

Innspill til høring av Kommuneplanens arealdel, Oslo

24.8.2026 – OMAs ressursgruppe for kommuneplanen

Foreningen **Oslo Metropolitan Area (OMA)** har rundt 140 medlemsbedrifter og representerer en stor bredde innen eiendoms- og byutviklingsbransjen i Oslo. OMA har 14 områdeforum i sentrale utviklingsområder i Oslo og langs bybåndet. Dette innspillet er utarbeidet på vegne av OMA-nettverket og bygger på den samlede kompetansen og erfaringen blant våre medlemmer.

Det vises også til egne høringsinnspill fra følgende OMA områdeforum: Skøyen, Vika og Filipstad, Kvadraturen, Nedre Akerselva, Nydalen og Storo, Bryn, Helsfyr og Ryen Vest.

Aller først peker vi her på tre hovedmomenter som legger et grunnlag for de 11 mer konkrete punktene vi trekker frem i resten av innspillet.

Oslo vokser: Tydeliggjør at KPA er en plan for nødvendig og ønsket byvekst

Planen leses ulikt og det er behov for å tydeliggjøre at dette er en plan som skal sikre at Oslo vokser med byutvikling i nødvendig skala, for å møte behovene i kommuneplanens samfunnsdel samt befolkningsveksten. Dette innebærer at målene i KPA må gis tydeligere prioritering og sikres gjennomførbarhet.

Planen må sikre forutsigbar vekst, og dette bør gjøres ved å angi minimumsutnyttelse for utviklingsområdene

Planen skal legge til rette for at vi som samfunn skal gjøre enorme investeringer i å videreutvikle Oslo. Aktørene på både privat og offentlig side er avhengig av forutsigbare rammer for å kunne gjøre dette sammen. Retningslinjer for utnyttelse gir et for svakt grunnlag for dette, og vi anbefaler å angi konkrete minimumsutnyttelse. Dette sikrer en samfunnsøkonomisk mer optimal arealutnyttelse, gir private aktører og innbyggere større forutsigbarhet, gir kommunen et bedre grunnlag til å planlegge for sosial infrastruktur og forutsi grunneierbidrag, og vil gi et mer avklart grunnlag for samarbeid om å realisere utviklingsområdene best mulig.

Planen må tilrettelegge for effektiv og god gjennomføring

Planen mangler en tydelig prioritering rettet mot gjennomføring. Antallet bestemmelser er vesentlig redusert og dette er bra. Samtidig er mengden bestemmelser og beskrivelser langt mer omfattende enn de som definerer mål. Planen fremstår samlet som en lang rekke med hensyn og forhold som skal ivaretas, før det er snakk om gjennomføring.

Det trengs en tydeliggjøring av prioritering, som understreker at gjennomføring av viktige samfunnsbehov i form av boliger, arbeidsplasser og felles goder, skal prioriteres høyt.

Det må også tydeliggjøres bedre hvilke avklaringer som legges på de ulike planleggingsnivåene. Og flere avklaringer bør skyves så langt ned i det konkrete som mulig, helst til byggesak. Listen over krav må kortes ned, slik at det ikke er mer enn nødvendig.

For å kunne bygge verdens beste by trenger vi ikke nødvendigvis lange reguleringsprosesser. Vi trenger gode avklaringer av hva som er viktigst i de konkrete byggeprosjektene, på de konkrete stedene. Alt er ikke like viktig overalt. Og langt mer kan bygges, med tilfredsstillende forståelse av hva det betyr, uten å gå veien om reguleringsplaner.

Medlemmene i OMA stiller seg positive til byrådets ambisjon om å gjøre KPA kortere, enklere og mer oversiktlig. Vi støtter at planen skal være et strategisk og overordnet styringsdokument, og omfanget av regler holdes til det strengt nødvendige. For at KPA skal bli et strategisk styringsdokument mener vi koblingen til Kommuneplanens Samfunnsdel KPS må få en tydelig plass i arealdelen.

God byutvikling i nødvendig skala har en sentral rolle å spille for å levere på fire av fem mål i KPS: 1 - Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv, 2 - Oslo er grønn og levende, 3 - Oslo er nyskapende og attraktiv, og 4 - Oslo er åpen, inkluderende og trygg.

Det bør også synliggjøres at KPA skal bidra til å nå målene i regional plan for areal og mobilitet, om flerkjernet byutvikling ved knutepunkt i Oslo og Akershus.

Vi er kjent med ambisjonene om at planen ønskes vedtatt innen gjeldende politiske periode og har lagt vekt på å spille inn endringer vi vurderer at ikke, eller i svært liten grad, utløser behov for supplerende høring. Under følger en oversikt over tematisk innspill fra OMA.

Våre innspill til endringer, oppsummering og leseveiledning:

KPA er en sammensatt og kompleks plan og vi har valgt en tematisk inndeling av innspillene. De tre første temaene omfatter planens mål og potensial. De tre neste temaene omhandler prosessuelle regler, for felles planlegging, byggesak og plankrav. De siste temaene omhandler forhold vi mener hemmer gode prosesser og utvikling.

Innledningsvis gjøres det kort rede for hvilke tema som er belyst, og OMA sin tilnærming med tanke på hva som ønskes endret.

1. Hva står på spill?

Vi foreslår bedre sammenheng mellom RAMP, KPS og KPA.

Vi belyser våre medlemmers perspektiver på «fremmere» og «hemmere».

2. Utnyttelse

Vi foreslår at utviklingsområdene angis med en minimumsutnyttelse.

Vi redegjør for utfordringene med bruken av områdeutnyttelse.

Med utgangspunkt i RAMP ber vi om at logikken for avgrensning for utviklingsområdene redefineres til å følge en transportfaglig logikk og baseres på 7-12 minutters gange. Dette innebærer en justering av utviklingsområdenes avgrensning.

Vi foreslår at Feltutnyttelse bør fjernes som begrep i KPA.

3. Boligpotensial

Potensiale for boliger i planen må økes og det må i større sikres at potensiale kan realiseres.

Planforslaget KPA 2026 innfrir verken vekstambisjonen i KPS 2025 eller opprettholder en ønsket årlig boligbygging tilsvarende ambisjonen i KPA 2015.

4. Krav til felles planlegging

I høringsforslaget foreslåes det 70 utviklingsområder, som alle har krav til felles planlegging. Vi mener omfanget områder med hensynssone felles planlegging bør reduseres. Omfanget av felles planlegging må ikke gjøres mer omfattende enn strengt nødvendig og vi kommer med konkrete forslag til justeringer av bestemmelsene.

5. Rett på byggesak

Reglene som åpner for «rett på byggesak» må justeres for å kunne bidra til et langt større omfang av byggeprosjekter. Dette er viktig virkemiddel for å gå raskere fra behov til ferdig bygg. OMA har utarbeidet et konkret oppsett for en revidert regel.

