

ormae

KPA - MØTE

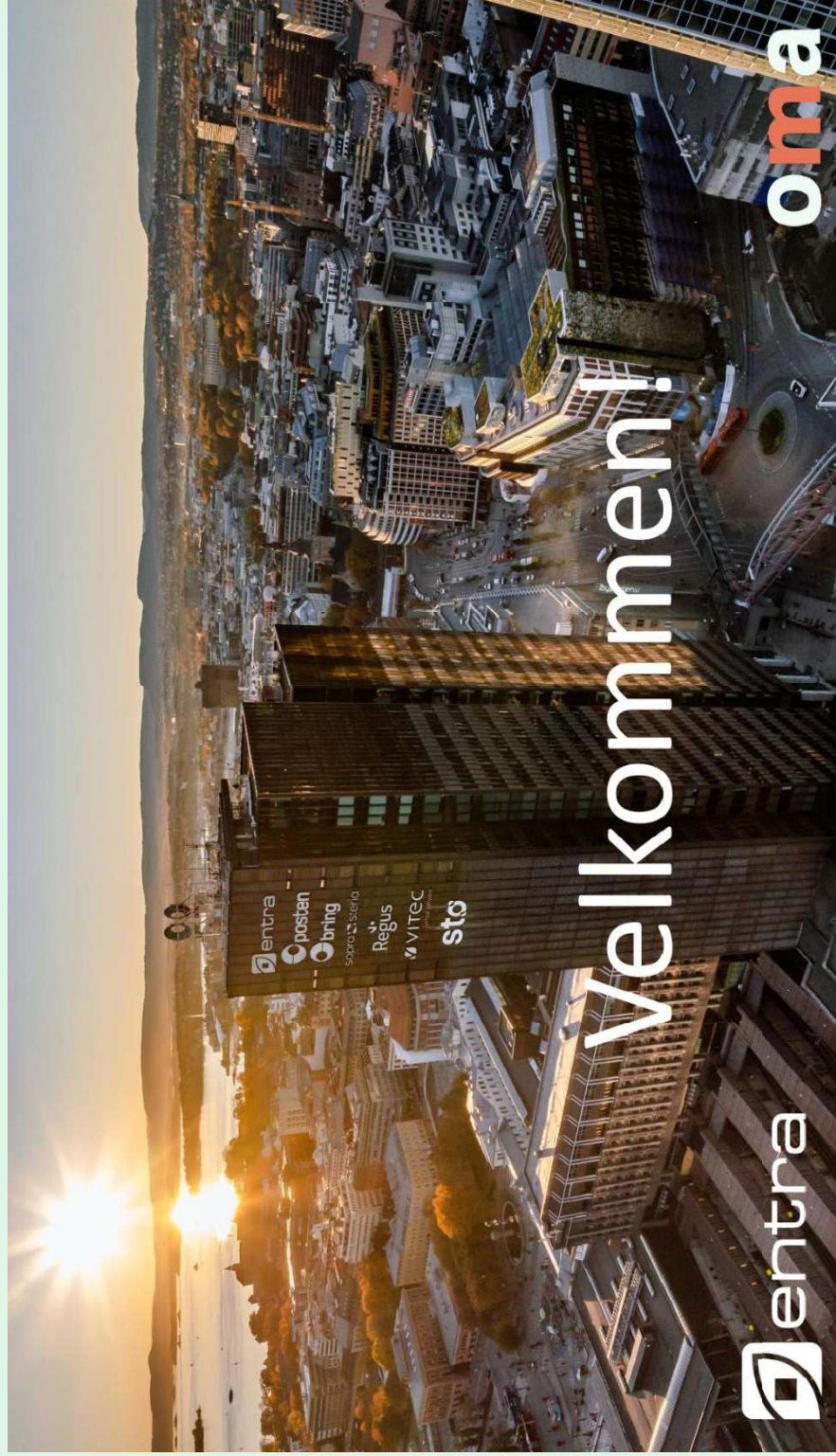
KPA: KOM, HØR OG DISKUTER MED OMA

Åpent medlemsmøte.

OMAs vurderinger så langt og felles drøftelse av høringsutkast med høringsfrist 24. august.

24. juni, hos Entra på Oslo S

oma



PROGRAM

09:00-09:10 | Velkommen

Carl Henrik Borchsenius (Entra, leder av OMA områdeforum Nedre Akerselva) og Rasmus Reinvang (Adm. dir i OMA)

09:10-09:09:20 Innledning om KPA

Henrik Taubøll (Haavind, leder av OMAs ekspertgruppe for kommuneplan) og Maren Bjerkekeng (Aspelin Reitan) drar igjennom hovedmomentene og diskusjon som har vært til nå om planutkastet.

09:20-10:15 Presentasjon av sentrale temaer og områdeperspektiv

KPA-ressurser i medlemsorganisasjonen presenterer.

10:15-10.45 Innspill & spørsmål

10:45-10:10:50 KPA-prosess i OMA – videre plan

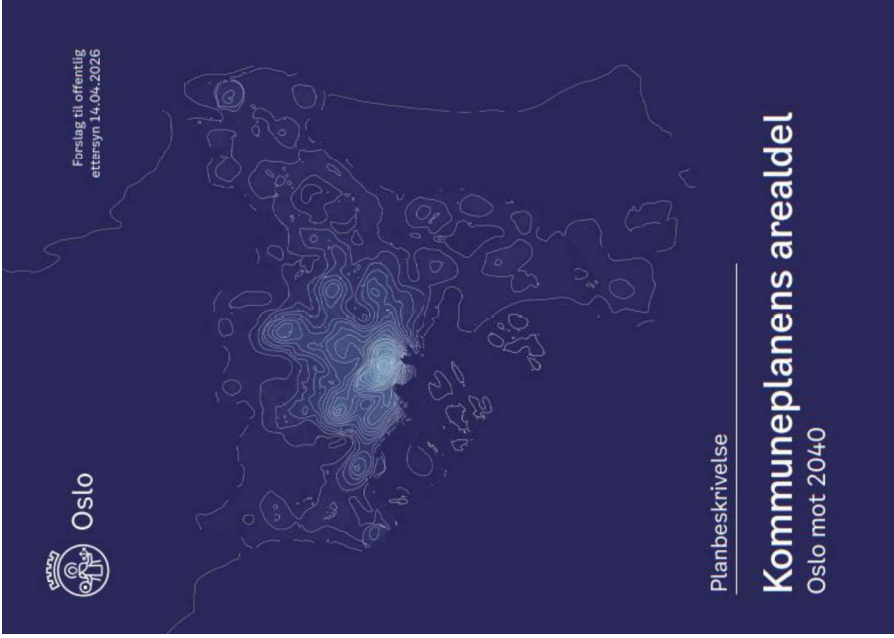
Ida Hjeltnes (Strategisk rådgiver & Senior prosjektleder i OMA)

10:50-11:00 Takk for i dag

Henrik Taubøll og Rasmus Reinvang

INNLEDNING OM KPA

Henrik Taubøll (Hauvli), leder av OMAs ekspertgruppe for kommuneplan) og Maren Bjerke (Aspelin Reitan) drar igjennom hovedmomentene og diskusjonen som har vært sentral til nå om planutkastet.



