

VEDLEGG TIL OMAs KPS-høringsinnspill

28.10.2024

Endringsforslag til byutviklingsstrategien

Det henvises til s. 20-21 i høringsutkastet der 13 strategier med underliggende tiltak skisseres til byutviklingsstrategien samt s. 22-23 om byutviklingsstrategi for samfunnsdialog og samarbeid om byutviklingen.

Nærmere bakgrunn/kunnskapsgrunnlag for endringsforslag ligger sist i dokumentet.

Endringsforslag med **rødt**.

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

Derfor vil Oslo kommune:

1. Planlegge byutviklingsområder og regulere et tilstrekkelig antall boliger for å møte etterspørselen etter nye boliger.

- **Reguleringstakten skal økes betydelig og ligge godt over befolkningsveksten, med minimum 5.000 boliger per år.**
 - Bruke kommunens eiendommer og kommunale investeringer for å styrke gjennomføringen av ønsket byutvikling.
2. Tilpasse boligutbygging til byens og nærområdenes behov
- Sikre variasjon i boligtyper og størrelser i hele byen, inkludert studentboliger og tilrettelagte botilbud for eldre.
 - **Så raskt som mulig før KPA-arbeidet videreføres, utføre en grundig analyse av boligbehovet og dermed reguleringsbehovet for Oslo – samlet og i de enkelte nærområder og bydeler.**

Oslo er grønn og levende

Derfor vil Oslo kommune:

1. Utvikle nullutslippsbyen ved å legge til rette for byutvikling innenfra og ut, banebasert og i sammenheng med regionen
 - Arbeide for redusert trafikk og en samordnet areal- og transportutvikling i regionen som utnytter eksisterende infrastruktur.
 - Styrke indre by, og utvide den tette byen til områder i randsonen av indre by.
2. Bygge på allerede bebygde arealer og ta vare på eksisterende bebyggelse
 - Utvikle byen gjennom fortetting og transformasjon av næringsområder.
 - Utnytte byarealer effektivt gjennom sambruk.
 - Arbeide for ombruk av eksisterende bygninger og byggematerialer, mindre riving, og bygg og anlegg med lang levetid.

- Gjøre helhetlige avveininger av grad av bevaring, gjennomføringskraft og behov for vekst.
 - Tilrettelegge for loftsutbygginger og påbygg i den tette byen som ivaretar kulturhistoriske verdier.
 - Omforme veier til bygater.
3. Bevare og styrke natur, grønnstruktur og karbonrike arealer
- Bevare markagrensen og sikre at skogbruksinteressene tilpasses Markas natur- og rekreasjonsverdier.
 - Sikre byens parker, grønnstruktur, naturverdier og verdifulle naturlige karbonlagre mot nedbygging.
 - Styrke og heve miljøkvaliteten i Oslofjorden og jobbe for bærekraftige økosystemer i fjorden.
 - Åpne lukkede elveløp og bekker for å ivareta bymiljø, natur, dyreliv og klimatilpasning.
 - Arbeide for å gi plass i byen til grønnstruktur og natur, og transformere grå arealer i utviklingen av nye områder.
 - Gjennomføre tiltak som gjør det mulig å bli en arealnøytral kommune

Oslo er nyskapende og attraktiv

Derfor vil Oslo kommune:

1. Prioritere gange, sykkel og kollektivtransport og redusere behovet for personbil.
 - Tilrettelegge for myke trafikanter og et godt kollektivtilbud som et bærende premiss i byutviklingen.
 - Utvikle nærhetsbyer og sikre hverdagsfunksjoner med variert boligtilbud, skoler, barnehager, parker, friområder, nærturterreng, møteplasser og handels- og tjenestetilbud i gang- og sykkelavstand.
 - Etablere idrettsanlegg og kulturfunksjoner i tilknytning til kollektivtransport og med gode gang- og sykkelforbindelser til nærområdet.
2. Utvikle byen med gode steds kvaliteter og bruke kulturmiljøer som ressurs
 - Sikre stedstilpasset utvikling med vekt på lokalt særpreg, i dialog med blant annet bydelene og aktuelle områdeforum i OMA.
 - Utvikle og bevare unike og identitetsskapende kulturmiljøer og kulturminner.
 - Heve den arkitektoniske kvaliteten på det som bygges i samarbeid med utbyggere og fagmiljøer, blant annet gjennom en ny arkitekturveileder.
3. Samarbeide med kunnskaps- og næringsaktører for å skape en mer attraktiv by
 - Satse på utviklingen av innovasjonsdistriktene Oslo Science City, Punkt Oslo og Hovinbyen Sirkulære Oslo.
 - Arbeide sammen med handelsnæringen for å bygge konkurransekraftige handlegater og markedsplasser.
 - Etablere testarenaer for utprøving av nye og innovative løsninger knyttet til klimautfordringer og andre samfunnsflokter.

