

# OMAs høringsinnspill til kommuneplanens samfunnsdel 2025

## Del 1

### 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?*

#### Prioritet

- Flerfunksjonell byutvikling i hele byen, der styrket boligbygging står sentralt
- Kommunal innsats og offentlig-privat samarbeid for å sikre gjennomføringskraft og ønskede kvaliteter i nye byområder
- Regulere anslagsvis 5000 boliger per år og løfte bokvalitet på agenda
- Arkitekturveileder som verktøy for å diskutere arkitektoniske kvaliteter

Å bli verdens beste by krever en overordnet strategi for å gi byen en forsterket tiltrekningskraft. Det er for passivt å kun ha oversikt over behovene i etterkant, så som befolkningsutvikling. Den gode, flerfunksjonelle byen bør fremheves, hvor utdanning, arbeidsplasser, handel, kultur og uteareal spiller sammen med boligbehovet.

Boligbygging er helt sentralt for samfunnsutvikling og det oppleves store negative konsekvenser av for lav boligbygging og høye boligpriser for befolkningen, særlig med tanke på mangfold og å motvirke utenforskap, men også i næringslivet og vekstkraften i økonomien.

Overordnet er boligbygging et sentralt virkemiddel for å løse de definerte flokene i KPS. Økt boligbygging bør løftes høyere og defineres som et overordnet hensyn eller et selvstendig mål/delmål i KPS.

Styrket boligbygging eller boligforsyning er helt avhengig av en god reserve av detaljregulerte boligtomter. En god reguleringsreserve inneholder et høyt antall boligtomter med en variasjon av store og små planer, fordelt i hele byen, med avklart infrastruktur og tilrettelegger for økonomisk bærekraftig prosjektøkonomi. Oslos reserve må økes gjennom å øke reguleringstakten til betydelig over nivået befolkningsveksten utgjør.

Boligbehovet bør også kobles tettere på befolknings sammensetning og den demografiske utviklingen, og hvilken type variasjon av boliger som er riktig for målene, der også bokvalitet må få større fokus.

Arkitektur vil også være et viktig virkemiddel for å nå målene, og en ny veileder må være åpen og et verktøy for diskusjon, ikke en fasit eller en statisk veileder som peker på konkrete løsninger.

## Mål 2 - Oslo er grønn og levende

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

Prioritet:

- Utvikling av de mest sentrale knutepunktene og styrke offentlig satsning på mobilitet.
- Effektiv arealutnyttelse gjennom fortetting og gjenbruk av grå/brune arealer.
- Styrke klima og energiperspektiver i byplanlegging
- Gjøre konkrete vurderinger av vern og ombruk opp mot vekst og gjennomføringskraft.

De regionale knutepunktene bør prioriteres, da de kan håndtere en betydelig mengde mennesker, og det bør på disse stedene legges særlig til rette for lokalisering av kunnskapsintensive og besøksintensive næringer.

Områdekartlegging (temabaserte områdeplan) av funksjoner og helhetlig plan for isolerte tema som energi og hvordan å veksle forbruk mellom ulike eiendommer krever tidlig involvering av privat og offentlig forvaltning slik at fremtidig behov kan sikres i utvikling.

Oslo har knappe arealressurser i form av grå/brune arealer, som har mulighet for ny bruk gjennom fortetting og/eller transformasjon. Det er slike arealer vi er henvist til å bruke dersom vi skal ha som mål å bli arealnøytrale. Disse arealene er en begrenset og ikke-fornybar ressurs. I byutviklingsstrategien og særlig i ny arealdel må det legges opp til en arealbruk som er effektiv. Skjematiske maksimalgrenser for utnyttning må unngås, idet reguleringsprosessene må ha som mål å avklare og optimalisere utnyttingsgrad.

Arealutnyttelse og klima henger sammen. Energi bør være et viktig vurderingskriterie i plansaker. God samhandling mellom PBE og Klimaetaten er nødvendig. Å legge Futurebuilt under Klimaetaten kan være et godt tiltak for å få den nødvendige involveringen av Klimaetaten i plansaker når disse høres og behandles helhetlig. Futurebuilt bør gis en reell fast track.

Infrastruktur for effektive energiløsninger kan f.eks være mikroenerginettverk, felles energisentraler for cluster med flerfunksjonalitet og ulik bruksprofil, robust infrastruktur for fjernkjøling og fjernvarme.

Mht sirkulærøkonomi må det gjøres realistiske økonomiske avveininger knyttet til vern og bevaringsgrad.

