

OMAs høringssvar til planprogram for regional plan for areal og mobilitet for Oslo og Akershus 2025

17.3.2025

Sammendrag av hovedpunkter

- Oslo-regionen vokser og det gir mange muligheter for å fortsette med å styrke regionen som en bærekraftig og konkurransedyktig region som kan måle seg med andre hovedstadsregioner i Nord-Europa. Dette bør synliggjøres i en målformulering, slik at det større bildet ikke forsvinner i delmål.
- Planen bør være et verktøy for å koordinere regionale interesser og felles mål for vekst på et overordnet og strategisk nivå. Planen bør sikre overordnede mål om bl.a. flerkjernet og arealeffektiv utvikling, og samtidig ikke ha et detaljeringsnivå som griper for mye inn i lokale hensyn og vurderinger. Detaljerte føringer bør skyves til lavere plannivå, så de ikke forhindrer gode stedstilpassede løsninger.
- By- og steds kvalitet: Det er vanskelig å ha den samme definisjonen av dette på tvers av de ulike byer og lokale stedene i regionen. Det bør legges til grunn at høy arealutnyttelse kan kombineres med høy kvalitet. Kommunene bør utarbeide gode dialogverktøy for å sikre at kvalitet ivaretas i prosjektutvikling.
- Planarbeidet må klarlegge hvor det finnes ledig kapasitet i kollektivsystemet. Det må også gjøres en vurdering av hvor det markedsmessig er realistisk å bygge bolig/næring mot 2040. På den bakgrunn kan man utpeke de knutepunkt som er mest egnet for utvikling og som må forløses for å møte regionens mål og behov.
- Befolkningsveksten og boligbehovet i regionen er stort. Det er avgjørende å presentere realistiske strategier for boligutvikling og vekstfordeling i regionen. Det bør synliggjøres at å kunne tilby boliger med kvalitet til en overkommelig pris er viktig for å sikre sosial bærekraft og tilgjengelig arbeidskraft.
- Areal er en knapphetsfaktor – vi må bygge klokere, tettere og behandle areal som en viktigere ressurs enn vi har gjort tidligere. Det bør tydeliggjøres at god arealutnyttelse på allerede bebygde områder, og særlig ved kollektivknutepunkt, er avgjørende for å nå mål om å bevare natur og matjord.
- Det bør tydeliggjøres at overordnede utviklingshensyn bør trumfe mer snevre sektorhensyn, og at dette må gjelde både for statlige og andre sektoraktører. Offentlige virksomheter bør ikke kunne gi prinsipielle innsigelser til prosjekter som bidrar til regional utvikling og som er avklart i vedtatte planer (som denne).
- OMA har inngående erfaring med offentlig-privat samarbeid og vi tilbyr oss å bidra som konstruktiv sparringspartner i revisjonen av den regionale planen.

Det vises for øvrig til høringsvaret som helhet, med mer detaljerte innspill og kommentarer. I utarbeidelse av høringsvaret har OMA hatt god dialog med Norsk Eiendom.

Om OMA

OMA (Oslo Metropolitan Area) er en forening som jobber for å fremme den helhetlige og gode byutviklingen i Oslo-regionen, som sikrer livskvalitet og byens konkurransekraft. Vi har medlemmer fra hele verdikjeden innenfor byutvikling.

Oslo og Akershus ligger an til å vokse med 200 000 innbyggere frem mot 2040; mennesker som trenger et sted å bo, et godt nærmiljø og kortreiste arbeidsplasser. Å få til dette i praksis er en enorm utfordring som må møtes aktivt. Det krever at man finner felles løsninger i regionen og får til sterkere samarbeid på tvers og gjøres prioriteringer opp mot statlige myndigheter.

I OMA aktiviserer vi våre 135 medlemsbedrifter ved å samle ressurspersoner i ekspertgrupper innenfor områdeutvikling, kommuneplanarbeid, arkitektur og boligutvikling. Vi har også 14 områdefora i hotspots for byutvikling som er utpekt i overordnede planer. Her samler vi de sentrale grunneierne med mål om å forløse helhetlig områdeutvikling som møter samfunns mål.

Oversikt over OMAs 14 områdeforum



OMA takker for et godt utarbeidet grunnlag for høringen av forslag til planprogram for regional plan for areal og mobilitet for Oslo og Akershus. Vi takker også for nærmere

orientering fra Akershus Fylkeskommune i OMAs møte i ekspertgruppen for Områdeutvikling (med lederne av OMAs 14 områdeforum og andre ressurspersoner).