- Tilrettelegge for næringsutvikling i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted og samarbeide med næringslivet **og kunnskapsmiljøene** om klimaomstillingen.

Oslo er åpen, inkluderende og trygg

Derfor vil Oslo kommune:

1. Sikre at det skapes gode, inkluderende og trygge nabolag i alle deler av byen
 - Bruke områdesatsinger og områdeløft til å styrke nabolagene i utsatte områder.
 - Sikre bred kommunal innsats i plansaker i levekårsutsatte områder.
 - Sikre at byrom og grønne områder er tilrettelagt for alle, uavhengig av alder, bakgrunn og funksjonsnivå.
 - **Arbeide med kriminalitetsforebyggende arkitektur som del av en arkitekturveileder.**
2. Sikre god klimatilpasning i byutviklingen
 - Sikre overvannshåndtering som integrerte tiltak på tvers av byen, inkludert gater, byrom og grønnstruktur ved bruk av åpne flerfunksjonelle og/eller naturbaserte løsninger.
 - Ta hensyn til klimaendringene og naturfare, og redusere risiko, skade og ulempe fra ekstremvær og ekstremhendelser.

Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester

Derfor vil Oslo kommune:

1. Arbeide for enklere og raskere plan- og byutviklingsprosesser
 - Drive systematisk prosessforbedring i hele verdikjeden for plan- og byggesak.
 - Sikre god koordinering mellom etater og sektorer som har gjennomføringsansvar i byutviklingen.
2. Aktiv og samordnet innsats i byutviklingsområder
 - Løpende kartlegge og oppdatere oversikt over kommunens arealbehov og tilgjengelige arealressurser.
 - Tilpasse eiendomsporteføljen til kommunens behov og bidra til ønsket bolig- og byutvikling.
 - Sikre arealer til kommunens og byens fremtidige behov.
 - Bruke behovsplaner til å planlegge og prioritere investeringer i kommunale formålsbygg og anlegg.
 - Tilrettelegge for at offentlig infrastruktur som skoler, barnehager, lekeplasser, idrettsanlegg, parker og andre sosiale tilbud etableres så tidlig som mulig ved utvikling av nye boligområder.
 - **Vurdere hvem som skal eie og / eller drifte offentlig tilgjengelig gategrunn i hvert enkelt tilfelle. Kommunen skal sørge for koordinering mellom EBY, BYM, private**

grunneiere og andre grunneiere for å få til mest mulig rasjonell drift av byens offentlig tilgjengelige arealer.

- Tilrettelegge for effektiv og klimavennlig bylogistikk og bydrift.
3. Bruke lokal innsikt og kunnskap i byutviklings- og planprosesser
- Sette av tid til forberedelse og etterarbeid i medvirkningsprosesser, med særlig vekt på å vurdere innspill.
 - Utarbeide en felles tilnærming til hvordan vi koordinerer innsiktsarbeid og innhenter, deler og gjenbraker medvirkningsdata i kommunen.
 - **Jobbe med hvordan innbyggerne kan få bedre innsikt i kompleksitet, avhengigheter og hensyn i byutviklingen, og synliggjøre også de positive aspektene ved vekst med kvalitet**