6. Forenkling av planprosesser: Dokumentasjonskravene må reduseres

Vi har angitt en konkret liste med endringer, som bidrar til en forenkling av planprosessene. Den sikrer vurdering av hva som er det konkrete behov i hver enkelt plan, fremfor å kreve en lang liste forhold belyst i alle planer.

7. Tilpasning/innordning

Høringsforslaget til KPA leses av våre medlemmer til at det er et overveiende fokus på alt som skal hensyntas, før det er snakk om å bygge noe, og ikke en plan som tydelig signaliserer at vekst er ønsket og nødvendig. Dette er en språklig utfordring vi mener må tas tak i både bestemmelser og øvrige dokumenter. Dette er eksemplifisert med §7.1.

8. Byggehøyder bør avklares lokalt og stedsspesifikt

OMA sine medlemmer opplever den generelle tilnærmingen til høyde som utfordrende og at de foreslåtte rammene er for begrensende. Vi foreslår å endre den generelle høydebegrensningen på 22 og 28 meter for utviklingsområdene, som jo skal utvikles i større grad enn eksisterende by, enten ved å fjerne den helt eller ved å justere den til 26 og 34 meter.

9. Bærekraftig byggeri

Vi anbefaler at alternativ 2 legges til grunn, og at eventuelle strengere krav håndteres gjennom nasjonale virkemidler og påvirkning av de statlige retningslinjene for å sikre et overordnet, felles rammeverk for hele landet

10. Øvrige endringer

Konkret liste over forhold som bør justeres og ryddes opp i.

11. Videre arbeid – Bedre samarbeid og bedre prosesser

Kort betraktning om samarbeid og organisering av oppfølging av områder. Og en oppfordring til godt videre samarbeid om å videreutvikle praksis sammen.

1. Hva står på spill?

KPS - Verdens beste by – RAMP - KPA

Vi har gjennomgått forslag til ny Regional plan for Areal og Mobilitet i Oslo og Akershus (RAMP) som grunnlag for vår høringsuttalelse. Vi mener det er viktig å finne konkrete løsninger gjennom bestemmelser og beskrivelse som følger opp strategier og retningslinjer i RAMP. Reell vekst løses gjennom å ha gode verktøy for å legge til rette for en bærekraftig utvikling med kvalitet. Oslo kommune vedtok ny samfunnsdel i 2025. Ambisjonen var tydelig: Sammen skaper vi verdens beste by. Dette skulle gjøres gjennom tydelige mål om å skape like muligheter, i et grønn, levende, nyskapende og attraktivt Oslo.

En arealbruk som beskytter natur, ivaretar klimagassreduksjon og matsikkerhet i tråd med forslag til RAMP krever at Oslo kommune legger til rette for reell vekst innenfor Oslo kommunes byggesone. Oslo har Norges best utviklede kollektivsystem og med de investeringene som gjøres i ny Fornebubane med mer legges grunnlaget for ytterligere mulighet for verdiskapning. Om Oslo skal lykkes med å videreutvikle nullutslippsbyen gjennom banebasert byutvikling innenfra og ut, så må mulighet for høy arealutnyttelse sees på som et virkemiddel på lik linje med å ta vare på de grønne lungene i byen.

Forslag til KPA2026 legger til grunn maksimal utnyttelse som et verktøy for å holde kontroll på eller begrense byutvikling i Oslo. Bestemmelser om minimum utnyttelse vil kunne sikre at en unngår underutnyttelse av utviklingsområder og prioriterte stasjonsnære områder langs det viktige banenettet. Vi tror dette grepet er sentralt for å åpne opp mulighetsrommet for å imøtekomme de sammensatte utfordringene som KPS og RAMP søker å løse gjennom samarbeid.

Spennet mellom KPAs mål og KPAs virkemidler

For at KPA skal bli et strategisk styringsdokument mener vi koblingen til Kommuneplanens Samfunnsdel (KPS) må få en tydelig plass i planbeskrivelser. God byutvikling i nødvendig skala har en sentral rolle å spille for å levere på fire av fem mål i KPS: 1 - Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv, 2 - Oslo er grønn og levende, 3 - Oslo er nyskapende og attraktiv, og 4 - Oslo er åpen, inkluderende og trygg.

Ingen enkelt sektor eller virksomhet kan løse samfunnsflokene alene, og kompleksiteten i hver floke krever at hele samfunnet trekker i samme retning for å finne en felles løsning. For å lykkes med å skape endringer i samfunnet og løse flokene, er vi nødt til å ha store ambisjoner og samtidig ha tro på at nye grep bidrar til nye løsninger. Et av hovedformålene med kommuneplanens arealdel er at arealdelen skal bidra til å bruke plansystemet effektivt og kostnadseffektivt.

OMAs medlemmer er i stor grad positive til den uttalte **retningen**: mer boligbygging, fortetting, transformasjon, knutepunktutvikling, flerfunksjonalitet, byliv og grønnere byutvikling. Flere mener samtidig at **bestemmelsene og gjennomføringsmekanismene i sum medfører stor risiko for at det ikke blir mulig å realisere nettopp disse målene**.

Det er behov for **mer treffsikker styring**: KPA bør sette tydelige mål og rammer, samtidig som den gir større fleksibilitet i gjennomføringen, tar hensyn til hvor langt det enkelte området allerede har kommet i planleggingen, og unngår at nye overordnede krav skaper nye

reguleringsrunder eller hindrer ellers ønsket transformasjon. At planen faktisk bidrar til gjennomføring, ikke bare hva den regulerer.

Målene arealdelen (**KPA**) skal bidra til å nå er å:

- legge til rette for økt boligbygging og gode nabolag
- redusere klimagassutslipp og gjøre byen mer klimarobust
- ivareta natur, grønnstruktur, sjø og vassdrag
- ivareta kommunikasjonsårer og drift av byen
- legge til rette for vekst i arbeidsplasser og næringsliv
- bruke plansystemet effektivt og kostnadseffektivt

Det er viktig at KPA tidlig og tydelig understreker sammenhengen mellom KPS og KPA, slik at planen anviser at praktiseringen av KPA skal være målorientert, både mht KPA's egne mål, men også de overordnede målene i KPS. KPA må ikke stå i veien for initiativer til større grad av samarbeid og nye samarbeidsformer, og tydelig målorientering i KPA-mandater i større grad dette.

Bolig- og arbeidsplassvekst må vurderes samlet

KPA bør dokumentere hvor stor arbeidsplasskapasitet planen faktisk gir og hvor veksten skal lokaliseres. Regional plan legger til grunn at 80–90 prosent av bolig- og arbeidsplassveksten skal skje innenfor prioriterte vekstområder.

KPA må samtidig sikre tilstrekkelig kapasitet og fleksibilitet for kontor, kunnskapsnæring, innovasjon og andre arbeidsplassintensive virksomheter i kollektivnære områder. Næringsvekst og verdiskaping må ses i sammenheng med boligvekst.