Forslag: KPA 2026

- En enklere plan
- Fokus: Økt boligbygging
 - "Planen legger til rette for inntil 121 000 boliger. Frem til 2040 legger planen til rette for et sted mellom 63 000-90 000 boliger avhengig av fordelingen mellom bolig og næring. Det gir en buffer på 17 000-44 000 boliger mer enn anslått boligbehov for denne perioden.«
- "Grønneste plan noensinne"

Oslo | Boliger

Byrådet mener det er plass til 121.000 nye boliger i Oslo. Se hvor de vil ha dem.

Det bygges for få boliger i Oslo. Men problemet er ikke tommemangel. Faktisk er det plass til flest i indre by.

► Lytt til artikkelen • 5 min



Bjørsvika er et typisk eksempel på «grå» områder som forvandles til boliger og by. Nå kommer byrådets forslag til ny arealplan.
Foto: Håkon Mosvold Larsen / NTB

Bakgrunn – hvor er vi?



- Kommuneplan 2015 (med areal del): Smart, trygg, grønn
- KPS med byutviklingsstrategi (2018)
- Forslag til ny KPA «Oslo mot 2024» / høring juni – desember 2023.
- KPS med byutviklingsstrategi 2025
- Forslag til ny KPA – høring fra april 2026 til august 2026
- Vedtakelse av ny KPA tidlig 2027
 - I tillegg: Ny bydelsreform
 - I tillegg: Regional Plan for Areal- og Transport (ATP) under revidering

Hva mente vi sist?

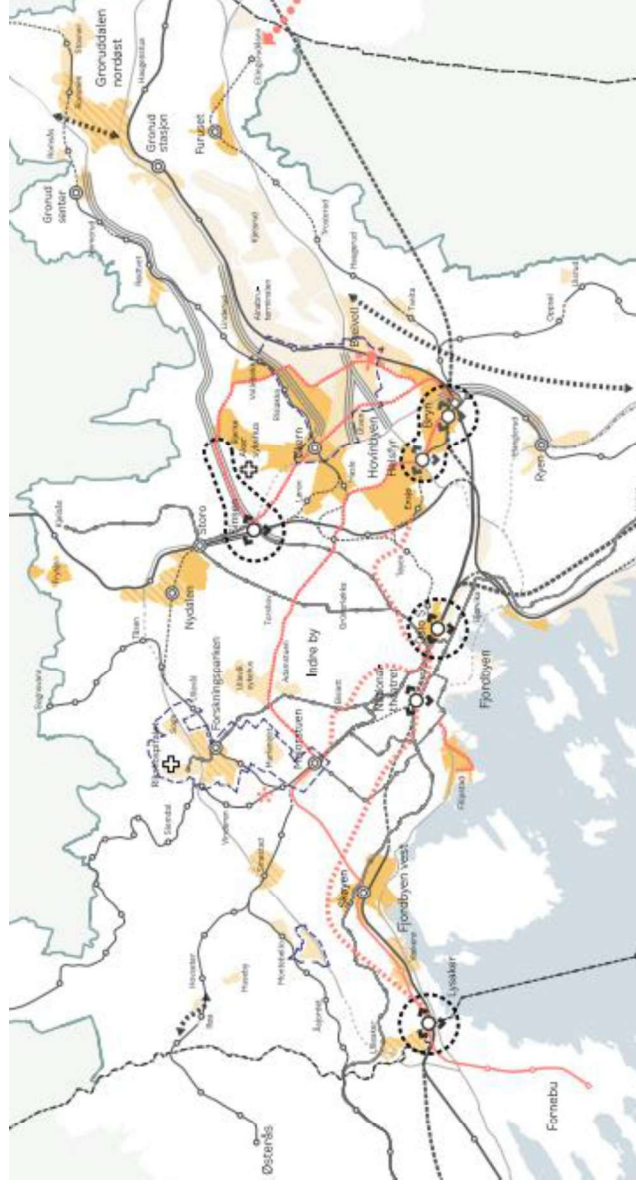
OMA (Oslo Metropolitan Area) [892_2]

- Det er sentralt at kommuneplanen legger overordnede føringer og utnyttelse og kvalitet og bidrar til en diskusjon om kvalitet for god byutvikling, uten å bevege seg ned på detaljnivå. OMA viser til veileder for kommuneplaner fra KDD om at arealdelen bør utformes på en overordnet måte.
- OMA savner en klarere systematisering av hvor i plan- og byggesaksjerankiet ulike beslutninger og vurderinger skal tas og mener det er for mange føringer i KPA som hører hjemme i detaljregulering eller byggesak. Bestemmelser som overlapper med lov, forskrift, og annet regelverk bør utelates for å bidra til å redusere omfanget av planen. Forslaget til arealdel er for detaljert og skjematisk på felt nivå. Detaljering må være på riktig nivå i planhierarkiet. Forutsigbarhet er ikke det samme som skjematisk likhet over hele byen, men handler om retning, føringer og rammer knyttet til vekst og utvikling

224

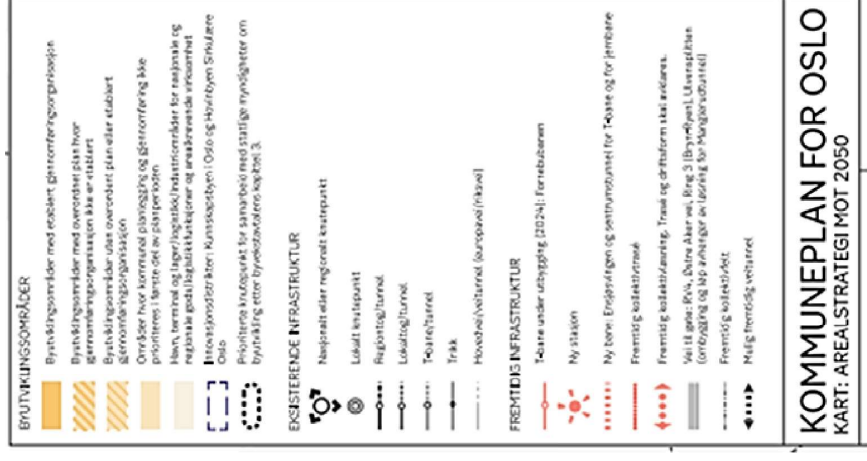
- OMA stiller spørsmål ved om ambisjoner om vekst er endret eller underkommunisert i planforslaget sammenlignet med kommuneplanens samfunnsdel 2018 der vekst er fremhevet som en positiv del av byutviklingen. De mener koblingen mellom de samfunnsmessige verdiene og positive sidene av vekst bør komme tydeligere frem som overordnet intensjon i arealdelen. 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. Noe av utfordringen som har blitt pekt på er at vi mangler gode verktøy for å diskutere og få felles forståelse av hva kvaliteten er.
- 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. Referat fra møtene med konkrete forslag til endringer følger uttalelsen.

