

Høringsinnspill fra OMAs Områdeforum på Bryn

Mål 1 - Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv

Hva bør kommunen prioritere i arbeidet med å nå dette målet?

Oslo har i dag gode bysentra og attraktive destinasjoner å tilby lokalt i sentrum, i vestre del (Skøyen) og nordre del (Nydalene/Storo). Dette mangler øst i Oslo. Det er dog, mange små lokale introverte kjøpesentre, som for mange kan oppleves utrygge. Østre delen av Oslo må bli mer tilgjengelig, trygg og inkluderende. Det må derfor prioriteres nye konsepter og samarbeidsformer som kan bidra til dette målet.

Bryn som er definert som et regionalt knutepunkt er en naturlig lokasjon for et slikt bysentra og destinasjon øst i Oslo. Området rundt knutepunktet er på størrelse med Skøyen og Bjørvika, men huser per i dag. Ca. 11 boliger. Omkringliggende boligfeltet som Etterstad, Teisen, Høyenhall m.f. bor det rundt 50.000 mennesker, som naturlig vil søke til dette bysenteret.

Totalt kan det etableres 5.000 nye boliger og 20.000 nye arbeidsplasser i dette området, der infrastrukturen allerede er på plass.

En bedre utnyttelse av et slikt området på et regionalt knutepunkt vil bidra til å dempe prispresset i Oslo sentrum, og samtidig tilføre markedet et rimeligere alternativ, som kan tilby de samme urbane kvalitetene gitt en flerfunksjonell utvikling med kulturtilbud, kontorer, boliger, handel, servering, parker og rekreasjonsområder m.m. Destinasjonen vil også være lett tilgjengelig for 40% av arbeidstakerne i Oslo som defineres som pendlere.

Mål 2 - Oslo er grønn og levende

Hva bør kommunen prioritere i arbeidet med å nå dette målet?

Kommunen bør prioritere en klimavennlig utvikling gjennom fortetning der vi allerede har investert i tung kollektiv infrastruktur. Spesielt de regionale knutepunktene som er koblet på et større nett med flere forbindelser, som forenkler hverdagen for de 40 % som daglig pendler inn til Oslo. En fortetning på Bryn vil være i tråd med en slik utvikling.

Videre bør vi tilstrebe å transformere større "brune/asfalt" områder som i dag enten er forbeholdt overflateparkering eller uutnyttede industritomter som ikke lenger tjener sin funksjon.

På Bryn er det et stort potensial for å både fortette, men også å etablere større nye arbeids-, bo- og grøntarealer. I sum vil dette bidra til både en grønnere og mer levende del i den østre delen av Oslo.

Mål 3 - Oslo er nyskapende og attraktiv

Hva bør kommunen prioritere i arbeidet med å nå dette målet?

Oslo må videreutvikle seg og få med den østre delen av byen på denne utviklingen. I dag er andelen av kontorbrukerne på Bryn og Høfvetta i stor grad preget av statlige og kommunale. Trenden viser at flere og flere av de statlige og kommunale kontorbrukerne presses ut av sentrum til steder med lite eller ingen byliv. Dette fordi kontorleiene i sentrum er blitt for dyrt. Dette er også tilfelle for andre bransjer med lav lønnsomhet.

For at Oslo fortsatt skal være en attraktiv by for disse, må vi utvikle rimeligere destinasjoner på utsiden av den indre byen, men med de samme kvalitetene.

Mål 4 - Oslo er åpen, inkluderende og trygg

Hva bør kommunen prioritere i arbeidet med å nå dette målet?

For å redusere utenforskap, synes det viktig for Oslo å redusere antallet i arbeidsfør alder som står utenfor arbeidslivet. Dette krever gode, varierte arbeidstilbud på sentrale lokasjoner. Kommunen bør derfor prioritere utviklingen av byens sentrale knutepunkt, samt ha en tett dialog med grunneiere og utviklere om hvilke muligheter som er til stede. Et viktig premiss for god og helhetlig byutvikling er dialog og samarbeid. Dette krever tett dialog med både innbyggere og grunneiere. Forslaget vektlegger samarbeid med private aktører rundt utbyggingsavtaler og finansiering av offentlig infrastruktur. I tillegg bør det vektlegges mer dialog før formelle planprosesser igangsettes, slik at det sikres robuste gjennomførbare planer.

For at alle skal gis muligheten til å delta i idretts- og fritidsaktiviteter, trenger Oslo arenaer både for arrangert idrett, men også den uorganiserte. Idrettens hus på Bryn er et godt eksempel på det siste.

Mål 5 – Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester

Hva kan du bidra med?

Samfunnsflokene som omtales i kommuneplanens samfunnsdel er komplekse og sammenvevde utfordringer som det ikke finnes enkle løsninger på. De krever innsats fra flere ulike deler av kommunen, men også fra innbyggere, frivilligheten, næringslivet, staten, akademia, nabokommuner og andre. Oslo kommune skal våge å stå i usikkerhet og ikke vite alle svarene, men være nysgjerrig og åpen for å løse oppgavene på nye måter og lytte til andre aktører i samfunnet. Ulike deler av samfunnet sitter med ulik kunnskap om utfordringer, muligheter og løsninger. Det er viktig at vi prøver og feiler sammen – slik at vi sammen kan lage verdens beste by.