Videre må det legges til rette for høy utnyttelse der kollektivkapasiteten er størst. Byvekstavtalen forplikter partene til høy arealutnyttelse i prioriterte vekstområder, særlig rundt kollektivknutepunkter og stasjoner i bybåndet og langs Fornebubanen.

Den samlede effekten av krav og virkemidler

En gjennomgående problemstilling er at hemmere ikke nødvendigvis ligger i den enkelte bestemmelsen, men i **summen av krav og prosesser**. KPA virker sammen med reguleringsplaner, temakart, VPOR-er, tekniske forskrifter, kulturmiljøkrav og byggesaksbehandling. Selv om det enkelte kravet kan være godt begrunnet, kan den samlede effekten bli lengre avklaringer, mindre fleksibilitet og svakere gjennomføringsevne.

Et sentralt spørsmål blir derfor ikke bare hvilke krav KPA stiller, men **hvordan KPA virker sammen med øvrige krav og plannivåer i den faktiske gjennomføringen av områdeutviklingen**.

For å belyse dette har vi samlet en oversikt over nettopp fremmere og hemmere.

KPA fremmer områdeutvikling gjennom:

- klare mål om **fortetting og økt boligbygging**
- prioritering av **knutepunktutvikling**
- ambisjon om **enklere planprosesser**

- større **flerfunksjonalitet** og mulighet for transformasjon
- enkelte konkrete unntak og tilpasninger for eksisterende by
- ambisjoner om **blågrønn struktur, byliv og bærekraft**
- bevare og utvikle ulike typer næringsområder
- mål om kvalitet og helhetlig områdeutvikling
- **stedstilpasset fleksibilitet**, der KPA setter tydelige mål og rammer, men gir rom for at konkrete løsninger kan utvikles på regulerings- og byggesaksnivå
- **områdebaserte løsninger**, der mobilitet, grønnstruktur, teknisk infrastruktur, byrom og andre felles behov kan planlegges og løses på tvers av enkeltprosjekter
- **tidlig dialog og samarbeid** mellom kommunen, grunneiere, utviklere og andre offentlige aktører, som kan bidra til felles problemforståelse, færre konflikter og mer effektiv gjennomføring

KPA hemmer områdeutvikling gjennom:

- omfattende **plankrav**, også for bruksendring og eksisterende bygg
- **summen av krav og prosesser**, når omfattende plankrav og samvirket mellom KPA, reguleringsplaner, temakart, VPOR-er, tekniske krav og byggesaksbehandling skaper lange avklaringer, komplekse utviklingsløp og mindre forutsigbarhet
- **for høy detaljeringsgrad og juridisk binding på kommuneplannivå**, når temakart, strategiske føringer eller konkrete løsninger bindes før stedlige forhold og prosjektforutsetninger er tilstrekkelig avklart
- **nye overordnede krav i allerede planavklarte områder**, når KPA overlapper eller kommer i konflikt med nyere områdereguleringer, detaljreguleringer eller eksisterende strategier og dermed skaper nye avklaringsbehov
- **manglende differensiering mellom områder og utviklingsfaser**, når utviklingskategorier, krav til områdeutnyttelse og andre generelle krav gir for lite fleksibilitet til å håndtere ulike stedlige forutsetninger og områder som befinner seg på ulike stadier i utviklingen
- **begrensninger på bruksendring og transformasjon av eksisterende bygg**, når kravene reduserer muligheten for løpende tilpasning og ny bruk av eksisterende bygningsmasse
- **finansieringskrav som svekker gjennomførbarheten**, særlig når enkeltprosjekter eller utbyggere pålegges en uforholdsmessig stor del av kostnadene ved områdeovergripende offentlig infrastruktur og byrom
- **Reell lavere utnyttelse**, blant annet som følge av rekke med begrensninger for byggehøyde, krav til uteoppholdsareal med mer.

2. Utnyttelse

Innenfor denne delen beskriver vi hvorfor minimumsutnyttelse kan bli et nytt virkemiddel. Videre beskrives utfordringer med områdeutnyttelse og en ny logikk for avgrensning av utviklingsområdene. Avslutningsvis gjør vi rede for hvorfor Feltutnyttelse bør tas ut av KPA.

2.1 Vi foreslår minimumutnyttelse som nytt virkemiddel for utviklingsområder

Tydeligere mål gir bedre grunnlag for konstruktiv dialog

En bestemmelse om minimum utnyttelse vil kunne bidra til en mer konstruktiv og forutsigbar dialog mellom kommunen, offentlige og private aktører i byutviklingen. Ved å gå fra maksimums- til minimumsnivå i utviklingsområder etableres et sikrere felles ambisjonsnivå som gir tydeligere insentiver til effektiv arealutnyttelse, i tråd med statlige føringer. Dette gir samtidig et bedre grunnlag for å vurdere hva som er riktig utnyttelse i det enkelte prosjekt.

Vil bidra til å sikre bedre forutsigbarhet for finansiering

Områdeutnyttelse er et grep som skal sikre en forutsigbarhet i kommunal planlegging, ved at kommunen skal kunne forutse behov for sosial infrastruktur, investeringer etc. Kommunen får imidlertid lav forutsigbarhet når områdeutnyttelse for de ulike utviklingsområdene er anført som veiledende. Ved å sette en minimumsutnyttelse sikres et forutsigbart «gulv» for byutviklingen som gir kommunen et bedre grunnlag for å planlegge egne tiltak og forutsi muligheter for grunneierbidrag til nødvendig tiltak,

Minimumsutnyttelse gir også innbyggere i Oslo større klarhet om hvilken skala av byutvikling som kan forventes i ulike områder.

Minimumutnyttelse kan fungere som et styringsverktøy for å unngå underutnyttelse av sentrums- og stasjonsnære arealer, samtidig som det åpner for en mer dynamisk planprosess. Utnyttelse over minimumsnivået kan knyttes til kvalitetsforbedringer som tilleggsbidrag til bedre offentlig rom, forbedret mobilitet, bærekraft og ytterligere sosial infrastruktur. Slik skapes et system der økt utnyttelse kobles til merverdi, og hvor forventningene mellom kommunen og utbygger blir tydeligere og mer forutsigbare.

Tilnærmingen kan også redusere konflikter ved at diskusjonen dreies fra volum til kvalitet og løsning. Dette gir større handlingsrom til å differensiere utnyttelsen mellom randsone og knutepunkt, blant annet ved å styre høyder ut fra faktisk gangtid (for eksempel 7 minutter) fremfor faste avstandskrav. En slik modell legger samtidig bevisbyrden på forslagsstillere og kan stimulere til investeringer i infrastruktur som reduserer opplevd avstand og styrker tilgjengeligheten til kollektivtilbud.

2.2 Områdeutnyttelse

Hva er metoden?

Områdeutnyttelse er et virkemiddel for å styre omfanget av utvikling i større byutviklingsområder. Metoden skal gi grunnlag for å dimensjonere nødvendig infrastruktur og andre kvaliteter som må etableres i takt med veksten. Den bygger på sammenligning med etablerte byområder i Oslo og brukes for å illustrere ulike nivåer av tetthet på områdenivå.