Arealstrategi (KPS)



Endring etter høringen

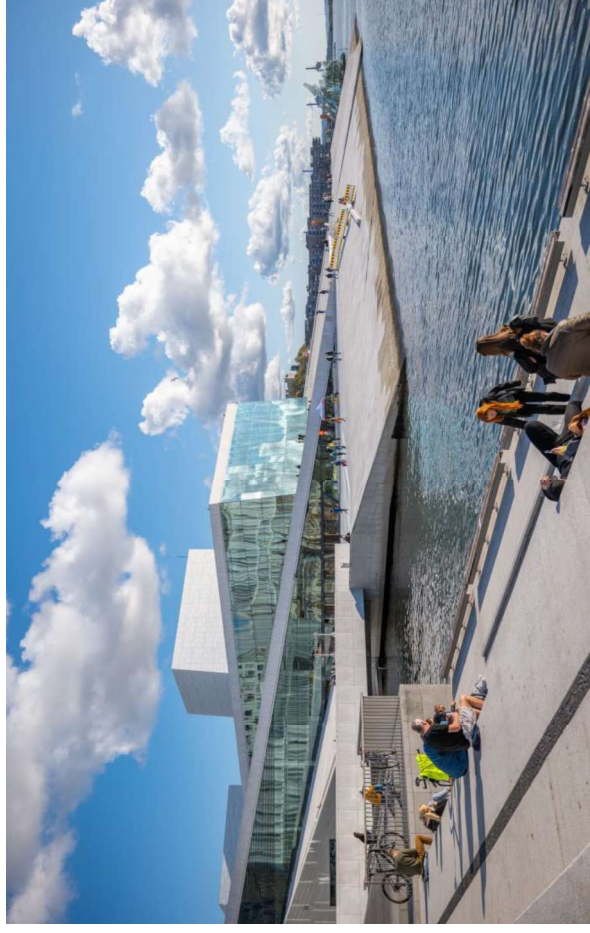
- Ny siste seining
- Områder hvor kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden. Dette er ikke til hinder for privat utvikling av planer og gjennomføring



KOMMUNEPLAN FOR OSLO KART: AREALSTRATEGI MOT 2050

Hovedpunkter KPA

- Utviklingsområder
- Klima
- Vern
- Hensynssoner
- Plankrav

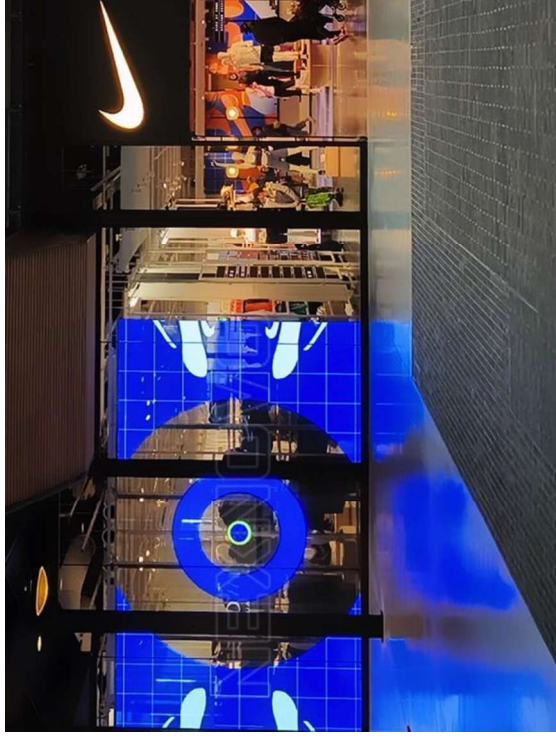


Detaljerings

- Mindre detaljering i planen
- Likevel noen rare unntak:

b. Digitale skjermer tillates innenfor reklameområdene M og L, under følgende forutsetninger:

- Digitale skjermer skal ha statisk innhold. Med statisk, menes at reklameinnholdet skal være stillbilder som ikke endres mer enn én gang per uke. Lysstyrken skal tilpasses omgivelsene og dagslysmengden gjennom døgnet.
- Digitale skjermer kan plasseres innenfor vindusflaten i butikkvindu og dekke 1/3 av vindusflaten (sammen med foliering), med skjermstørrelse begrenset oppad til 50 tommer, og på eller i forbindelse med leskur og bysykkelstativ. Digitale skjermer tillates ikke noen andre steder.
- Kulturinstitusjoner kan i tillegg benytte digitale skjermer som mindre utvendige informasjonstavler på fasader og/eller frittstående i tilknytning til inngangsparti.