## Mål 3 - Oslo er nyskapende og attraktiv

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

Prioritet

- Fleksibel utvikling av innovasjonsdistrikter
- Styrke konkurransefortrinn gjennom offentlig-privat samarbeid.
- Det offentlige og det private næringslivet må sammen arbeide for å skape effektiv infrastruktur.

For å oppnå målet bør en helhetlig tilnærming legges til grunn, der bymessige kvaliteter spiller oppunder målet. Mer fokus bør rettes mot den flerfunksjonelle byen, der det tilrettelegges for arbeidsplasser, innovasjon og vekst som igjen tiltrekke flere kloke hoder.

Utviklingen av Oslo Science City (og øvrige innovasjonsdistrikter) bør prioriteres på en fleksibel og smidig måte, dvs ikke lange områdereguleringsprosesser. Koordinering og samskapning mellom kommunen og private aktører er nødvendig.

For å være nyskapende og attraktiv er det viktig at kommunen også videreutvikle og styrker konkurransefortrinnene Oslo allerede har, i samarbeid med næringslivet i Oslo.

Eiendomssektoren har en betydelig påvirkning på de fysiske strukturene som muliggjør dette målet. Det er derfor svært positivt at det trekkes frem behov og ambisjoner for å legge til rette for et tettere offentlig-privat samarbeid som verktøy for dette. Statlige prioriteringer på feltet bør også i større grad kobles til kommunale prosesser.

Eksisterende næringsliv bidrar vel så mye til å sikre målet og bør få en større rolle, og knytter seg direkte opp til mål om å skape en pulserende hovedstad for innbyggere og besøkende. Oslo kommune og det private næringslivet må sammen arbeide for hvordan man kan skape en effektiv infrastruktur som kombinerer opprustning av byrommene i kombinasjon med attraktive tilbud og opplevelser som skaper trivsel for både innbyggerne, studentene og besøkende.

## Mål 4 - Oslo er åpen, inkluderende og trygg

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

Prioritet:

- Tiltak som styrker byens evne til å håndtere klimaendringer og ekstreme værforhold.
- Det offentlige må samarbeide med grunneiere og private aktører for kriminalitetsforebygging og inkludering.
- Vurdere byøkonomiske ringvirkninger av byutviklingsprosjekter i saker
- Samfunnsikkerhet og beredskap blir mer og mer viktig. I indre by og Oslo sentrum er dette et særlig viktig mål å prioritere for å ivareta både trygghet og beredskap. Klima og naturkrisen gjør at vi må forberede oss og tilpasse byen for mer vær som har stort skadepotensial.

Grunneierne er en viktig samarbeidspartner for Oslo kommune i samarbeidet om å håndtere klimaendringene. Tilsvarende er det viktig at Oslo kommune prioriterer kriminalitetsforebygging og legger til rette for mangfoldige og inkluderende arenaer. Grunneierne er viktige samarbeidspartnere i dette arbeidet og har både vilje og ressurser til å bidra til å skape nye arenaer som kan forebygge og fremme fellesskap.

Samarbeid med private aktører og OMA områdeforum, bydeler om hva områdets kvaliteter bør være, hva som er missing links og hvordan løfter man det sammen bør stå sentralt. Det bør også jobbes med kriminalitetsforebyggende arkitektur i konkrete prosjekter, som del av en arkitekturveileder.

Et nyttig verktøy er å se på de byøkonomiske ringvirkningene. God og riktig utnyttelse bidrar til at den samlede økonomiske aktiviteten i området vil kunne øke i form av både arbeidsplasser, næringsgrunnlag og aktivitet. Herunder et byøkonomisk regnskap som vil gi en uavhengig vurdering av hvordan utviklingen gir store verdier tilbake til nabolaget, også økonomisk.

Handlingsrom for nabolagsfunksjoner etc krever god utnyttelse, og det bør være en kobling mellom volum og denne typen funksjoner som foreslås. Her kan det ses til eksempelvis «density benefits» som benyttes i Vancouver.

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

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

### Prioritet

- Strukturerte samarbeid gjennom tydelige rammeverk – som en prosessveileder.
- Jobbe med nye måter å kommunisere og involvere innbyggerne i byutviklingen

Samarbeid på tvers gjennom samordning, samskapning og tillitt er særlig viktig i de store utviklingsområdene.

Oslo kommune bør gjennom tildelingsbrev som sentrale styringsdokumenter stille tydelige krav og forventninger til hvordan samordning og samarbeid skal foregå mellom sektormyndigheter, foretak og med det private. Her vil en prosessveileder være aktuell for å ramme inn hvordan samarbeid skal foregå, hvem som involveres, og når.

Eiendomssektoren har mye kunnskap som kan deles for å sikre bedre kunnskapsdeling og erfaringsutveksling, helhetlig utvikling og god forvaltning av kommunens ressurser.