Vi foreslår følgende:

- **Eksempelene på hva som utgjør OU 125% og OU 100% fra KPA 2015 må oppdateres**

I KPA 2015 vises to illustrasjoner med henholdsvis sentral Majorstua og Nedre Grunerløkka, som skal eksemplifisere hva henholdsvis OU 125% og OU 100% betyr. Avgrensingen av områdene fremstår som vilkårlig og er ikke knyttet til for eksempel avstand fra kollektivknutepunktet, noe som innebærer at de fungerer dårlig som overførbare eksempler på hva OU 125% og OU 100 % faktisk er. Disse eksemplene bør oppdateres med en konsistent metodikk (se under).

- **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.

- **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.

Hva er problemet med høringsforslaget?

Problemet oppstår når områdeutnyttelse ikke bare brukes som et verktøy for analyse og dimensjonering, men også som en norm for ønsket tetthet. Da blir metoden i praksis et virkemiddel for å begrense utviklingsvolum.

Etter vårt syn bygger dette på erfaringer fra enkelte områder der faktiske politiske vedtak og etterfølgende utbygging har gitt høyere utnyttelse enn det etaten opprinnelig la til grunn. Dette synes å ha ført til et ønske om sterkere kontroll med samlet volum i nye utviklingsområder.

Vi opplever at dette skaper et uklart forhold mellom faglige anbefalinger og politiske mål. I flere saker har bystyret vedtatt høyere utnyttelse enn det PBE har anbefalt. Når områdeutnyttelse likevel brukes til å fastsette lave volumrammer, kan det svekke måloppnåelsen knyttet til boligbygging, arbeidsplassvekst og effektiv arealutnyttelse.

Oppgitt områdeutnyttelse gir inntrykk av høyere utbyggingspotensial enn det som er reelt

Oppgitt områdeutnyttelse gir ofte et høyere inntrykk av utbyggingspotensialet enn det som faktisk kan realiseres. I senere plan- og byggesaker reduseres handlingsrommet gjennom krav til blant annet uteoppholdsareal, høyder, mobilitet, varelevering, brannoppstilling og buffersoner.

Konsekvensen er at den utnyttelsen som fremgår av kommuneplanen, ikke nødvendigvis kan bygges ut i praksis. Dette kan gi et misvisende bilde av hvilket utviklingspotensial KPA faktisk legger til rette for.

Anvendelsen av områdeutnyttelses-begrepet bidrar til å begrense utviklingspotensialet mer enn det som er politisk forutsatt

Når områdeutnyttelsen fastsettes på grunnlag av snevert avgrensede områder og samtidig reduseres gjennom senere plan- og byggekrav, blir det faktiske utbyggingsvolumet ofte betydelig lavere enn det som fremstår mulig i kommuneplanen.

Dette kan begrense boligbygging, arbeidsplassvekst og gjennomføringen av de politiske målene for byutviklingen.

Områdeutnyttelse bør brukes til dimensjonering – ikke som en skjult vekstbegrensning

Vi mener at utfordringen ikke ligger i selve begrepet, men i hvordan den praktiseres.

Områdeutnyttelse bør brukes som et verktøy for planlegging og dimensjonering, ikke som en indirekte begrensning på utvikling. Avgrensningen av utviklingsområdene bør gi et mer realistisk bilde av bystrukturen, og fastsatt områdeutnyttelse bør ta høyde for krav som senere reduserer det byggbare volumet.

Områdeutnyttelse anvendes på områder med særlige økonomiske forutsetninger

Områdeutnyttelse benyttes hovedsakelig i transformasjonsområder med høye utviklingskostnader og svakere økonomisk bæreevne enn etablerte byområder. Fastsetting av områdeutnyttelse bør derfor ta hensyn til områdenes særskilte økonomiske forutsetninger for å sikre at ønsket byutvikling kan realiseres.

Områdeutnyttelsen påvirkes sterkt av hvordan områdene avgrenses

Områdeutnyttelsen er svært avhengig av hvordan utviklingsområdene avgrenses. Dersom tilgrensende parker, grøntområder, infrastruktur eller andre arealer som inngår i områdets faktiske bystruktur holdes utenfor, blir beregnet utnyttelse misvisende. Området fremstår da som tettere enn det reelt er, samtidig som utviklingspotensialet reduseres.

Dette er særlig utfordrende når utviklingsområdene avgrenses strammere enn referanseområdene som brukes for å illustrere ulike nivåer av områdeutnyttelse.

Referanseområdene omfatter ofte parker, gater, byrom og infrastruktur, mens nye utviklingsområder avgrenses mer snevert. Resultatet er at samme områdeutnyttelse ikke beskriver samme type bystruktur.

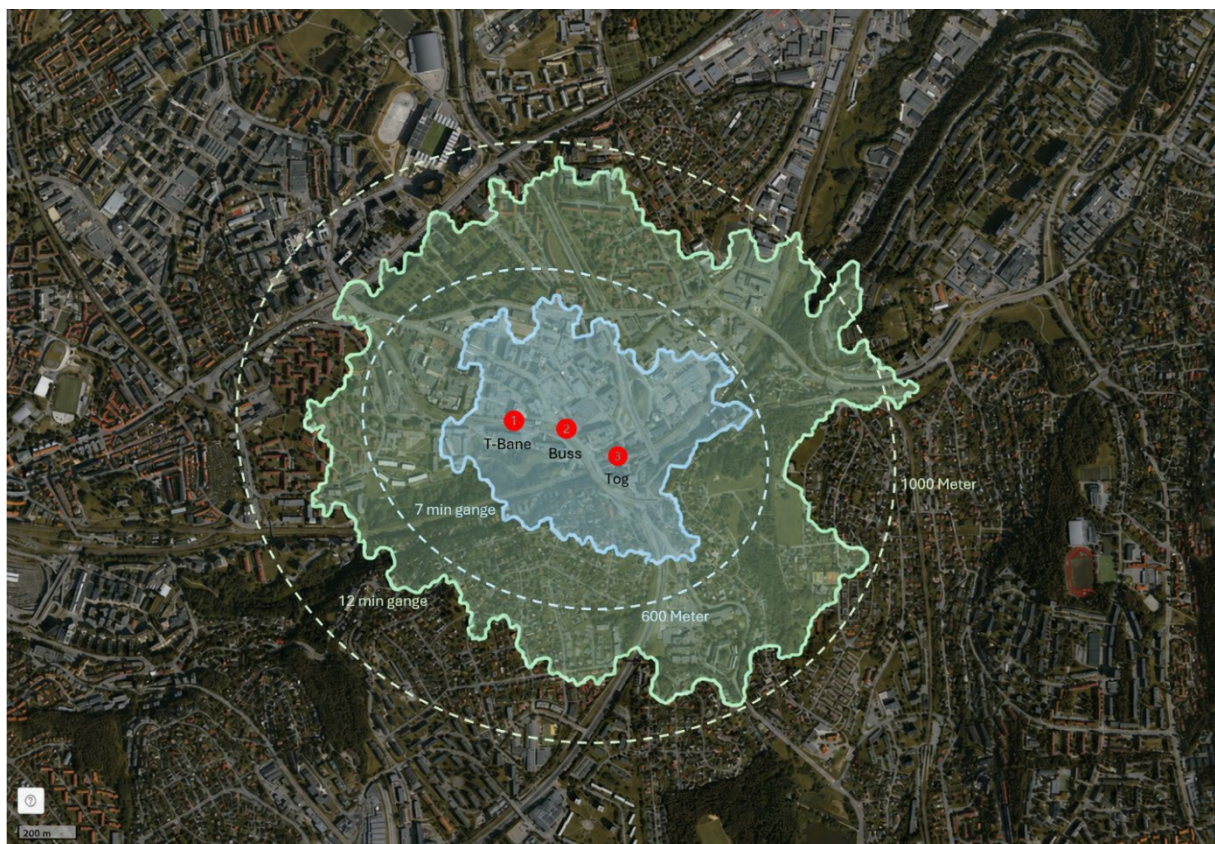
2.3 Vi foreslår en ny metodikk for avgrensning av utviklingsområdene