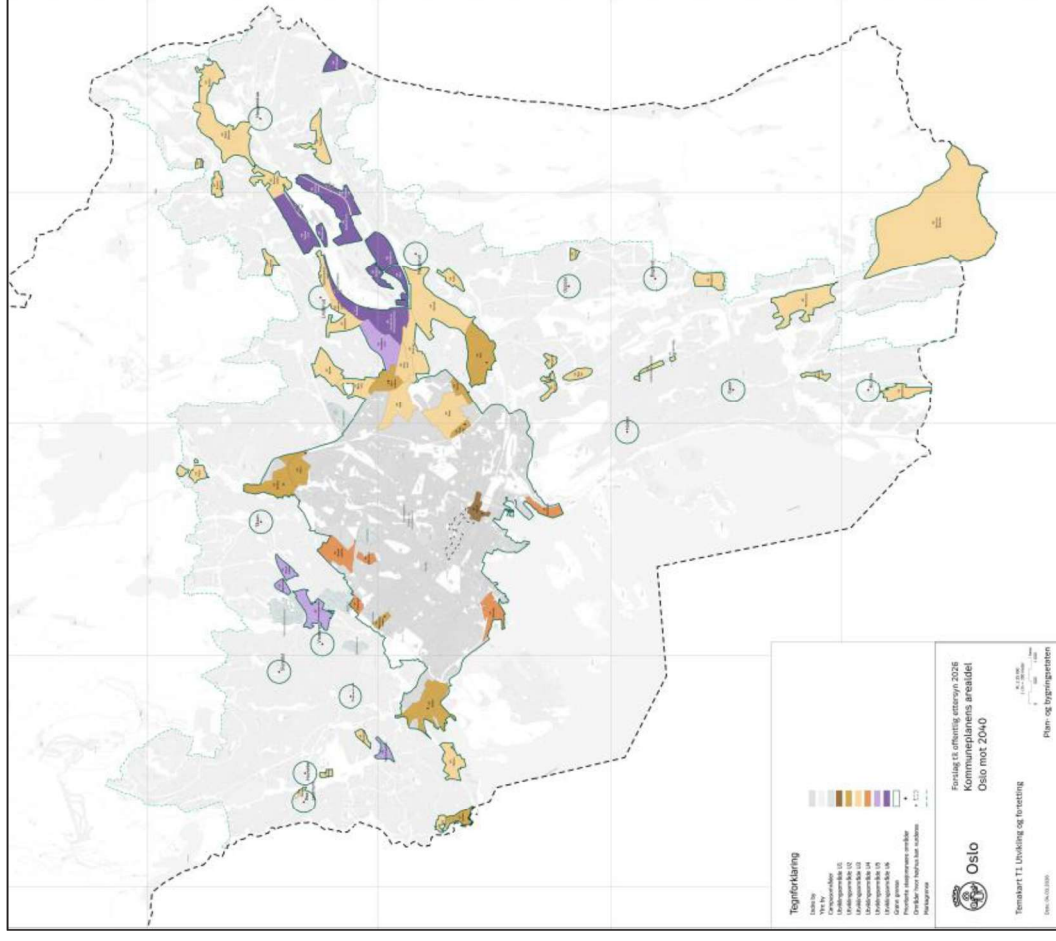


Områdekategorier



- I **indre by** er bebyggelsesstrukturen i stor grad etablert, og ny utvikling vil foregå som **fortetting** i den eksisterende strukturen.
- I **utviklingsområdene** åpnes det for en vesentlig endring av arealbruk og utnyttelse. Det er 70 utviklingsområder over hele byen og disse er delt i 6 kategorier med ulike føringer for arealbruk, høyde og utnyttelse.
- I **prioriterte stasjonsnære områder**, som er 14 utpekte holdeplasser langs banenettet, kan det vurderes noe høyere utnyttelse enn i dag innenfor en radius på 250 meter fra stasjonen. Her skal det blir flere boliger og mer nabolagsrelatert handel og tjenesteyting.

Temakart utvikling



Utviklingsområde – U2

- Høyder opp mot 28 meter
- BØI ha minst 50% bolig

12.1.2 Utviklingsområde U2 (Urbane knutepunkt og regionale arbeidsplasser)

Arealbruk

Det skal sikres at området utvikles med høy grad av flerfunksjonalitet, større arbeidsplasskonsentrasjoner og boliger med tilhørende funksjoner.

- Rasjonaliser:**
- Befolgningsvekst bør være på minimum 60 % av befolkningsvekst for området sett under ett. Sosial infrastruktur og andre boligelementer funksjoner skal ikke inngå i beregningen av boligandel.

Høyder og utnyttelse

- a. Bebyggelse kan tillates med høyder opp mot 28 meter.
- b. Bebyggelse med høyder over 28 meter kan unntaksvis tillates dersom bebyggelsens totale utforming bidrar til at prosjektets utnyttelse kan løses på en måte som sikrer god kvalitet i gater, plasser, torg, parker og uteoppholdsareal, og som gir større rom for boligvariasjon og bevaring av bebyggelse. Bebyggelse med høyder over 42 meter tillates ikke.
- c. I en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport (områder hvor høyhus kan vurderes på temakart T1) kan bebyggelse med høyder opp mot 70 meter unntaksvis tillates. Bygninger over 42 meter skal vurderes i henhold til høyhusstrategien, vedtatt 27.09.2023.

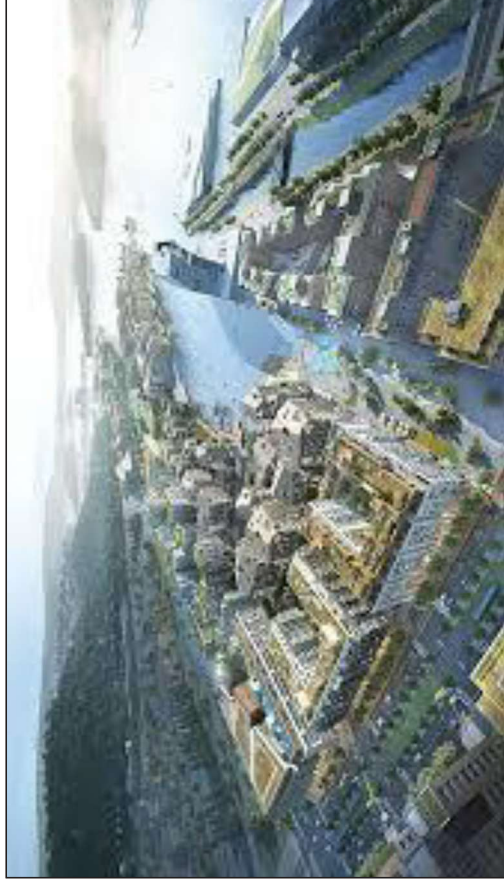
Rasjonaliser:

- Områder skal sikres utviklet med kompakt byform med høy tetthet og bymessig utforming. Dette tilsvarer at områdeutnyttelsen for hvert område bør være 125 % OU.
- For detalreguleringer der det ikke foreligger føringer for utnyttelse fra overordnet plan, bør feilutnyttelsen over terring for tiltak mot høyder i henhold til temakart T1, og maksimalt 200 % BØI, vurderes hele formålet, og maksimalt 630 % BØI der arbeidsplass og besøkstetthet utgjør hele formålet. I tilfelle med blandet formål må % BØI feilutnyttelse vurderes ut fra andel bolig og næring.

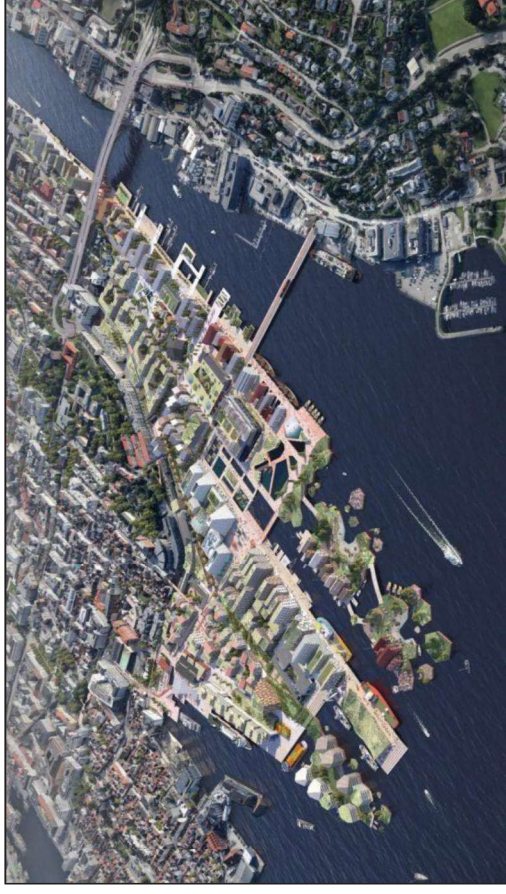


Utviklingsområder

- U1 – "Norges største knutepunkt". Bygge opp mot 125 meter
- U2 (Urbane knutepunkter) –
 - Høyde 28 meter
 - Bør ha minimum 50% bolig
- **U3 – nye nabolag**
 - 22 meter – hvorfor denne høyden?
 - 70% bolig
- U4 – fortetting indre by
 - Største utviklingsområdene
 - Tett og kompakt by