Her vil sosiokulturell analyse og innsiktsarbeid for det aktuelle område samt behovskartlegging på sosial infrastruktur og funksjonsblanding kunne legges til grunn for å avveie ulike hensyn. Det bør nedfelles klare ambisjoner. Kvaliteter og merverdier (robusthet, endringsdyktighet og positiv samfunnsgevinst) bør videre vurderes i hver enkelt sak for å oppnå mål i KPS. Dette vil så kunne nedfelles i tildelingsbrev som gjør effekten av bestillingen mer samfunnsnyttig. PBE vil på den måten stimuleres til å finne gode løsninger og intensivere kvaliteter som går ut over minimumsmål (kvantitet) for best mulig måloppnåelse.

I større reguleringssaker settes ofte områder av til offentlige formål med en forutsetning om at kommunen på et senere tidspunkt skal få overført grunnen til området til seg etter at det er ferdig opparbeidet. I Oslo har vi også mange gode eksempler på at privat drift av offentlig tilgjengelig

areal, i kombinasjon med tinglyst rett til allmennhetens tilgang, har vært et godt alternativ. Bransjen er opptatt av at BYM og andre etater skal få anledning og mandat til å finne fornuftige løsninger i samarbeid med gårdeier(e) i de enkelte områdene, tilpasset karakter og egenart.

## Del 2

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

OMA er en forening som er i posisjon til å legge til rette for offentlig-privat samarbeid og dialog knyttet til arbeidet med KPS-målene.

Vi foreslår at det opprettes følgende arbeidsgrupper knyttet til mål 1-5, hvor OMA kan få en rolle med å legge til rette for deltagelse fra den private siden av byutviklingssektoren og etablere kanaler for samkjøring av private aktørers innspill i arbeidet.

1. Flere gode boliger, nabolag og byrom
2. Miljøvennlig byutvikling (klima, areal/natur, sirkularitet)
3. Næringsliv, konkurransekraft og innovasjon
4. Trygghet og inkluderende byrom
5. Effektiv bydrift med kvalitet (inkl. offentlig-privat samarbeid)

Vi har relevante grupper å trekke inn i de arbeidsgrupper det vises til, og kan opprette egne grupper med relevante medlemmer etter behov. OMA har en ekspertgruppe for boligbygging og egne områdeforum (OF) for grunneiere i de viktigste utviklingsområdene i Oslo.

I OF er formålet økt samarbeid mellom grunneierne og opp mot kommunen for å lykkes med helhetlig områdeutvikling. Forumene vil kunne være en viktig arena og ressurs for kommunen når det gjelder konkrete problemstillinger i enkeltområder, utvikling av stedsidentitet, vurdering av gjennomføringskraft og eventuelle hinder etc.

I byutviklingsstrategien vises det til områder hvor kommunen har behov for en gjennomføringsorganisasjon (GO). Vi foreslår at OMAs OF får status som «privat part» for GO i utviklingsområder. Slik kan vi få til offentlig-privat dialog lokalt og jobbe koordinert og effektivt med å tilrettelegge for byutvikling. Våre forum i ulike deler av byen kan synliggjøres i oversikten over GO, slik at man får et samlet bilde over engasjement og ressurser i det enkelte område. OMA kan også legge til rette for dialog med grunneiere der kommunen ikke har GO, for å avklare hva som kan/bør skje fremover og ansvar.

OMA har følgende OF i Oslo: Bryn, Ryen Vest, Helsefyr, Kvadraturen, Vika/Filipstad, Nedre Akerselva, Hammersborg, Nydalen/Storo, Skøyen og Stor-Økern.

## Har du forslag til hvordan kommuneplanen kan forbedres?

Det er viktig at en forenklet KPS gir gode føringer som trekkes inn i kommende KPA. KPS kan bidra til å sikre et bedre grunnlag for at godt offentlig-privat samarbeid kan foregå i praksis.

- Noen grep som bør vurderes i arbeidet er:
- Nedfelle konkrete vekstambisjoner

- Holde planen på et overordnet nivå (rydde i planhierarki og detaljeringsgrad)
- "Sanering" av eldre plan-, strategi- og/eller juridiske styringsdokumenter som i realiteten står i veien for innovasjon og samarbeid
- Skape bedre plattformer for medvirkning og deling av innsikt
- Systematisere uenighet! Systemer/ metoder for å registrere saklig uenighet. Dette er underlag for prioriteringer og veivalg i viktige saker
- Felles kunnskapsdatabaser, tallgrunnlag, kapasitetsberegninger etc. bør utarbeides og publiseres digitalt
- Erfaringsbank med gode eksempler på prosesser og samarbeidsmodeller bør samles slik at de kan benyttes/ videreutvikles, slik som Rosenholm-samarbeidet mellom PBE og OBOS.