- **Tilbyr ekspertise og ressurser** - OMA har ekspertgrupper for boligutvikling, arkitektur og områdeutvikling, samt 14 områdeforumer som kan bidra i arbeidsgrupper og dialogmøter.
- **Styrke medvirkning og oppmerksomhet** - Vi kan tilrettelegge for dialogmøter og arrangementer som kan bidra til å bygge opp om planen og øke regional oppmerksomhet rundt utviklingen.
- **Viktig rolle i helhetlig områdeutvikling:** Områdeforumene kan være en viktig ressurs i arbeidet med konkrete problemstillinger, utvikling av by- og stedskvaliteter og koordinering og beste praksis fra klyngesatsinger og innovasjonsdistrikter i utvikling av regionale vekstnav.

Erfaringer med gjeldende plan og detaljeringsnivå i revidert plan

- Regionale planer er viktige overordnede styringsdokumenter som påvirker kommunenes fokus i Oslo og Akershus. Hovedhensikt med planen bør være å sikre at veksten møter regionens behov, samtidig som viktige hensyn ivaretas.
- Planen bør være et verktøy for å koordinere regionale interesser og felles mål for vekst på et overordnet og strategisk nivå, og fungere som et bindeledd mellom nasjonale og lokale føringer.
- Gjeldende plan legger opp til en flerkjernet utvikling, har overordnet sett fungert godt og gir et solid grunnlag å bygge videre på i revideringsarbeidet. Det er viktig at grepene som har fungert føres videre og at nye behov og fokusområder legges til på en slik måte at planen fortsatt blir et egnet verktøy for både myndigheter og andre aktører som skal bidra til utviklingen av regionen.
- Det er viktig at planen fortsatt vil fungere som en megler mellom nasjonale og lokale føringer, og koordinere regionale interesser og felles mål for vekst.
- Planen bør sikre overordnede mål om bl.a. arealeffektiv utvikling, og samtidig ikke ha et detaljeringsnivå som griper for mye inn i lokale hensyn og vurderinger. Detaljerte føringer bør skyves til lavere plannivå, så de ikke forhindrer gode stedstilpassede løsninger som møter planens intensjon.
- Det strategiske kartet over regional areal- og transportstruktur formidler planens innhold på en enkel og helhetlig måte, og det støttes at kartet videreføres i ny regional plan.
- Gjeldende plan har gitt større forutsigbarhet ved at aktørene har en tydelig felles referanseramme med prioriterte vekstområder som har gitt større forståelse for behovet for å bygge opp om kollektivtransporten. Det er viktig at dette fokuset i planen opprettholdes.

Foreløpig utkast til mål, både formuleringer og rekkefølge på målene

- Oslo-regionen vokser og det gir mange muligheter for å fortsette med å styrke regionen som en bærekraftig og konkurransedyktig region som kan måle seg med andre hovedstadsregioner i Nord-Europa. Dette bør synliggjøres i en målformulering.
- Hvilken rolle regionen skal spille og fokus på vekst- og utvikling har i stor grad forsvunnet fra målformuleringene i forslag til planprogram.
- Et tydelig og samlende hovedmål er nødvendig, i likhet med gjeldende plan der øverste hovedmål er at Oslo-regionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa.
- Det er også viktig å få frem en forpliktelse til planen fra involverte parter og håndtering av målkonflikter som oppstår. Mål for nettopp dette i gjeldende plan reflekteres ikke i nye målformuleringer og foreslås gjeninnsatt.
- I gjeldende plan er mål for planen delt inn i hovedmål og undermål. I forslag til planprogram er det definert som mål og delmål. Det er utydelig hvordan disse er koblet til hverandre, også tematisk.
- Det fremgår at det er hensiktsmessig at planen har perspektiv frem mot 2040 og 2060. Dette bør i så fall også tydeliggjøres i måloppsettet, med fokus på hva som konkret skal oppnås til 2040 (som er det viktigste mht styring nå).
- I evalueringen av gjeldende plan fremgår det at både hovedmål og underordnede mål er formulert slik at det er vanskelig å fastslå i hvilken grad målene nås. Det er vanskelig å se at foreslåtte målformuleringer er mer målbare enn tidligere. Målene må tydeliggjøres slik at endringer og effekter er enklere å måle, og slik at politikk og tiltak kan evalueres og justeres for å sikre måloppnåelse.
- Det er viktig at planen ivaretar et strategisk og overordnet perspektiv. Det varsles at planen skal erstatte en rekke andre planer i Oslo og Akershus. Dette bør i så fall ikke medføre at plan for areal og mobilitet blir så omfattende og kompleks at den ikke lenger vil være et egnet styringsverktøy.
- Det er også viktig og helt nødvendig at boligtemaet løftes opp som hovedmål. Befolkningsveksten og boligbehovet i regionen er stort. Det er avgjørende for en regional plan for areal og mobilitet å presentere realistiske strategier for boligutvikling og vekstfordeling i regionen for å møte forventet (eller ønsket) befolkningsvekst.