Utviklingsområdene bør avgrenses på en måte som inkluderer tilgrensende parker, grøntområder og større infrastrukturanlegg 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 som legger til grunn at høy utnyttelse er ønsket i et område med 7 til 12 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.

Vi foreslår at gangavstanden måles fra de sentrale inngangene til knutepunktet.

I de mer sammensatte knutepunktene, foreslår vi at dette gjøres en kombinasjon av de ulike hovedreisemidlene, t-bane, buss og tog, som for eksempel Oslo S, Bryn og Skøyen.



Figur 1 – Eksempel på avgrensning utviklingsområde 7- og 12-minutters gangavstand, tegnet som isokroner

2.4 Feltutnyttelse

For å sikre forutsigbarhet i tomteverdsetting, bedre gjennomførbarhet i transformasjonsområder og mer presise beregninger av utbyggingsavtaler, mener vi Oslo kommune bør følge følgende prinsipper:

Feltutnyttelse fjernes som begrep og som forutsetning for utnyttelse i KPA

%-BRA (brutto tomteareal innenfor byggeområdet) benyttes som hovedberegningsgrunnlag i detaljregulering og at areal for parker og veier ikke trekkes ut når disse er del av byggeområde i kommuneplanen

Klar definisjon av hvilken områdekategori for MUA-beregninger som gjelder for de ulike utviklingsområdene

Byrådet har særlig ønsket innspill på bruk av begrepet feltutnyttelse. Planbeskrivelsen sier eksplisitt at en av svakhetene ved KPA 2015 var at uklare rammer for tomters utbyggingspotensial ved tomtekjøp bidro til press mot økte høyder og utnyttelse. Den nye planen søker å rette opp dette gjennom tydeligere rammer. Dette er gode intensjoner, men KPA 2026 løser ikke dette grunnleggende problemet ved å innføre retningsgivende feltutnyttelse.

Feltutnyttelse er et entydig begrep knyttet direkte til en reguleringsplan. Tomt forholder seg til eiendomsgrenser og hjemmelshaver, men felt forholder seg til formål og feltavgrensninger i en reguleringsplan. En tomt kan inneholde ulike felt, med ulike formål.

Retningslinjen om feltutnyttelse på 200 % BRA på netto felt vil i praksis begrense boligbyggingen i strid med planens egne ambisjoner om fortetting og transformasjon. Oslo er i all hovedsak regulert etter PBL 1965 med en U-grad 1,5. Byggefeltet kan etter denne bestemmelsen (PBL 1965) bebygges med 1,5 ganger byggefeltet inklusiv halvparten av tilstøtende veier og grøntareal, begrenset til 10 meter. Sammenlignet med dagens beregningsmodell (% BRA av feltets størrelse) tilsvarer $U=1,5$ ca. en utnyttelse på 220 % BRA. En retningslinje på 200 % er dermed lavere enn det eksisterende reguleringsgrunnlaget tilsier, og vil virke begrensende fremfor klargjørende. Vi anbefaler at denne retningslinjen utgår fra KPA.

For boligbygging er det uteoppholdsnormen (MUA) som er den reelt dimensjonerende faktoren for utnyttelse. MUA-normen opererer med fire områdetyper som gir ulike utbyggingsvolum – fra områdetype 1 (høyst tetthet) til områdetype 4 (lavest). Områdetype 3 gir en utnyttelse på 150–300 %, med et gjennomsnitt tilsvarende $U=1,5$. Det er derfor mer presist og forutsigbart om KPA angir hvilken MUA-områdetype som skal legges til grunn der det ønskes økt tetthet, for eksempel: innenfor 250 m fra knutepunkt – områdetype 1; 250–400 m – områdetype 2; 400–800 m – områdetype 3.

Usikkerheten oppstår fordi de fleste eiendommer omsettes før de er regulert. Hovedutfordringen er at tomter omsettes og verdsettes basert på brutto areal, mens feltutnyttelsen beregnes av netto felt etter fradrag for offentlige formål. Dette innebærer at det faktiske utbyggingspotensialet først blir kjent etter at sentrale planavklaringer er gjort. I store utviklingsområder kan avgangen til offentlige formål være betydelig – gjerne 20–30 % av bruttoarealet. Det betyr at 200 % BRA på netto felt i praksis kan gi 140–160 % BRA på brutto tomt, avhengig av hva planen krever avgitt. Dette er et vesentlig avvik som kan medføre at eiendom erverves til en verdi som ikke samsvarer med gjennomførbar utnyttelse, og at prosjekter som er i tråd med planens formål likevel ikke lar seg realisere. Differansen er 40 prosentpoeng i faktisk realisert utnyttelse, til tross for at begge teknisk sett oppfyller kravet om 200 % BRA netto. En slik

usikkerhet gjør at byen både risikerer å gå glipp av betydelig utbyggingspotensial og beregningsgrunnlaget for utbyggingsavtaler får store avvik.

3. Boligpotensial

Planforslaget KPA 2026 innfrir verken vekstambisjonen i KPS 2025 eller opprettholder en ønsket årlig boligbygging tilsvarende ambisjonen i KPA 2015.

Planen beskrives som at den tilrettelegger for at Oslo skal øke boligbyggingen kraftig, med et boligpotensial på 63 000 – 90 000 boliger de neste 15 årene. Vi vurderer det til at målene og virkemidlene peker i hver sin retning. Flere av forslagene i ny KPA vil i praksis redusere antall boliger som kan realiseres i de områdene som skal levere veksten.