Hva kan du eller din virksomhet bidra med for å nå ett eller flere av målene i det videre arbeidet?

OMA områdeforum Bryn som ledes av representant fra Sporveiene, er et grunneierforum sammensatt av Cema AS, Sporveien, Bryn Eiendom, Entra, JM, Pecunia, Bane NOR Eiendom, Alco Eiendom AS, Dronningfjell AS, ODI DA, Tvetenveien 40 AS, Pay Eiendom AS, Bertel O. Steen Eiendom AS.

Grunneierne på Bryn er en sammensetning av bolig- og næringsutviklere, samt langsiktig forvaltere. Vi har en felles ambisjon om å utvikle Bryn til en destinasjon øst i Oslo og et naturlig bysentrum for de 50.000 menneskene som bor i nærområdet.

Vi kan bidra med en koordinert og målrettet gruppe som ønsker å samarbeide med kommunen om en helhetlig utvikling på Bryn i tråd med overordnede ambisjoner og de politiske føringene som legges. Vi er overbevist om at med et godt og tett samarbeid mellom de private aktørene på Bryn og kommunen, så vil vi sammen kunne bidra til å løse opp i deler av flere av samfunnsflokene.

Har du forslag til hvordan kommuneplanen kan forbedres?

Det er avgjørende at innspill som mottas til de 5 målene, integreres og følges opp i det videre arbeidet med byutviklingsstrategien. Dette må ikke deles opp i forskjellige arbeidsgrupper uten en god integrasjon og samordning. Arbeidet med koblingen mellom målene og byutviklingsstrategien vil være helt avgjørende for å sikre en velfungerende KPS og at fysisk byutvikling gjøres på en måte som bidrar til å løse samfunnsflokene.

På lik linje med at det må være direkte sammenheng mellom målene og byutviklingsstrategien, må det videre følges opp med en tydelig og reell kobling mellom KPS og KPA. Dette er spesielt viktig all den tid KPA er juridisk bindende og KPS ikke er det.

Har du innspill til byutviklingsstrategien?

Byutviklingsstrategien viser koblingen mellom ønsket samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal sammen med kommuneplanens arealdel bidra til å sikre en helhetlig og langsiktig forvaltning av kommunens arealer. Byutviklingsstrategien gir hovedmål og ambisjoner for arealutviklingen i Oslo og viser sammenhengen mellom infrastrukturtiltak og byutvikling.

Har du innspill til byutviklingsstrategien?

Vi oppfatter at «Kartet»/illustrasjonen med arealstrategi mot 2050 er svært upresis. Kartet viser et øyeblikksbilde på hvor kommunen i dag har planer eller gjennomføringsorganisasjoner, mens det benevnes som en strategi mot 2050.

Videre kan illustrasjonen lett forveksles med et kart som gjenspeiler forslag til KPA som var på høring i 2023, spesielt med tanke på markeringene av de ulike grensene av disse. Det kan gi uheldige føringer når byrådet skal utarbeide nytt forslag til KPA, da det er ned på eiendomsgrensenivå.

Illustrasjonen bør fremstille diagrammatisk hvilken retning og prioriteringer som legges til grunn for byens vekst fram mot 2050. Strategien bør videre være robust nok til å møte eventuelle endringer i befolkningsveksten. Kunnskapsgrunnlag som baseres på globale, internasjonale og regionale prognoser vil gi et mer forutsigbart bilde og måloppnåelse.

Kart kan og bør løses i videre prosess med KPA. Illustrasjoner i KPS bør fremstilles som diagram og tydeliggjøre ulike tema. Eksempelvis "innovasjonsdistriktene" med overordnet beskrivelse, "Eksisterende og fremtidig infrastruktur" med tydelig definisjon på nasjonale/ regionale og lokale knutepunkt.

Forslag til definisjon på nasjonale/regionale og lokale knutepunkt, som vil bidra til å sikre en klimavennlig utvikling, et konkurransedyktig arbeids- og boligmarked, og en robust arealstrategi for en langsiktig plan mot 2050:

- Nasjonale- og regionale knutepunkter bør ha en tydeligere overvekt av sentrumsfunksjoner med vekt på arbeidsplass- og besøksintensive næringer, handel, service og kultur.
- Lokale knutepunkter bør ha en tydelig overvekt av boliger med tilhørende nabolags- og hverdagsfunksjoner, samt helhetlig plan for sosial infrastruktur.



SAMMEN UTVIKLER VI OSLO

Krav til samordning og koordinering av områder er i kontinuerlig endring og vil kreve løsrivelse fra geografiske grenser for måloppnåelse og robusthet.

Vi bemerker forøvrig at det for Bryn i kartet er angivelse av fremtidig kollektivtrasé. Denne bør etter vårt syn avklares slik at det i overordnede planer ikke legges føringer som er til hinder for god stedsutvikling. Mulighetene for fremtidig kollektivtrasé bør følges opp med en utredning av gjennomførbarhet.

Er det noen ord i planen som burde forklares bedre?

Hva er definisjonen på “arealnøytralitet” og hvordan skal dette forstås og beregnes i praksis?