Se endringsforslag fremstilt i tabell, fremhevet med uthevet skrift:

Mål	Delmål
<p>Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i nasjonal og internasjonal kontekst, som viser vei mot lavutslippssamfunnet gjennom et areal- og kostnadseffektivt utbyggingsmønster som legger til rette for og tiltrekker næringsutvikling for nødvendig verdiskapning og for et velfungerende arbeids- og boligmarked.</p> <p>Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.</p> <p>Et effektivt, tilgjengelig og miljøvennlig mobilitetssystem skal redusere behovet for personbilreiser. Gange, sykkel og kollektiv skal være et naturlig førstevalg for alle reisende og ta all vekst i persontransport. Eksisterende mobilitetsinfrastruktur skal ivaretas og videreutvikles for å oppnå flerkjernet utvikling.</p> <p>Areal- og mobilitetsutvikling skal bidra til å nå nasjonale og regionale mål for klima, natur, kulturmiljø og jordvern.</p> <p>En sosialt bærekraftig by- og stedsutvikling skal møte behovene til befolkningen.</p> <p>Boligbygging i regionen skal møte forventet befolkningsvekst som støtte opp om ambisjonene for knutepunktutvikling, og sees i sammenheng med helhetlig og flerfunksjonell byutvikling for å skape gode og attraktive byområder.</p> <p>Hver kommune må opparbeide en reel og byggeklar reguleringsreserve for boliger som tilsvarer minimum 5 ganger årlig forventet boligutbygging ihht forventet befolkningsvekst. (*)</p> <p>Konkurranseskraften til næringslivet skal styrkes gjennom en effektiv utnyttelse av infrastruktur og transportressurser, og strategisk lokalisering av arbeidsplasser i regionale byer og prioriterte steder ved å legge til rette for.</p> <p>Satsning på innovasjonsområder (eks Campusstrategi i Oslo og innovasjonsdistrikt i Romerike) og klyngesatsinger i utvikling av regionale vekstnav skal sees i sammenheng for å oppnå gode synergier.</p> <p>Målkonflikter må identifiseres og avveies. Alle involverte parter forplikter seg til å følge opp føringer</p>	<p>Gods- og næringstransport (inkludert både varebiler og tunge kjøretøy) skal være effektivt, miljøvennlig, og til minst mulig ulempe for samfunnet. Det skal jobbes for at utslipp fra gods- og næringstransporten reduseres mot tilnærmet null i 2030.</p> <p>Sammenhengende grønnstrukturer, friluftsområder, karbonrike arealer og viktige naturtyper skal vernes både av klimahensyn og for å styrke det biologiske mangfoldet og økosystemtjenester. Viktige friluftslivsområder skal vernes.</p> <p>Klimarisiko skal reduseres gjennom areal- og mobilitetsplanlegging med høy bevissthet om naturfarer og klimatilpasning.</p> <p>En variert boligutbygging skal håndtere en sterk vekst i befolkningen og møte behovene til den fremtidige befolkningssammensetningen, samtidig som klima, natur og miljø skal bevares.</p> <p>Byer og steder skal utvikles med god steds kvalitet slik at de fremmer helse og trivsel. Innbyggere skal ha kort og trygg tilgang med gange og sykkel til hverdagsmål, blågrønne strukturer og møteplasser.</p> <p>Sentrumsområder skal ha stor grad av flerfunksjonalitet, der det tilrettelegges for bærekraftig lokal næringsutvikling og bygulvsutvikling.</p> <p>Flyttet ned: Tilgangen til strandsonen langs Oslofjorden skal sikres og bør bedres, og helhetlig forvaltning av strandsonen skal bidra til bedre miljøtilstand i fjorden.</p>

og samarbeide om å finne frem til gode løsninger og realisere dem.	
---	--

** Med reell og byggeklar reguleringsreserve menes: Det gjenstår kun byggesaksbehandling, nødvendig infrastruktur er avklart, og reguleringen er tilstrekkelig til å gjennomføre et økonomisk bærekraftig prosjekt. Siden reguleringsplaner gjennomføres trinnvis over flere år, trengs en reserve på ca. minimum fem ganger årlig behov.*

NB: Noen målformuleringer kan evt passe bedre inn under delmål, alt etter hvordan inndelingen begrunnes.

Oppfølging av ny revidert plan

- Det fremgår av forslaget at det bør settes tydelige og målbare mål slik at blir mulig å måle og følge opp planen. Det er viktig at man her bygger på erfaringer med utviklet målsystem og videreutvikler dette, da gjerne med hyppigere intervaller for rapportering på indikatorsett for mål og delmål. Indikatorsett for gjeldende plan bør videreføres i ny plan, slik at begge planene blir målbare og sporbare på måloppnåelse, noe også evalueringen av gjeldende plan konkluderer.
- Det er også et behov for løpende og mer hyppig rapportering og offentliggjøring (transparens) av måloppnåelse for en bredere interessentgruppe av aktører.