Realiserbart boligpotensial, ikke teoretisk boligpotensial: Det er stor forskjell på hva som kan tegnes inn i en arealplan og hva som faktisk kan bygges. KPA legger til grunn et boligpotensial som forutsetter høy gjennomføringsevne, samtidig som flere av virkemidlene øker usikkerheten og reduserer lønnsomheten i prosjektene. Gjennomførbarhet må bli et eksplisitt vurderingstema i alle større planprosesser.

Oslo kommune bør dokumentere hvor mange boliger KPA faktisk gir grunnlag for når høyder, utnyttelse, utearealkrav, plankrav og øvrige bestemmelser ses samlet. Det må skilles mellom planens teoretiske boligpotensial og reelt realiserbar boligkapasitet.

Transformasjonsområdene må kunne levere veksten: Oslo skal vokse gjennom transformasjon og fortetting rundt kollektivknutepunkter og U-områdene. Da må utnyttelsesrammene være høye nok til at disse prosjektene faktisk lar seg gjennomføre. Det er etter vår oppfatning ikke tilfredsstillende antall områder som kan utvikles parallelt.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2025) har ambisjon om fortgang i boligbyggingen og at flere områder åpnes for utvikling og samtidig enklere og raskere plan- og byutviklingsprosesser. Vi opplever at arealdelen ikke svarer på samfunnsdelens ambisjoner

Innledningsvis legger KPA 2026 opp til en årlig vekst i boligproduksjonen på ca 3 300 nye boliger pr år frem til 2040, som tilsier en boligforsyning på til sammen ca 46 000 boliger.

Vår erfaring tilsier at historiske byutviklingsområder i Oslo har en markedsabsorbasjon på 100-200 boliger per år. Dette vil tilsa ca 15-20 utviklingsområder som utvikles parallelt for å svare ut ambisjonen. Vår oppfattelse er at det ikke er tilfredsstillende antall områder med tilstrekkelig gjennomføringskraft som kan svare ut dette målet i KPA.

4. Krav til felles planlegging

I høringsforslaget foreslås det 70 utviklingsområder, som alle har krav til felles planlegging. Omfanget av felles planlegging må ikke gjøres mer omfattende enn strengt nødvendig og vi kommer med konkrete forslag til justeringer av bestemmelsene.

Vi må snakke om hvordan vi løser ambisjonene om felles planlegging. Felles planlegging må gjøres med utgangspunkt i en samlet avveining og prioritering mellom hensyn og usikkerheter som skal vektes for utvikling av større områder i Oslo. Sammensatte utfordringer krever samarbeid på tvers påpekes det i KPS2025. Slik vi tolker bestemmelsene om krav til felles planlegging i forslag til KPA, så fremstår de, i sin nåværende form, som en klar hemmer som er lite tilpasset den faktiske kompleksiteten til byutvikling i utviklingsområdene.

Kravet om at det som hovedregel skal utarbeides én samlet reguleringsplan for hele utviklingsområdet, kombinert med en vid skjønnsadgang til å avslå planinitiativ, gir et system som i praksis virker prosesshemmende og lite forutsigbart. Samtidig viser erfaring at felles planer over tid får en mer normativ og juridisk bindende anvendelse enn forutsatt, selv om de opprinnelig er utviklet som strategiske og veiledende dokumenter. Dette bidrar til at utdaterte premisser videreføres og begrenser handlingsrommet for transformasjon og innovasjon i byutviklingen. Resultatet er økt ressursbruk, lengre prosesser og redusert evne til å respondere på endrede samfunnsbehov.

For å møte disse utfordringene er det nødvendig å videreutvikle samarbeidsformene mellom offentlig og privat sektor. Erfaringene fra Oslo viser at både etaten og eiendomsutviklere har opparbeidet betydelig kompetanse og vilje til å arbeide mer integrert i tidlige faser, gjennom nettverksbaserte og samskapende prosesser. Dette gir et godt fundament for å bevege seg bort fra en ensidig juridisk tilnærming til felles planlegging, og over mot mer dynamiske, iterativt oppbygde prosesser der problemforståelse, mål og løsninger utvikles i fellesskap over tid. En slik tilnærming vil også bidra til økt tillit, bedre beslutningsgrunnlag og mer treffsikre løsninger for sosial, teknisk og grønn infrastruktur, som i dag ofte søkes avklart for tidlig og med for begrenset kunnskapsgrunnlag.

På denne bakgrunn foreslås det at bestemmelsene om krav til felles planlegging justeres slik at de i større grad åpner for differensierte tilnærminger tilpasset områdenes egenart og modenhet. Dette kan innebære å redusere hovedregelen om krav til én samlet plan, tydeliggjøre og utvide unntaksbestemmelsene, samt legge til rette for at ulike planverktøy – som områderegulering, detaljregulering, områdeutviklingsstrategi og andre strategiske prosesser – kan kombineres mer fleksibelt. Videre bør det etableres mekanismer for revisjon og oppdatering av felles planer, slik at disse til enhver tid reflekterer gjeldende politiske mål og samfunnsutvikling. En slik endring vil bedre ivareta behovet for en adaptiv og gjennomføringsorientert byutvikling, hvor offentlig og privat sektor i større grad samspiller for å realisere helhetlige og bærekraftige løsninger.

Det er også behov for å gå gjennom områdeavgrensningene med tanke på omfang og hensikt med planleggingen.

Bestemmelse på høring	Forslag til justering
20.1 Hensynssone 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 hensynssone H810_1 skal felles planlegging løses som områderegulering. <u>Retningslinjer:</u> <i>Innenfor hensynssone 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.</i> 20.1.1 Innhold i felles plan a. Følgende må sikres gjennom felles plan: - Fordeling av arealbruk, utnyttelse, høyder som avklares og fordeles med utgangspunkt i områdets lokale forutsetninger og innbyrdes egnethet. - Tilstrekkelig areal til sosial, kulturell, idrettslig, blågrønn, grå og teknisk infrastruktur innenfor området. - En differensiert byroms- og blågrønn struktur, og et variert, finmasket nettverk for gående som prioriterer myke trafikanter og legger til rette for helhetlig mobilitet, effektiv kollektivtransport, bydrift og bylogistikk. - Areal til friområde eller park på minimum 5 dekar.	20.1 Hensynssone for krav om felles planlegging, H810_1-3 a. For tiltak som utløser krav om reguleringsplan skal det lages en felles plan, strategi eller lignende som omfatter hele det enkelte området innenfor hensynssonen. b. Innenfor hensynssone H810_1 skal felles planlegging løses med reguleringsplan. <u>Retningslinjer:</u> <i>Innenfor hensynssone 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.</i> 20.1.1 Innhold i felles planlegging a. Følgende må sikres gjennom felles planlegging: - Fordeling av arealbruk - Tilstrekkelig areal til sosial, kulturell, idrettslig, blågrønn, grå og teknisk infrastruktur innenfor området. b. Dersom felles plan for U3-områdene Manglerud, Ryen sør, Ryen vest, Ryen øst og Ulven sør viser at deler av området kan utvikles med boliger og arbeidsplass- og besøksintensiv næring før rekkefølgekravet er innfridd, må felles plan vise hvordan utviklingen av området kan tilpasses både nåværende og fremtidig situasjon, med god kvalitet når det kommer til tilrettelegging for gående og syklende.