Kartet med arealstrategi mot 2050 vurderes uklart gitt den informasjonen som har fremkommet i regi av Byrådsavdeling for Finans og frokostmøte arrangert av OMA hos Entra. Kartet fremstår passivt i sin tilnærming og er ikke et strategikart, men et øyeblikksbilde på hvor kommunen i dag har gjennomføringsorganisasjoner.

Kartet bør heller tydelig vise hvilken retning og hvilke prioriteringer man ønsker skal ligge til grunn for planlegging av byens vekst frem mot 2050. Strategien bør videre være robust nok til å møte eventuelle endringer i befolkningsveksten. Det er uheldig at et så overordnet kart gir tydelige avgrensninger av byutviklingsområder som samsvarer med eiendomsgrensene i enkelte utviklingsområder. Kartet gjenspeiler forslag til KPA som var på høring i 2023, og vi mener en i denne strategien bør løsrive seg og synliggjøre prioriteringene i det lange løp.

Kartet bør også vise tre innovasjonsdistriktene og OMAs områdeforum.

Det vises også til vedlagte høringsinnspill fra tre av OMAs områdeforum.

## Har du innspill til byutviklingsstrategien?

Det bør være tydelige føringer i strategien om ambisjonsnivå for å fremme samarbeid og løse samfunnsflokene.

Med Oslos mange arealbegrensninger må overordnede planer prioritere muligheter og insentivere utvikling og tiltak. Fremtidens utvikling av Oslo krever skreddersøm for å møte utfordringer, kommunale og statlige mål og retningslinjer. De overordnede planene bør gi tydelige føringer og sikre minimumsambisjoner samtidig som det gis handlingsrom for å møte fremtidens behov for fortetting, klimavennlig byutvikling, styrking av bynatur og klimasikring.

Erkjennelsen av å stå i usikkerhet, legge til rette for dialog og samarbeid på riktig nivå der fagetatene gis større mandat til å finne gode løsninger sammen med de private på de utfordringene vi står overfor berømmes.

Å utvikle en god reguleringsreserve for boliger i forkant av at behovet oppstår er avgjørende for å kunne igangsette og bygge flere boliger. OMA anslår et behov på opp mot 4 800 boliger pr år og dermed et behov for årlig regulering på 5000 boliger pr år. I byutviklingsstrategien er det nødvendig å beskrive en rask oppbygging av reguleringsreserven.

Ambisjonen om større grad av samhandling og samarbeid mellom det offentlige og private om utviklingen av verdens beste by bør følges opp i forslag til ny KPA og i tildelingsbrevene til de ulike fagetatene, for å tilrettelegge for samarbeid om å finne svarene.

Oslo kommune gjør en betydelig innsats i å revidere kommuneplanen. Deretter bør det foretas en opprydding i gamle strategier, retningslinjer og uformelle planer som er utdatert og som ikke samsvarer med de føringer og ambisjoner som ligger i KPS og KPA. Dette sikrer at det arbeides med aktuelle forutsetninger og føringer, og i samråd fremskaffer kunnskapsgrunnlag som sikrer effektiv fremdrift.

Det vises til vedlegg med endringsforslag til byutviklingsstrategiens 13 strategier med underliggende tiltak, byutviklingsstrategi for samfunnsdialog og samarbeid om byutviklingen, samt bakgrunnsinformasjon.

## Er det noen ord i planen som burde forklares bedre?

**Kartet:** Begrep brukt i kart, se punkt om forbedringer av kommuneplan.

**Gjennomføringsorganisasjon:** Det må defineres hva dette er; hvem deltar i den og hvem er leder?

**Estetisk kvalitet:** Bør defineres og også omfatte arkitektonisk kvalitet; romlighet, livet inni husene, etc.

**Første del av planperioden (kart side 19):** En alminnelig språklig forståelse av «planperioden» peker på perioden frem til neste rullering av kommuneplanen. Kartet er dog merket med «arealstrategi frem til 2050». Det bør forklares bedre hva som menes med begrepet i denne sammenheng.

**Stedstilpasset:** Bør defineres / forklares bedre; hva legger man i konkret i dette. Og/eller peke til i KPA og/eller arkitekturveileder.

**Arealnøytralitet:** Tydeliggjøre at høy/god utnyttelse noen steder muliggjør at man ikke trenger å bygge andre steder, og slik sett er god utnyttelse viktig for å lykkes med arealnøytralitet.