Målkonflikter og prioriteringer

Bærekraftsmål

- Forslaget viser et hierarki av bærekraftsmål for prioritering ved målkonflikter i planen og ved oppfølgingen av den. Mål knyttet til biosfæren har høyeste prioritet deretter mål til samfunnsutvikling og sosial bærekraft, og til sist mål tilknyttet økonomisk bærekraft. Dette er en prinsipiell og bevisstgjørende tilnærming.
- Vi stiller imidlertid spørsmål ved om dette kan fungere som et praktisk anvendbart prioriteringshierarki i praksis, og føre til de mest bærekraftige utviklingsstrategiene for regionen som helhet. Det er reelt sett slik at økonomisk bærekraft alltid vil ligge til grunn ved prosjekt- og områdeutvikling. Strategier og planer som leder frem til et ikke-økonomisk bærekraftig prosjekt vil ikke gjennomføres.
- Vi vil derfor heller anbefale at prinsippene ved trippel bunnlinje benyttes ved kartlegging av målkonflikter og prioritering av disse.

<p>Trippel bunnlinje (TBL) brukes for å måle suksess basert på tre dimensjoner:</p>
<p>Økonomisk (Profit) – Tradisjonell økonomisk lønnsomhet og verdiskaping. Sosialt (People) – Ansvar for mennesker, inkludert ansatte, lokalsamfunn og samfunnet generelt. Miljømessig (Planet) – Bærekraftig drift med hensyn til miljø og naturressurser.</p>
<p>TBL-konseptet utfordrer selskaper og samfunn til å tenke utover bare økonomisk gevinst og ta ansvar for både sosiale og miljømessige konsekvenser av sin virksomhet. Det er en mye brukt tilnærming innenfor bærekraftig forretningspraksis. Når man utvikler et område er det viktig med samspill med kommuner, bydeler og innbyggere. TBL bidra til å redusere belastningen på miljøet, tilføye noe ekstra for å bedre sosiale forhold, og ha en sunn økonomi i bunn.</p>

Fra “vekst foran vern” til “vern foran vekst”

- I lys av sterkere føringer for jordvern må prinsippet om at vekst skal gå foran vern i prioriterte vekstområder vurderes på nytt fremgår det av forslaget, der også prinsippet om at vekst skal gå foran vern i prioriterte vekstområder også da må ses i lys av dette. Det vises til verktøy/virkemidler som UFF-rammeverket, planvask, arealnøytralitet, natur-restaurering og bruk av arealregnskap som mulige tilnærminger.
- Vern blir feil begrep her, da det kan tolkes som både vern av bebyggelse/historie eller vern av grønne kvaliteter/matjord etc. Det bør være sistnevnte som eventuelt er i fokus, og da må bebygde arealer kunne utnyttes bedre hvis vi faktisk skal få til vekst. Det må komme tydelig frem at å sikre arealnøytralitet i en vekstregion forutsetter høy utnyttelse i bebygde arealer og særlig ved kollektivknutepunkt.
- Vekst skal balanseres mot andre hensyn og fortrinnsvis konsentreres der det ikke fører til byspredning og nedbygging av natur. Dette betyr også at vekst ofte må vektas opp mot bevaring av eksisterende bystrukturer og bygninger, og at de bebygde områdene må kunne utnyttes bedre gjennom utvikling.

Innsigelsesinstituttet

- I en utviklingsstrategi basert på flerkjernet utvikling ved kollektivknutepunkt viser erfaringen at det fort oppstår konflikter mellom ulike aktører med interesser knyttet til disse knutepunktene. Et typisk eksempel er sektormyndigheter, for eksempel statlige som Statens Vegvesen og Bane NOR, som ofte bruker innsigelsesinstituttet når det planlegges utvikling som berører deres interesser. Planen bør tydeliggjøre at overordnede utviklingshensyn bør trumfe mer snevre sektorhensyn, og at dette må gjelde både for statlige og andre sektoraktører. Offentlige virksomheter bør ikke kunne gi prinsipille innsigelser til prosjekter som bidrar til regional utvikling som er avklart i vedtatte planer (som denne).

Bruken av rammeverket UFF (unngå, flytte, forbedre) som gjennomgående prinsipp, og hvordan dette kan operasjonaliseres i regional plan

- UFF kan ha en nytte i diskusjoner om lokalisering eller videreutvikling av offentlige formålsbygg. Dette rammeverket vil også ha en misjon ved vurderinger knyttet til infrastruktur og hvordan denne kan møte fremtidig transportbehov.
- En stor del av utviklingen vil fremover foregå i transformasjonsområder hvor det er eksisterende bebyggelse. Her vil UFF være en demper eller hinder for transformasjon, både ved at man kan tolke UFF som at høyere utnyttelse og vekst skal unngås hvis mulig, og ved at UFF vil vise at eksisterende plasskrevende virksomhet bør opprettholde aktivitet på stedet, heller enn å flytte til randsone for å fristille areal til transformasjonsprosjekter.
- Ved eiendomsutvikling forutsetter man at vurderingene for UFF er utført og konkludert senest på kommuneplannivå, og gjenspeiles i prioriterte områder for vekst slik at UFF ikke gjelder i disse områdene. Som eiendomsutvikler vil man måtte ta utgangspunkt i aktuell tomt, og har begrenset med mulighet til å vurdere alternative utviklingslokalisasjoner. Det vil heller ikke være hensiktsmessig at den enkelte grunneier skal gjøre disse vurderingene, så lenge det er vurdert overordnet at en eiendom er innenfor et utviklingsområde.