- U5 (styrking av innovasjonsområdene)
 - 30% bolig
 - 28 meter
 - Egne bestemmelser rundt Forskningsparken
- U6 (Forutsigbarhet for det arealkrevende arbeidslivet)
 - Legger opp til kun arealkrevende handel
 - Styrker Alnabru og lignende områder



Indre by og Campus

- Egne føringer for Indre By (IB), Ytre By (YB) og Campusområder (C) utenfor utviklingsområder

- **Kort:**

- Indre by innordne seg eksisterende
- Campus – utvikle kunnskapsby
- Ytre By – prioritere stasjonsnære områder
 - Felutnyttelse?

Høyder og utnyttelse

- c. I planforslag for prioriterte stasjonsnære områder som vist på temakart T1 kan det tillates bebyggelse med høyder opp mot 22 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusområder.
- d. I søknad om tiltak i øvrige småhusområder i ytre by (YB), der det ikke er angitt utnyttelse i gjeldende reguleringsplan og området ikke må ha ny reguleringsplan iht. pkt. 3.3, tillates maksimalt 18 %-BYA.

Retningslinjer:

- For detaljreguleringer i prioriterte stasjonsnære områder på temakart T1 bør felutnyttelsen over terreng for tiltak med høyder i henhold til pkt. c, være maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet, og maksimalt 450 %-BRA der arbeidsplass- og besøksintensiv næring utgjør hele formålet. I tiltak med blandet formål må %-BRA felutnyttelse vurderes ut fra andel bolig og næring.
- Lokale forhold som for eksempel topografi og barrierer kan medføre at tiltak som overskrider gjeldende reguleringsplans rammer for utnyttelse og høyder, bare kan tillates innenfor en radius som er mindre enn 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport.

Gjenbruk – viktig generelt tema

- Skalert tilbake fra sist
- Fortsatt fokus og noe som må kommenteres

6.4.2 Klimakrav til materialer

Bestemmelsen høres i to alternativer:

Alternativ 1:

I planforslag skal det stilles krav om at det samlede utslippet av klimagasser fra materialbruk skal være 35 % lavere enn vanlig praksis i bransjen med referanseverdi fra Direktoratet for forvaltning og økonomistyring av 2023. Kravet oppjusteres til å bli 55 % i 2030.

Alternativ 2:

Det tas ikke inn en egen bestemmelse om klimakrav til materialer i KPA. Kravene i gjeldende TEK gjelder.

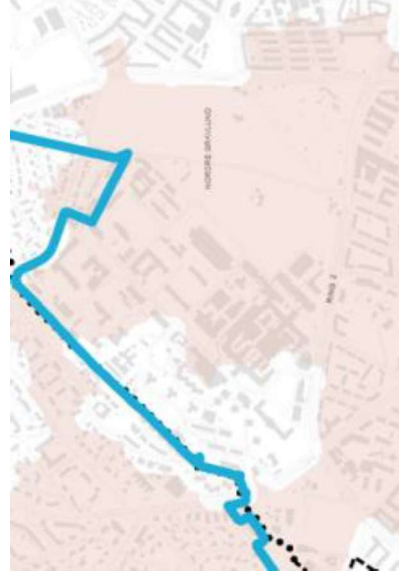
Park

- Krav til større park på 5 dekar

7.3 Rekreasjonsareal

jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

- I planforslag med 40 000 m² BRA ny bebyggelse eller mer i områder med behov for trygg tilgang til leke- og rekreasjonsareal, jf. temakart T3, skal det avsettes areal til friområde eller park på minimum 5 dekar.
- Nye rekreasjonsarealer skal ikke medregnes i arealet til torg og møteplasser.



Felles planlegging- H810_2

- Områder er underlagt hensynsone H810_2
- Behøver felles planlegging
- Ikke nødvendigvis områderegulering

20 Sone med krav til felles planlegging

jf. pbl. §11-8 (3) bokstav e

- ### 20.1 Hensynsone for krav om felles planlegging, H810_1-3
- a. For tiltak som utløser krav om reguleringsplan skal det lages en felles plan som omfatter hele det enkelte området innenfor hensynssonen.
 - b. Innenfor hensynszone H810_1 skal felles planlegging løses som områderegulering.

Retningslinjer:

- Innenfor hensynszone H810_3 skal det sikres at behovet for bolig og boligrelaterte formål avveies mot behovet innovasjonsdistriktet har for å sikre arealer til eksisterende og fremtidig næringsliv som bygger oppunder ambisjonene for utviklingen av innovasjonsdistriktet.

HENSYNSSONER

Hensynslandskap
Bevering kulturmiljø
Bevering etter lov om kulturminner
Gjennomføringszone

H810_1
H810_1.2
H810_1.3

Kulturmiljøkart

- Generelle bestemmelser om kulturminner
- Uklar rekkevidde

18.4 Hensynssone H570_1 og H570_2 (områder kulturmiljø, H570_1-2)

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssone H570_1 og H570_2 (områder med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøer) bør nye tiltak plasseres og utformes slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres, gode overganger sikres, og landskapsformer ivaretas.
- Innenfor hensynssone H570_2 (områder med særlig hensyn til bevaring av grønne kulturlandskap med stor tidsdybde, bl.a. hensyn til arkeologiske kulturmiljøer) skal terrenginngrep og -endringer søkes unngått. Det skal tas særlig hensyn til eldre terreng og landskapskarakter. Bruk, tilkomst og tekniske løsninger bør underordne seg kulturmiljøinteressene.
- Temakart for kulturminneinteresser (T5) viser hvilke strukturer og særtrekk som danner de mest sentrale kulturmiljøverdiene i de ulike områdene som omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø.