Byutviklingsstrategi – samfunnsdialog og samarbeid om byutviklingen

- Samarbeid med private
 - Her er det behov for at vi sammen adresserer samfunnsøkonomiske spørsmål og mekanismer som en overordnet floke, og i fellesskap diskuterer prioriteringer, realisme og gjennomføringskraft. Dette er helt essensielt for den videre utviklingen av byen.
 - Samhandlingsverktøy knyttet til byøkonomiske ringvirkninger for vurdering av hvordan utvikling i et område kan gi store verdier tilbake til nabolaget og kommunen, også økonomisk.
- Strategisk byledelse
 - Gode byområder og nabolag forutsetter en helhetlig by- og stedsutvikling. Dette inkluderer både bolig, næring, handel, kultur og andre formål som sammen gir den varierte og gode byen. I tillegg til boligbygging er det viktig at kommunen ivaretar og tilrettelegger for sosial infrastruktur, det være seg skoler, barnehager, idrettshaller og -flater mv. Det er viktig at kommunen er med å ta et ansvar for investering i denne type infrastruktur, slik at kostnadene for boligkjøperne ikke blir for store.
 - God byutvikling krever strategisk ledelse fra Oslo kommunes side. Kommunen må ivareta og tilrettelegge nødvendig infrastruktur som er på plass i rett tid, det være seg sosial infrastruktur som skoler, barnehager, idrettshaller og -flater mv., men også teknisk og kulturell infrastruktur. Kommunen må sitte i førersetet for planlegging, investering og gjennomføring. Dette krever målstyrt ledelse, klare ansvarsforhold og samordning på tvers av byrådsavdelinger og etater.
 - Her finnes det også, etter OMA sin mening, et stort potensial for forbedring og optimalisering gjennom et godt og tillitsbasert samarbeid med private aktører.

Bakgrunn for endringsforslag

Byutviklingsstrategien

Punkt 1: Rask oppbygging av en større reguleringsreserve av byggeklare boligtomter er avgjørende for å kunne bygge et tilstrekkelig antall boliger i Oslo

Bakgrunn:

For å kunne tilrettelegge for den ønskede veksten i Oslo gjennom bl.a. å tilby en nødvendig økning i antall boliger, er det ikke tilstrekkelig, som formulert i KPS-forslaget, «å planlegge byutviklingsområder og regulere boliger i takt med befolkningsveksten».

Tilstrekkelig boligregulering og detaljregulering er en forutsetning for tilstrekkelig boligbygging. Oppbygging av en god reguleringsreserve i forkant av at behov faktisk oppstår er avgjørende for å kunne igangsette og bygge flere nye boliger. En god reguleringsreserve (økt tilbud av byggeklare boligtomter) bidrar til å dempe prispresset på boligtomter som i seg selv styrker prosjektøkonomi og igangsetting av nye boliger.

Det er nødvendig å beskrive rask oppbygging av en større og kvalitetsmessig god reguleringsreserve som et hovedmål i byutviklingsstrategien.

Om Oslo bare oppnår begrenset reguleringsreserve har det negative konsekvenser:

- Leder og har ledet til svært høye priser på boligtomter
- Leder og har ledet til lavere boligbygging og unødig høye boligpriser med en rekke kjente negative konsekvenser

Faktisk antall boliger bygget er en konsekvens av rammebetingelsene:

- Salg, igangsettelse og bygging vil variere med konjunkturer og markedssvingninger
- En god reguleringsreserve, spredt på mange planer, over hele byen, med avklart infrastruktur, prosjektøkonomisk bærekraftige rekkefølgekrav, gir forutsigbarhet til boligbyggere
- Forutsigbarhet og gode avklaringer bidrar til lavere kostnader gjennom hele verdikjeden, fra rådgiver til entreprenør

Punkt. 2: Tilpasse boligutbygging til byens og nærområdenes behov

Bakgrunn: Oslos demografiske behov for boligbygging er 3 800 boliger pr år (Prognosesenteret).

I tillegg er det drivere som øker behovet ytterligere, bl.a.:

- 20% flere over 80 år allerede innen 2030 og 50% flere innen 2040. Mange uegnede boliger/leiligheter uten heis
- Ønsket om å utvikle nærhetsbyen (15. min. byen) som gir anledning til boligreise i egen bydel, krever flere boliger i nærhet av servicefunksjoner og banenett.
- Oslo er del av en region og trenger å ta større ansvar for egen befolknings behov, eksempelvis bidrag til at barnefamilier kan bli boende innenfor Oslos grenser. Flere og mer hensiktsmessige leiligheter til eldre bidrar til en ønsket flyttekjede som frigjør småhus til Oslos barnefamilier.

I kunnskapsgrunnlaget for KPS – Oslohelsa 2023 (325 sider) er boligkvalitet berørt, men ikke kvantitet – behovet for boligbygging.

OMA mener at det som underlag for byutviklingsstrategien og kommende KPA bør utarbeides en god analyse av boligbehovet for Oslo – samlet og i de enkelte nærområder og bydeler.