Samfunnssikkerhet

- Det er viktig at revidert plan tydeligere tar opp i seg mer urolige tider globalt knyttet til sikkerhet og beredskap og klima- og naturendringer. Samfunnssikkerhet- og beredskapsplaner stiller store krav til samordning på tvers av sektorer og forvaltningsnivå. At dette også koordineres på tvers av kommunegrensene ved oppdaterte planer og sårbarhetsanalyser. At det er behov for en mer robust regional planlegging og koordinering som kan håndtere det uventede. Herunder eks. kartlegging av nødvendig bufferareal ved ulike krisesituasjoner og klimarisiko.

Styrke kartgrunlaget ytterligere

- Bruk av strategisk kart for Oslo og Akershus er en god illustrasjon av prinsippene man ønsker å beskrive i planprogrammet. Det er ønskelig at det også utarbeides kompletterende kart som viser sammenhengene over kommunegrensen til Oslo mot de nærmeste kommunene, og sammenhengene over fylkesgrensene fra Akershus mot by- og tettstedsområdene i Buskerud, Innlandet og Østfold.
- En tydeligere kobling mellom strategisk kart og temakart over regionale områder for arbeidsplassintensive områder (s. 17, regional plan) og særlig innsatsområder for økt by- og næringsutvikling er ønskelig. Det bør tydeliggjøres hvilke områder i Oslo som regnes som regionale knutepunkt og som bør samspille med regionbyene særlig mht strategi for lokalisering av arbeidsplasser.

- I kart bør også t-bane inngå som «skinnegående transport», og t-bane-stasjoner med overgangsmulighet til flere bussruter utpekes som knutepunkt.
 - Det er også positivt at forbindelser på sjø også skal vurderes tatt inn i planen, da dette kan åpne opp nye koblinger og potensiale.
-

Utrednings- og vurderingsbehov som etterspørres i planfasen:

Evaluering av gjeldende plan

- At det utarbeides kart som viser hvor det er bygget ut i perioden, sammenstilt med hvor gjeldende plan har angitt hvor utbyggingen skulle finne sted. Eks i tilfelle avvik, ønsker vi en vurdering av årsaker og barrierer for at regional plan ikke har virket etter intensjonen. Disse vurderingene bør ligge til grunn for utarbeidelse av nye retningslinjer.

Regional areal- og transportplan

- Det er vanskelig å se for seg at investeringsbudsjettene knyttet til transport og mobilitet vil økes i tiden fremover og det er mer sannsynlig at handlingsrommet begrenses. Det må derfor legges til rette for størst mulig samfunnsnytte av alledre gjennomføre investeringer i mobilitet.
- Planarbeidet må sammenstilles og/eller undersøkes hvor det finnes ledig kapasitet i kollektivsystemet. Det må også gjøres en vurdering av den markedsmessige situasjonen; hvor er det markedsmessig mulig å bygge ut bolig/næring i planperioden - siden det først og fremst er her utvikling bør komme før 2040, for å kunne utpeke de knutepunkt som per nå er best egnet for utvikling uten å måtte gjøre tyngre investeringer i infrastruktur.
- Arbeidet med revisjonen av planen må baseres på et godt kunnskapsgrunnlag og begge disse elementene bør være en del av vurderingene ved fordeling av vekstpotensialet (i tillegg til elementene som allerede nevnes i planprogrammet).
- Det er ønskelig med en utredning og vurdering av hvordan transportsystemet må videreutvikles slik at man oppnår flerkjernet utvikling i regionen som helhet. Dette innebærer bla hvilke statlige investeringer i kollektivinfrastruktur som er nødvendige for å nå mål om nullvekst samtidig som regionen vokser, hvordan bussruter, t-bane- og trikkelinjer bør forlenges, slik at de når sentrale målpoint i «begge ender», eller hvordan parkeringsdekningen i regionale byer bør utvikles for å samspille hensiktsmessig med et regionalt kollektivsystem.
- Under regional areal- og transportstruktur i forslaget bør det også gjøres avveininger om knutepunktutvikling vs. jordvern, i stasjonsnære områder, og hvilke kriterier som eventuelt skal legges til grunn for utvikling av stasjonsnære landbruksarealer.