Tegnforklaring

Sentrummiljøer i hovedstaden	
1900-tallets tette murby	
1900-tallets åpne murby	
Fermoderne bystrukturer	
Trehusforstad	
De store boligprogrammene - tidlig 1900-tall	
Hagebyer	
Industriområder	
Institusjonsområder	
Eterkrigstidens massebygging	
Villaforsteder	
Bydelsentra	
Grønne kulturmiljøer (arkeologi, jordbruk, park, friutliv)	
NBI-områder (fra KPA/2015. Skal oppdateres)	
Bestemmelssområde: potensial for etter-reformatariske arkeologiske funn	



Forslag til offentlig ettersyn 2026
Kommuneplanens arealdel
Oslo mot 2040

Temakart T5 Kulturminneinteresser



Date: 04.03.2026

Plan- og bygningssetaten

Plankrav

- "Alt" krever plan
- En rekke unntak dog..

3 Plankrav

jf. pbl. § 11-9 nr. 1

3.1 Plankrav for områder uten eksisterende reguleringsplan

Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, e, g, k, l og n i områder uten eksisterende reguleringsplan krever reguleringsplan.

3.1.1 Unntak fra plankravet i områder som ikke har eksisterende reguleringsplan

Tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5 er unntatt fra plankravet.

3.1.2 Andre tiltak som kan unntas fra plankravet

Kommunen kan gi unntak fra plankravet dersom:

- tiltaket ikke gir vesentlige virkninger for miljø eller samfunn,
- tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur,

SENTRALE KPA-TEMAER

KPA-ressurser i medlemsorganisasjonen presenterer.

KPA-MØTE

- Rett på byggesak
- Områdeutnyttelse
- Utnyttelse og knutepunkt
- Krav til felles planlegging
- Boligpotensial i planen
- Feltutnyttelse
- Forenkling av planprosesser

Nærmere presentasjoner av enkelte temaer



RETT PÅ BYGGESAK

Problemstillinger Rett på byggesak

- **Vi har et sterkt positivt moment i en kompetent og motivert etatsleder**

- **Viktig virkemiddel for raskere prosesser**

- En av de store fordelene med rett på byggesak var at man fikk faglig gode diskusjoner rundt prosjektenes kvaliteter på byggesaksnivå, som etter vårt syn er det nivået der mer detaljerte avklaringer skal skje, i tråd med føringene i pbl. §§ 29-1 og 29-2.

- Det er sett på en formulering der vi kobler plankravet tettere opp mot føringene i pbl. og presiserer hva vi mener ikke utløser plan. Dette vil også være i tråd med prinsippet knyttet til innordningsregelen i Tyskland.

RPB: Forslag til løsning

Forslag til bestemmelser for presisering av plankrav, jf. pbl. § 11-9

1 Hovedregel

For bygge- og anleggstiltak som ikke gir vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og som oppfyller kravene etter § 2, kreves ikke reguleringsplan.

2 Vilkår/retningslinjer

Reguleringsplan vil som hovedregel ikke kreves dersom:

- a) tiltaket er i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel, og
- b) tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelse i de nærmere omgivelsene når det gjelder bruk, omfang, byggemåte og tomteutnyttelse, og
- c) eksisterende offentlig infrastruktur kan vurderes som tilstrekkelig, og
- d) tiltaket ikke er i konflikt med nasjonale eller regionale kultur- og/eller naturinteresser

RPB: Forslag til løsning

3 Dokumentasjon

Tiltakshaver skal i byggesøknaden dokumentere at vilkårene i § 2 er oppfylt, slik at det kan vurderes om tiltaket kan gjennomføres uten krav om reguleringsplan. Dokumentasjonskravet etter denne bestemmelsen gjelder utelukkende vurderingen av plankravet, og gjelder ved siden av de alminnelige dokumentasjonskrav etter plan- og bygningslovgivningen. Dokumentasjonen skal herunder omfatte visuell fremstilling som viser tiltaket i sammenheng med omgivelsene.

OMRÅDEUTNYTTELSE

Rasmus og Martin presenterer



Majorstuen, områdeutnyttelse
125 %, flateareal: 743 dekar
- estimert BRA 928 000 m²
- bebyggelse inkl gårdsrom: 58 %
- vei (inkl fortau) og bane: 22 %
- grønt/frområde: 20 %
Bebyggelse: 5-10 etasjer.

Fra Oslos gjeldende kommuneplan (arealdel)
«Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030»: 125%
områdeutnyttelse med utgangspunkt i
Majorstua (fig. 3.3). Illustrasjon: Oslo kommune

Innspill knyttet til områdeutnyttelse

1. Bedre avgrensning av utviklingsområdene

- Utviklingsområdene bør avgrenses på en måte som inkluderer tilgrensende parker, grøntområder og større infrastrukturplanlegg når disse inngår som en naturlig del av områdets funksjon og bystruktur. Dette er mer i tråd med de veiledende eksemplene.
- Det logiske og konsekvente er et analytisk utgangspunkt legger til grunn at høy utnyttelse er ønsket i et område med 5 til 10 minutters gangavstand fra knutepunktet, med den mest arealintensive aktiviteten konsentrert nærmest. Dagens grøntstruktur innenfor denne sirkelen bør da regnes med som kvaliteter som begrenser behovet for ny grøntstruktur. Dette gir bedre og mer reelle føringer for utviklingen i særlig U1, U2 og U3-områdene.

2. Mer realistisk vurdering av faktisk utbyggingspotensial

- Fastsetting av områdeutnyttelse bør ta høyde for at senere planprosesser innebærer at prosjektene må ivareta krav til uteoppholdsarealer, mobilitet, logistikk, sikkerhet og andre kvalitetskrav, som innebærer betydelige areal- og volumtap.

Problemstillinger områdeutnyttelse

3. Høyere nivå for områdeutnyttelse

- Områdeutnyttelsen bør justeres opp i flere utviklingsområder for å reflektere både politiske mål om økt bolig- og arbeidsplassvekst og behovet for økonomisk gjennomførbare prosjekter.

4. Konkret angitt minimumsutnyttelse

- Områdeutnyttelse for ulike områder angis som veiledende. Det skaper klarhet om hvor mye det egentlig bør bygges hvor og gir anledning til mye tidkrevende tautrekking i reguleringssaker. En arealeffektiv utnyttelse av områder hvor samfunnet har investert mye i kollektivinfrastruktur er viktig og for å sikre dette bør områdeutnyttelse settes som en minimumsutnyttelse. Dette legger et fast golv og skaper dermed forutsigbarhet og ønsket effektivitet.

UTNYTTTELSE OG AVSTAND TIL KNUTEPUNKT



Utnyttelse og avstand til kollektivknutepunkt

- **Minimum utnyttelse gir bedre styring:**

Innføring av minimum utnyttelse skaper mulighet for et tydelig felles ambisjonsnivå og bedre dialog mellom kommunen og aktører

- **Fra maks til minimum:**

Skiftet fra maksimums- til minimumskrav gir insentiver til mer effektiv arealbruk, i tråd med statlige føringer. Alle har vel registrert KDDs inngripen i Bærum kommunes KPA og forventet utnyttelse av stasjonsnære områder gjennom Eiksmarka-planen.