• Areal til offentlig tilgjengelig torg/møteplass tilsvarende minimum 5 % av bruksarealet over terreng. • Et tilstrekkelig lokalt handels- og tjenestetilbud. • Felles løsninger for varelevering, renovasjon og lokal snøhåndtering og tilstrekkelig areal for dette. • Samfunnssikkerhet, som trygghet mot naturfare og reduksjon av risiko for uønskede hendelser. b. Dersom felles plan for U3-områdene Manglerud, Ryen sør, Ryen vest, Ryen øst og Ulven sør viser at deler av området kan utvikles med boliger og arbeidsplass- og besøksintensiv næring før rekkefølgekravet er innfridd, må felles plan vise hvordan utviklingen av området kan tilpasses både nåværende og fremtidig situasjon, med god kvalitet når det kommer til tilrettelegging for gående og syklende. 20.1.2 Unntak fra krav om felles planlegging For områder der det foreligger vedtatt planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument, kan det gis unntak fra krav om felles planlegging, forutsatt: • at planforslaget følger opp føringene som er gitt i vedtatt planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument. • at vedtatt planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument gir tilstrekkelige føringer for temaene angitt i pkt. 20.1.1.	20.1.2 Unntak fra krav om felles planlegging For områder der det foreligger vedtatt planprogram/områdestrategi eller annet veiledende dokument, kan det gis unntak fra krav om felles planlegging.
--	---

5. Rett på byggesak

Reglene som åpner for Rett på byggesak må justeres for å kunne bidra til et langt større omfang av byggeprosjekter. Dette er viktig virkemiddel for å gå raskere fra behov til ferdig bygg. OMA har utarbeidet et konkret oppsett for en revidert regel.

Rett på byggesak kan være et viktig virkemiddel for å få til raske og effektive prosesser der nye prosjekter innordner seg omgivelsene og ikke ellers har vesentlige virkninger, slik det er formulert i plan- og bygningsloven. Vi opplevde dette som et godt verktøy i planen fra 2015, selv om bestemmelsene i den planen hadde noen svakheter, blant annet knyttet til formuleringene rundt arealbegrensninger og høydebestemmelsen.

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.

I det nye forslaget til KPA som er på høring, er utgangspunktet at alle søknadspliktige tiltak utløser plan, dog med en del unntaksmuligheter. Måten bestemmelsen er formulert på gir imidlertid stor grad av usikkerhet, og legger opp til at alt kan sluses inn i plansporet om man ønsker.

Diskusjonen om hvordan man kan få til rett på byggesak er også særlig relevant for områder der reguleringsplan er helt eller delvis opphevet av KPA fra 2015. Slik vi forstår det, var ikke dette grepet nødvendigvis ment å utløse et skred av nye planer – da nesten hele indre by har planer som er opphevet – men å unngå at man måtte søke dispensasjon fra utdaterte planer. I disse områdene er det gjerne såpass lite handlingsrom ut fra en rekke andre hensyn, eksempelvis vern, at det typisk vil dreie seg om bruksendringer og rehabiliteringsprosjekter. I slike tilfeller vil det være en unødvendig usikkerhet knyttet til plansporet, slik bestemmelsene er formulert i ny KPA.

OMA legger til grunn at "karakteristisk gategesims" som høydeangivelse er tilstrekkelig presist til å tilsidesette høydebestemmelsen i plan- og bygningsloven, slik lignende kriterie har fungert i KPA 2015. "Karakteristisk gategesims" tilsidesetter ikke lovens krav om at avstand til nabogrense skal være byggets halve høyde minst 4 meter. KPA bør derfor ha en bestemmelse som åpner for bygging helt inntil nabogrense der det bygges gavl mot gavl. I slike tilfeller mener vi det ikke skal være behov for enten en planvurdering eller dispensasjon.

Vi har 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.

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 punkt 2 under, 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

6. Forenkling av planprosesser – dokumentasjonskrav må reduseres

Et av hovedformålene med kommuneplanens arealdel er at arealdelen skal bidra til å bruke plansystemet effektivt og kostnadseffektivt.

Et sentralt forhold i alle plansaker av ulik kompleksitet i dag er et betydelig og ofte uforholdsmessig krav til dokumentasjon, for tidlig i planprosessen. Som en konsekvens må forslagstillere ofte detaljere planinitiativene uhensiktsmessig mye på et for tidlig fase. Et viktig stikkord i forhold til krav til dokumentasjon i planprosessen er beslutningsrelevant, og beslutningsrelevant på rett tidspunkt for at det skal kunne fattes et forsvarlig planvedtak.

For å ivareta et av hovedformålene med kommuneplanen om å bruke plansystemet mer effektivt og kostnadseffektivt så bør krav til dokumentasjon i bestemmelsene til KPA gjennomgå. Vi anbefaler at Oslo kommune i større grad bruker pbl § 3-1 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 krav til planinitiativ for å sikre utredninger og dokumentasjon i planarbeider. Ved å bruke lovhjemmel og forskrifter er en også trygg på at dokumentasjonen ivaretar minimumskravene i plan- og bygningsloven og hensyntar eventuelle pågående revisjoner av overordnede lover, forskrifter og retningslinjer.

Bestemmelse 6.1.4 på høring	Forslag til justering av 6.1.4
I planforslag og søknad om tiltak over 8 000 m ² BRA bebyggelse skal det utarbeides en mobilitetsplan.	I planforslag og søknad om tiltak over 8 000 m² BRA bebyggelse skal det utarbeides en mobilitetsplan. <i>Retningslinje:</i> <i>I oppstartsmøte skal det tas stilling til om det er nødvendig å utarbeide en mobilitetsplan.</i> <i>Mobilitetsplan skal som minimum vise hvordan planforslaget bidrar til å begrense transportbehov og fremme miljøvennlig transport gjennom etablering og utforming av infrastruktur og lokalisering av viktige hverdagsfunksjoner. Mobilitetsplanen skal vise hvordan trygg varelevering ivaretas, parkering og tilkomst for alle.</i>
Bestemmelse 6.4.1 på høring	Forslag til justering av 6.4.1
a. I oppstartsmøte skal det tas stilling til hvilke klimagassvurderinger som er nødvendig å redegjøre for ved innsending av planforslag. Redegjørelsen skal omfatte:	a. I oppstartsmøte skal det tas stilling til hvilke klimagassvurderinger som er nødvendig å redegjøre for ved