Vekstfordeling

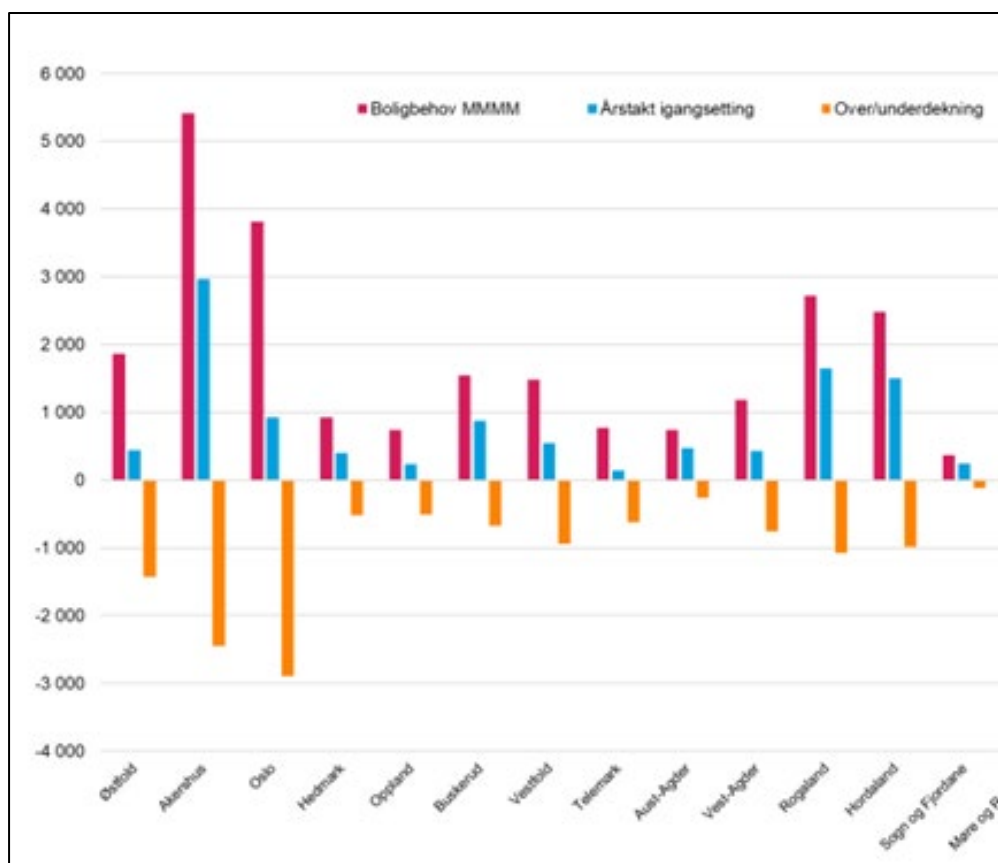
- Utredninger og vurderinger knyttet til vekstfordeling bør også hensynta en bolig- og arbeidsmarkedsregion som strekker seg utenfor fylkesgrensene og som også omfatter deler av Buskerud, Innlandet, Østfold og til dels Vestfold, og som minimum Drammen og Moss. Delene av storbyregionen som ligger i tilstøtende fylker vil også kunne ta store deler av befolknings- og sysselsettingsveksten, og bør derfor omtales grundigere i regional plan.
- Vekstfordelingen bør også omtale vekst og utvikling av Oslos15 bydeler, som hver for seg utgjør en større norsk kommune. Særlig bydeler med regionale kollektivknutepunkt bør fremheves i en regional planstrategi.
- Oslo og Akershus bør gå i dialog med næringslivet for å kartlegge hva som gjør det attraktivt å etablere seg, og benytte dette datagrunnlaget som utgangspunkt for å avklare vekstfordelingen i regionen.

Bolig og boligbehov

- Det bør gjøres vurderinger av flyttekjedenes effekt på boligbehov og befolkningssammensetning, for å synliggjøre at produksjon av nybolig også utløser at eksisterende og ofte billigere boliger blir tilgjengelig for flere.¹ Bygger man aldersvennlige boliger i et knutepunkt, kan man for eksempel forvente at eldre flytter inn hit fra eneboliger og småhus i nærområdet. Småhusene fristilles på den måten for barnefamilier, som flytter fra mindre leiligheter, som på sin side gir åpning for nyetablerere.
- For å nyttiggjøre kunnskap om flyttekjeder bør det også gjøres utredninger av husholdningstyper i kombinasjon med boligtyper i et område. Er det for eksempel en stor andel 60+-husholdninger beboende i småhus i et område, vil utbygging av aldersvennlige leiligheter ha en bedre effekt for småbarnsfamilier enn utbygging av familieleiligheter.

Figuren under (Prognosesenteret: Framtidig boligbehov og tilførsel, per juni 2024) viser at det nå bygges for lite til å møte fremtidig boligbehov, særlig i Oslo, Akershus og omkringliggende fylker. Det viser behovet for å tilrettelegge for økt boligbygging både i Oslo og i Akershus-kommunene.