- **Motvirker underutnyttelse:**

Ordringen hindrer lav utnyttelse av sentrumsnære arealer og åpner for mer fleksible og dynamiske planprosesser.

Utnyttelse og avstand til kollektivknutepunkt

- **Kobling mellom utnyttelse og kvalitet:**

Høyere utnyttelse kan knyttes til kvalitetsbidrag som bedre byrom, mobilitet, bærekraft og sosial infrastruktur.

- **Reduserer konflikter og gir fleksibilitet:**

Fokus flyttes fra volum til kvalitet, gir større handlingsrom for differensiering (f.eks. basert på gangtid) og kan stimulere til investeringer i infrastruktur.

OMRÅDE-EKSEMPEL

Oslo S

Carl Henrik Borchsenius (Entra, leder av OMA områdeforum Nedre Akerselva)

KPA-MØTE

Områdeforum
Nedre
Akerseelva



HVOR SKAL OSLO VOKSE?

Områder som i dag er definert som utviklingsområder i KPA15 er foreslått tatt ut. Dette harmoniserer ikke med knutepunktstrategi og innenfra-ut tilnærming.



KPA 15



KPA 26 HØRINGSFORSLAG

Vurderinger og innspill til områdeavgrensninger

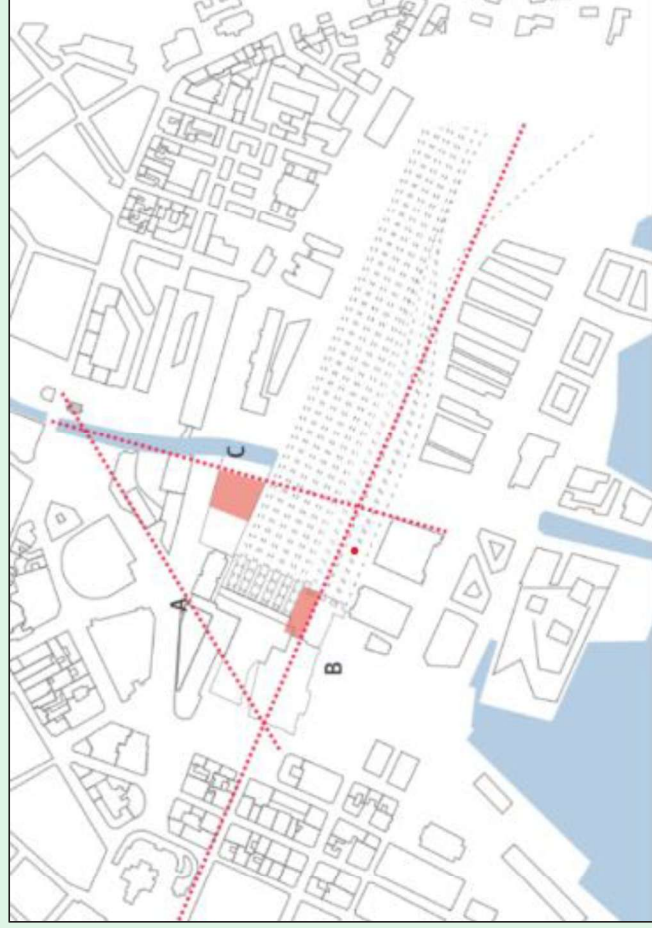
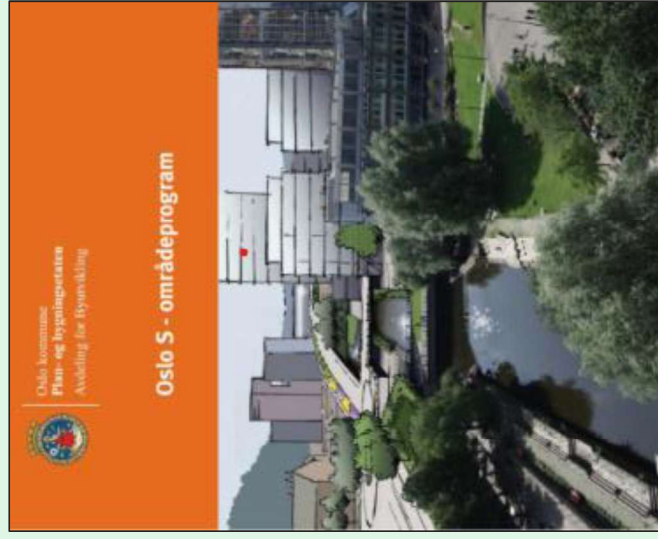


5 og 10 min gange fra hver inngang til Oslo S.

Høhusstrategien

- Må ikke være juridisk bindende, kun en strategi
- Kan heller fungere som kunnskapsunderlag og bidra til å skape felles forståelse
- Kvalitetskrav ivaretas i TEK
 - Miljøkrav må kunne endres pga utvikling/innovasjon

Sone for høyhus bør fjernes fra Oslo S-områdeprogram



KPA-MØTE

FELTUTNYTTTELSE

Kjell presenterer.

oma

Feltutnyttelse gir ikke mer forutsigbarhet – kan begrense utvikling

- I KPA-forslag ønskes tydeligere rammer for utbygging, men retningsgivende feltutnyttelse på 200 % BRA netto felt kan skape nye utfordringer:
 - Lavere enn eksisterende reguleringsgrunnlag (som tilsvarer ca. 220 % BRA)
 - Netto felt beregnes først etter avsetting av arealer til vei, park og offentlige formål
 - Faktisk utbyggingspotensial blir derfor usikkert ved tomtekjøp/i tidlig fase
 - 200 % BRA tomteutnyttelse gir i praksis bare 140–160 % BRA
- Risiko for både feil tomteverdsetting og redusert gjennomførbarhet – svak forutsigbarhet → Kan medføre svakere transformasjon av byen og færre boliger

FORELØPIGE INNSPILL

- Fjern feltutnyttelse som styrende forutsetning i KPA
- Bruk TU% (brutto tomteareal) som hovedgrunnlag i reguleringsplaner
- Bruk områdeutnyttelse (OU) kun i områdeplanlegging
- Ha en klar definisjon av hvilken områdekategori for MUA-beregninger som gjelder for de ulike utviklingsområdene

KPA - MØTE

BOLIGPOTENSIAL

Kjell presenterer.

oma

VURDERING AV BOLIGPOTENSIAL OG UTBYGGINGSBEHOV I KPA

Vår vurdering er at utredningen gir et systematisk bilde av faktisk realiserbart potensial, særlig i transformasjonsområder.

KPA konkluderer med et boligpotensial på 63 000–90 000 boliger frem mot 2040.
Et planmessig mulig volum er ikke det samme som et realiserbart volum.

HVORFOR POTENSIALET KAN VÆRE OVERVURDERT

1



Uavklart arealavgang

Veier, parker, torg og sosial og teknisk infrastruktur er ikke synliggjort.

