteringene på et riktig nivå.

I praksis skal vi i fellesskap ivareta historien, bygge nye kvaliteter, ivareta sosiale forhold. Dette krever god dialog og kompleks vektning av hensyn for å løse byutvikling og vekst. Vi har ikke noen tomme jorder å bygge nye Grünerløkka på, men vi har en spennende sammensatt by som krever en annen tilnærming. Generelle føringer knyttet til utnyttelse og høyder kan derfor få tilfeldig utslag. Byen er kompleks, og vi må kanskje akseptere at planprosesser også blir nettopp det, men heller jobbe med hvordan vi får til de gode prosessene.

BEDRE PROSESSER

OMA ønsker seg at kommuneplanen har tydeligere føringer for prosess og hvordan dette kan legges opp bedre. Her er det svært relevant hvordan PBE nå jobber med sin omstrukturering, samt arbeidet med forbedring av innsendt plan. Vi er opptatt av at PBEs høye fagkompetanse anerkjennes, og mener det er mye å hente ved å få til en prosess der man i større grad møter hverandre som fagfolk med gjensidig tillit.

Vi ser også at det kan være læring f.eks. fra Københavnmodellen og andre kommuners praksis, der man i større grad har innført en «single point of contact» modell, der det er én saksbehandler som koordinerer dialogen med forslagsstiller internt i kommunen slik at det gis helhetlige og entydige tilbakemeldinger som er koordinert på tvers av de ulike etatene. Det kunne også vært behov for en form for «bydiplomat» som sørget for smidige prosesser og god dialog. Hovedhensikten med en slik modell er at man oppnår en bedre koordinering internt i kommunen mellom de ulike etatene, Her kunne man tenkt en form for prosjektorgansiering også i kommunen der både plan og infrastruktur sees samlet og avklares helhetlig.

Vi savner også fokus på hvordan byen skal utvikles sammen – og at det stort sett er private grunneiere som er ansvarlige for og tar risikoen for byutviklingen. Det er mye å hente ved å jobbe med økt tillitt og bedre samarbeid mellom de ulike aktørene. OMA ser rundebordskonferansene som et startskudd for tettere dialog som bygger opp om tillitsskapende prosesser.

POLITISKE FØRINGER

KPA kom på høring rett før valget. Nytt Byråd har mange ønsker og føringer for byutviklingen, som potensielt vil påvirke KPA slik den er formulert nå. Slik vi ser det gjenstår det endel politisk arbeid for hvordan dette skal implementeres, som igjen må sees på i revisjon av ny KPA. Dette mener vi krever grundige vurderinger.

Vi er positive til at det nye byrådet har fokus på kvalitet, men er undrende til detaljnivået og ensidighet i føringene eksempelvis knyttet til kvartalsstruktur og historiske kvaliteter. Det er PBE som er fagetaten til det offentlige, som skal og være den instansen som sikrer kvaliteter i plan- og byggesaksbehandlingen. Vi er positive til kvalitetsdebatten løftes frem, men de konkrete arkitektoniske løsningene i enkeltprosjekter må avklares på saksnivå.

Saksbehandlingstid er et sentralt barometer for å kunne tilrettelegge for god fremgang i enkeltsaker med mange involverte parter, hvor det også bør kunne måles på hvordan vi får til god byutvikling.

OPPSUMMERT

- **Byen er kompleks og planene og prosessene må gjenspeile dette**
- **Det er nødvendig med skreddersøm og god dialog mellom offentlige og private aktører**
- **Detaljering må være på riktig nivå i planhierarkiet**



SAMMEN UTVIKLER VI OSLO

- **Forutsigbarhet er ikke det samme som skjematisk likhet over hele byen, men handler om retning, føringer og rammer knyttet til vekst og utvikling**

Vi har fått stor forståelse for den komplekse bestillingen PBE har fått. Det har vært et ønske om mer forutsigbarhet, men vi ser dessverre at resultatet er blitt en plan som er for detaljert og skjematisk på feil nivå. Vi er derfor bekymret for at planen ikke nødvendigvis vil gi den beste byutviklingen. En detaljert kommuneplan innebærer en risiko for at byen får mindre kjærlighet der det snarere kreves skreddersøm og gode prosesser.

Når vi regulerer og bygger skjer det i et “evighetsperspektiv” og hver kvadratmeter vi legger beslag på er verdifull. Vårt ansvar er å sikre en best mulig forvaltning av denne arealressursen.

OMA bidrar svært gjerne videre i prosessen med bearbeiding av planen etter høringsfasen, og har stor tro på at dialog er riktig tilnærming for at KPA skal bli et godt verktøy for alle som skal bruke den, slik at vi får felles forståelse og drar byutviklingen i riktig retning i fellesskap.

På vegne av OMA,

Henrik Taubøll

Leder RG Kommuneplan