¹ Eksempler på tidligere studier: [Forskningsrapporter om flyttekjeder](#): Sintef, 2003. (nye boliger utløser 3-4 bruktboligsalg i et nærområde) <https://www.sintef.no/globalassets/upload/byggforsk/publikasjoner/prosjektrapport347.pdf>



Lokalisering av arbeidsplasser

- Bør henge sammen med vurderinger knyttet til regional areal- og transportstruktur. Byer og steder som innfrir kjennetegnene ved flerkjernet utvikling vil også være attraktive for etablering og videreutvikling av næringslivet.
- Punktet bør også omfatte lokalisering av boliger, institusjoner, kultur m.v.

Jordvern, naturmangfold og regional grønnstruktur

- Det er behov for tydelig kriteriesett og prioriteringer for hvilke jord- og landbruksområder som kan eller ikke kan utbygges.

Kulturmiljøer og kulturminner

- Det foreslås at hensynet til kulturmiljøer og kulturminner styrkes ytterligere gjennom retningslinjer i oppdatert plan, samtidig som det ikke er behov for ytterligere utredninger. Det stiller spørsmål til om det er nødvendig. Dette er allerede ivaretatt av RA og BYA/fylkeskommunen.
- Gitt nye statlige planretningslinjer for areal og mobilitet som vektlegger fortetting og transformasjon, bør en ikke stramme inn retningslinjene for kulturmiljø og kulturminner i overordnet plan. Dette bør kommunene balansere i overordnede planer på bakgrunn av den regionale arealstrukturen, vekstfordeling, bolig- og arbeidsplassbehov. Å forsterke føringene fra kulturminnemyndigheter i regional plan kan medføre mer kompliserte og mindre effektive planprosesser.

Bylogistikk

- Bør også omfatte avfall og avfallshåndtering.

Energi

- Bør også kartlegge områder som er egnet for lokal energiproduksjon, deling av overskuddsproduksjon og utvikling av lokale energisamfunn - herunder hvilken rolle energiplanlegging skal ha som del av arealplanleggingen i regionen.

Sosial bærekraft

- Det bør presiseres hva som menes med «sosial bærekraft» i byutvikling og hvilke parametere som skal ligge til grunn for å måle sosial bærekraft i en regional plan.
- «Fordeling av ressurser i samfunnet» leses vi som et innspill til utarbeidelse av finanspolitiske virkemidler.
- Demografisk fremskrivning for Oslo og Akershus hører kanskje bedre til med utredningspunktet Bolig- og boligbehov.

Begrepsforståelse og prinsipper

Enkelte begreper og prinsipper i planen kan med fordel tydeliggjøres, for å legge til rette for bedre felles begrepsforståelse og unngå unødvendig misforståelser/konflikt i revidert plan.

Sosial bærekraft: Vi anbefaler at indikatorer knyttet til sosial bærekraft ihht CSRD legges til grunn for vurderinger av sosial bærekraft i plan og prosjekt.

Vern: Det må tydelig defineres hva slags vern som gjelder det enkelte punkt hvor vern nevnes. Gjelder dette eksempelvis jordvern eller bygningsvern? Dette vil ha stor konsekvens for hvordan utviklingen kan skje. Det stilles også spørsmål ved om «vern» er riktig begrep da det innenfor byutvikling lett tolkes som vern av bygningsmasse, som sikres av Riksantikvar og fylkeskommune/Byantikvar der det er nødvendig og riktig.

By- og steds kvalitet: Det er vanskelig og lite hensiktsmessig å ha den samme definisjonen av dette på tvers av de ulike byer og lokale stedene i regionen. Ulike steder vil ha ulike naturgitte og historiske kvaliteter, og i noen områder er det nettopp det nye som tilføres som gir kvalitet og identitet. Vi ser også at by- og steds kvalitet er koblet til utnyttelse i tabellen for utredning. Det bør ikke settes opp som at utnyttelse og kvalitet er motstridene, men heller settes som forutsetning at høy utnyttelse kan kombineres med høy kvalitet, og heller diskuteres hvordan og hva dette innebærer.

Kvalitet: Hva som er god arkitektonisk kvalitet vil avhenge av både sted og det enkelte bygg. Kommunene vil trenge veiledning for å kunne styrke arbeidet med å fremelske bygg og bymiljøer med god kvalitet. I stedet for å utarbeide en mal for kvalitet, bør det utarbeides dialogverktøy i den enkelte kommune for å oppnå god kvalitet i det enkelte prosjekt. Dette arbeidet startes opp i Oslo nå, og det bør sees på om det kan deles erfaringer fra dette. Eksempler på et slikt dialogverktøy er Stockholms arkitekturpolicy og Arkitektur+ fra Bergen.²

Utkast til organisering av planarbeidet - konkrete tilbakemeldinger til hvordan høringspartene ønsker å involvere seg i det videre planarbeidet.