Potensialet er sensitivt for avgangsnivå.

2



Teoretisk ≠ realiserbart

Potensialet forutsetter i praksis at all tillatt utnyttelse blir realisert.

Økonomi, eiendomsstruktur og marked er ikke vurdert.

3

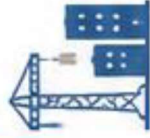


Optimistisk byggetakt

Krever 3 900–5 600 boliger/år mot historisk nivå på ca. 3 000.

Økning på opptil **80 %** omtales som en «oppfølgingsoppgave».

4



Utydelig periodisering

Reduksjon fra 90–121 000 til 63–90 000 frem mot 2040 er ikke transparent.

Gjennomførbarhet per område type er ikke vurdert.

5



Mulig undervurdering av arbeidsplassbehov

Lav forventet vekst i yrkesaktiv befolkning.

Høyere behov for næringsareal kan redusere arealet tilgjengelig for boliger.

6



Ingen sensitivitetsanalyse

Potensialet er ikke testet for endringer i arealavgang, boligstørrelser, utearealkrav eller utnyttelsesnivå.

KRAV TIL FELLESPLANLEGGING

Problestillinger Krav til felles plan

- **Sikre behov for felles planlegging, men med en mer fleksibel tilnærming:**

Felles planlegging bør baseres på en samlet avveining og prioritering mellom ulike hensyn og usikkerhet i håndtering av kompleksitet i byutvikling. Forslag til krav til felles planlegging oppleves som lite tilpasset denne kompleksiteten.

- **Forslag til hvordan løse krav til felles planlegging virker hemmende:**

Kravet om én samlet reguleringsplan for hele områder, kombinert med stor adgang til å avslå forslag, skaper uforutsigbare og langsomme prosesser.

- **Risiko for rigide og utdaterte planer**

Problemstillinger krav til felles plan

- **Felles planer får ofte mer juridisk tyngde enn tenkt, noe som viderefører gamle premisser og begrensninger innovasjon og fleksibilitet.**

Behov for mer samarbeid og dynamikk: Erfaring viser at tettere samarbeid mellom offentlig og privat sektor, særlig i tidlige faser, gir bedre løsninger gjennom mer fleksible og iterative prosesser.

- **Samme virkemiddel brukes på 70 ulike områder i Oslo**

- **FORESLÅTTE ENDRINGER:**

Bestemmelsene bør åpne for mer fleksible tilnærminger. Vi trenger flere virkemidler enn bare krav om én samlet plan for et utviklingsområde, bedre bruk av ulike planverktøy og innføring av mekanismer for jevnlig oppdatering av planer.

FORENKLING AV PLANPROSESSER

Forenkling gjennom å forenkle eller fjerne dokumentasjonskrav

- **Effektivitet som ett hovedformål med planen:**

Kommuneplanens arealdel skal bidra til et mer effektivt og kostnadseffektivt plansystem.

- **For mange dokumentasjonskrav, for tidlig i planprosessen:**

Forslaget til bestemmelser innebærer at det stilles omfattende og uforholdsmessige krav til dokumentasjon for tidlig i planprosessen.

- **Konsekvensen blir unødvendig høy detaljering som kan hemme fremdriften i planprosessene:**

Som konsekvens vil Forslagstillere måtte detaljere planinitiativene mer enn hensiktsmessig før rammene er tilstrekkelig avklart, enten gjennom oppstartsmøte med kommunen, varsel om oppstart av planarbeid eller offentlig ettersyn.

Forenkling gjennom å forenkle eller fjerne dokumentasjonskrav

- **Behov for riktig dokumentasjon til riktig tid:**

Dokumentasjonskrav bør være beslutningsrelevante og komme på riktig tidspunkt for å sikre gode planvedtak. Oppstartsmøtet må brukes til å avklare hvilken dokumentasjon som er tilstrekkelig for å vedta et forsvarlig planvedtak.

FORESLÅTT LØSNING:

Gjennomgå kravene i KPA og i større grad bruke plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter for å sikre riktige og oppdaterte minimumskrav til dokumentasjon på riktig tidspunkt.

INNSPILL & SPØRSMÅL

Oppsamlede drøftelse med salen.

Kort oppsummering av innspill

- **Rett på byggesak .**
 - Det kom innspill om at det bør legges inn noe som hensyntar det generelle avstandskravet i PBL. Evt. også høyde.
 - Der viser foreslått bestemmelse til «vesentlig endring». Slik den står så vil den begrense størrelsen på prosjekter som kan inngå ettersom store prosjekter som gir positiv vesentlig endring, vil være utenfor. Bør det stå «vesentlig negativ forskjell».
- **Områdeutnyttelse og feltutnyttelse**
 - Eksemplene bør oppdateres med same tilnærming, 5 min avstand til knutepunkt.Områdeutnyttelse og U2 arealer.
 - Bør foreslåtte grenser for området utgå, men erstattes med en amøbe fra knutepunktene på 10 min gang? Da motiverer man for å lage gode byrom som reduserer gangavstander.
 - Må kommuniseres tydelig og henge saman med 200% BRA begrensningen på boligprosjekter
 - Behovet er godt beskrevet i planen. Det er potensial som trenger mer nyansering. Høringsutkastet gir et for optimistisk anslag i realismen i antallet mulige boliger.

Kort oppsummering av innspill

- **Overgangsregler.**
 - Planer som har vært under utarbeidelse, kan fortsette planlegging basert på gjeldende føringer.
- **Generelle punkter**
 - Temakart kulturminner. Det må gjøres en vurdering om hvordan statsforvalter vil forholde seg til dette som underlag for beslutninger.
 - Bestemmelse om omkrets for trær er ulovlig, ref nylig saksavgjørelse om KPA i Fredrikstad.

Hva gjør OMA i høringsperioden?

- Løpende arbeidsmøter i høringsinnspillgruppe ledet av EG kommuneplan
- KPA-innsikt på sentrale temaer
- KPA-presentasjoner til områdeforumene og sparring og bistand rundt høringsinnspill til flere områdeforumer
- Lande utkast til høringsinnspill medio august
- Høringsfrist 24.8

Ulike typer involveringsarrangementer

- 28.5: Leverer boligpolitikken? Er KPA verktøy eller brems? Regi av EG boligutvikling
- 3.6: Områdeforumene og PBE – Hvordan kan ny kommuneplan bidra til god områdeutvikling i Oslo? Regi av EG områdeutvikling
- 25.6: Medlemsmøte om KPA - foreløpige vurderinger og felles drøftelse
- 17.8: Oppsummerende KPA-møte med politisk panel. Regi av EG kommuneplan

KPA - MØTE

TAKK FOR I DAG.

Henrik Taubøll og Rasmus Reinvang

oma