OMAs tilbyr videre involvering i planarbeidet

Vi er en forening som er i posisjon til og har god erfaring med å legge til rette for offentlig-privat dialog og samarbeid i planarbeid som konstruktiv faglig sparringspartner og fasilitator, eksempelvis med særlig referanse til rundebordmøter med Plan- og bygnigsetaten i Oslo i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

- OMA har relevante ressurspersoner og grupper som kan trekkes inn i aktuelle ressurs- eller arbeidsgrupper, også i planfasen av revidert regional plan for å drøfte mål, innhold og utredninger og prioriteringer ytterligere.
- Vi ønsker å bli aktivt involvert i det videre revisjonsarbeidet, herunder interessemøter mm slik det skisseres i forslaget.
- Vi tilbyr også tilrettelegge for ulike dialog- og møtepunkter og arrangementer som kan bidra å bygge opp om planen som ledd i å styrke medvirkningen og oppmerksomhet rundt regionens videre utvikling.
- OMA har en ekspertgruppe for boligutvikling, ekspertgruppe for arkitektur og en ekspertgruppe for områdeutvikling, samt 14 områdeforumer (OF) for grunneiere i de viktigste utviklingsområdene i Oslo, på Lysaker og Vækerø, Fornebu og i Lillestrøm som kan trekkes på direkte.

OMA som regional byutviklingsaktør for regional områdeutvikling og verdiskaping

- OMAs områdeforumer har til formål å bidra til økt samarbeid mellom grunneierne opp mot kommunen for å lykkes med helhetlig områdeutvikling.

² I sistnevnte oppsummeres spørsmålet og hensikten med veilederen som følger: «*Arkitektur defineres ikke gjennom tall og høyder. Det er et helhetlig fag, og de arkitektoniske grepene er unike fra prosjekt til prosjekt. Dette dokumentet definerer derfor ikke spesifikke løsninger, men viser hvilke fokus som er avgjørende når arkitekturen utvikles. Slik vil strategien fungere som en forutsigbar felles plattform og diskusjonsgrunnlag i utviklingen, vurderingen og godkjenningen av prosjekter.*»

Dette kan være en god rettesnor for hvordan en veileder bør fungere. OMA har også en egen ekspertgruppe for arkitektur som kan være en sparringspartner i videre diskusjon rundt dette.

- Forumene, bestående av om lag 120 grunneiere totalt vil kunne være en viktig arena og ressurs i nærmere oppfølging i arbeidet med revidert plan når den er endelig vedtatt. Dette kan være:
 - ★ Konkrete problemstillinger i enkeltområder
 - ★ Utvikling av og dialog om god by- og steds kvaliteter
 - ★ Planer for og koordinering rundt helhetlig områdeutvikling
 - ★ Utvikling av regionale vekstnav/”tredje steder”
 - ★ Løpende vurdering av gjennomførbarhet og dialog rundt evt. hinder/barrierer/”wicked problems” etc.

Regional drivkraft og samskapning på tvers

- Samfunnet står overfor flere utfordringer som må løses i fellesskap som kampen om arbeidskraft, omstillingsevne og utjevning av forskjeller gjennom bla i tilgang til velferdstjenester. De globale utfordringsbildet, med økt fokus på beredskap, sikkerhet, internasjonal handel og lavutslippssamfunn, skaper også store omstillingsbehov.
- Det er behov for regionalt samarbeid om innovasjon og utvikling. Viktigheten av og evnen til å finne nye og effektive måter å samarbeide på tvers av sektorer og ulike myndigheter og mellom det offentlige og private vil bli mer viktig i tiden fremover.
- Den reviderte regionale planen bør tydelig støtte opp om utnyttelse av regionens videre vekstpotensial og behov tettere samarbeid mellom bedrifter, forskningsmiljøer, talenter, kapital og offentlig sektor for økt verdiskaping og konkurransekraft.
- Det er viktig at denne planen samspiller og har gode synergier til regional plan for kompetanse, omstilling og verdiskaping der plassering av arbeidsplasser og særlig innsatsområder for økt by- og næringsutvikling i tilknytning til kollektivknutepunkt, både innenfor Oslo by og i de regionale byene som bygger opp om regional areal - og mobilitetsstruktur. At dette ses i sammenheng med tilrettelegging for god områdeutvikling med flere vekstnav og ”tredje steder” som samtidig fordrer godt offentlig-privat samarbeid og dialog for å lykkes med plangrep som tilrettelegger for dette i praksis. Her har OMAs områdeforumer også potensial til å spille en aktiv rolle.

Med vennlig hilsen

Rasmus Reinvang

Daglig leder i OMA

<https://oslometropolitanarea.no/>