• muligheter for ombruk av hele eller deler av den eksisterende bygningsmassen • prosjektets tilrettelegging for senere endring av bygningenes funksjon og demontering av bygninger eller bygningsdeler • muligheter for etablering av fornybar energiproduksjon i planområdet. b. I alle detaljreguleringsplaner skal redegjørelsen til planforslaget til offentlig ettersyn inneholde klimagassberegninger i henhold til NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger. c. I planforslag til offentlig ettersyn skal det foreligge en oppdatert klimagassvurdering. d. For områdereguleringsplaner, planer innenfor hensynssone H810_1-3 med krav om felles planlegging og detaljreguleringsplaner over 15 000 m² BRA bebyggelse skal redegjørelsen til bestilling av oppstartsmøte i tillegg inneholde en energivurdering som redegjør for behov, muligheter og eventuelle løsninger for energibruk og energiløsninger. Energivurderingen skal legges ved innsending av planforslag. Der vurderingen viser at energitilførselen til planområdet ikke er tilstrekkelig, skal planforslaget vise hvordan dette kan løses i plan. e. Planforslag til offentlig ettersyn som medfører uttak av over 1 000 m³ masser skal inneholde en massehåndteringsplan. <u>Retningslinjer:</u> <i>Energivurderingen skal omfatte oppvarming, kjøling, termisk energi, fleksibel energibruk og energilagring og -gjenvinning.</i>	innsending av planforslag. Redegjørelsen skal omfatte: • muligheter for ombruk av hele eller deler av den eksisterende bygningsmassen • prosjektets tilrettelegging for senere endring av bygningenes funksjon og demontering av bygninger eller bygningsdeler • om planforslaget skal inneholde en klimagassberegning i henhold til NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger • muligheter for etablering av fornybar energiproduksjon i planområdet. e. Planforslag til offentlig ettersyn som medfører uttak av over 1 000 m³ masser skal inneholde en redegjørelse for massehåndtering. <u>Retningslinjer:</u> <i>Vurdering av energiforhold bør omfatte redegjørelse for muligheter for oppvarming, kjøling, termisk energi, fleksibel energibruk og energilagring og -gjenvinning.</i> <i>Redegjørelse for massehåndtering skal inneholde anslag av volum på masser som er direkte gjenbrukbare, gjenbrukbare etter behandling og som leveres til deponi, og i tillegg redegjøre mulighet for lokal massehåndteringen med klimavennlige løsninger.</i>
---	---

<i>Massehåndteringsplanen skal inneholde anslag av volum på masser som er direkte gjenbrukbare, gjenbrukbare etter behandling og som leveres til deponi, og i tillegg vise i hvilken grad massehåndteringen søkes løst ved lokale og klimavennlige løsninger.</i>	
7.1 Arkitektur og byform <i>jf. pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 7</i> a. I planforslag og søknad om tiltak skal alle bygnings-, byroms-, landskaps- og infrastrukturtiltak plasseres og utformes på en måte som: • hensyntar byens viktigste landskapsformer og den visuelle sammenhengen mellom bygningene, byrommene og landskapet • hensyntar eksisterende kvaliteter, historiske spor og lokalt særpreg og tilfører bymiljøet nye kvaliteter • vektlegger kulturmiljøverdiene i området • tar utgangspunkt i områdets særpreg og topografi, og begrenser behovet for terrengendringer, skjæringer, fyllinger og støttemurer b. Bebyggelse og byrom som gater, plasser og torg skal inngå i en tydelig, differensiert og sammenhengende byromsstruktur. c. Byrommene skal opparbeides med trær og vegetasjon som, sammen med plassering og utforming av bebyggelsen, skal sikre et godt lokalklima og gode oppholdskvaliteter.	7.1 Arkitektur og byform <i>jf. pbl. § 11-9 nr. 5, 6 og 7</i> a. I planforslag og søknad om tiltak skal bygnings-, byroms-, landskaps- og infrastrukturtiltak tilstrebe en plassering og utforming som: • videreutvikler byen med høy tetthet og kvalitet • hensyntar den visuelle sammenhengen mellom bygningene, byrommene og landskapet • hensyntar eller videreutvikler eksisterende kvaliteter, historiske spor og lokalt særpreg og tilfører bymiljøet nye kvaliteter • vektlegger kulturmiljøverdiene i området • tar utgangspunkt i områdets særpreg og topografi, og begrenser behovet for terrengendringer, skjæringer, fyllinger og støttemurer b. Bebyggelse og byrom som gater, plasser og torg skal inngå i en tydelig, differensiert og sammenhengende byromsstruktur. c. Byrommene skal opparbeides med trær og vegetasjon som, sammen med plassering og utforming av bebyggelsen, skal sikre et godt lokalklima og gode oppholdskvaliteter.

7. Tilpasning og innordning

Høringsforslag til KPA leses av våre medlemmer til at det et overveiende fokus på alt som skal hensyntas, før det er snakk om å bygge noe. Dette er en språklig utfordring vi mener må tas tak i både bestemmelser og øvrige dokumenter.

Vi anerkjenner at det finnes en rekke hensyn som skal vurderes, men mener at balansen i ordbruken nå er for tungt vektet mot alt som ikke skal gjøres, fremfor hva som kan gjøres.

Et konkret eksempel på dette er §7.1.

7.1 Arkitektur og byform

a. I planforslag og søknad om tiltak skal alle bygnings-, byroms-, landskaps- og infrastrukturtiltak plasseres og utformes på en måte som:

- *hensyntar byens viktigste landskapsformer og den visuelle sammenhengen mellom bygningene, byrommene og landskapet*
- *hensyntar eksisterende kvaliteter, historiske spor og lokalt særpreg og tilfører bymiljøet nye kvaliteter*
- *vektlegger kulturmiljøverdiene i området*
- *tar utgangspunkt i områdets særpreg og topografi, og begrenser behovet for terrengendringer, skjæringer, fyllinger og støttemurer*

b. Bebyggelse og byrom som gater, plasser og torg skal inngå i en tydelig, differensiert og sammenhengende byromsstruktur.

c. Byrommene skal opparbeides med trær og vegetasjon som, sammen med plassering og utforming av bebyggelsen, skal sikre et godt lokalklima og gode oppholdskvaliteter.

Vi leser dette som en lang liste over hensyn, og ingenting om hva målet er. Logikken fungerer hvis hele Oslo vurderes som grunnlag for et «rett på byggesaks»-prosjekt. I lys av at mange prosjekter gjennomføres som planprosesser der det skal gjøres konkrete avveiiinger av hvilke hensyn som er viktige på det konkrete stedet. Alt er ikke like viktig overalt. Bestemmelsen er nå utformet slik at alt skal ivaretas overalt.

Tilsvarende gjentas i stor grad i Kapittel 7 i planbeskrivelsen, med en lang opplistning over alt som skal ivaretas og tas hensyn til ved utforming av arkitektur og byform. Vi savner en formålsparagraf, som sier noe om intensjonen. Og vi savner en logisk avgrensning som veier omfanget av dokumentasjon av ivaretagelsen av disse hensynene opp mot størrelsen på tiltakene.

Vi mener at listen kan legges inn i det som skal vurderes til oppstartsmøte i planprosesser.

8. Byggehøyder bør avklares i konkrete plan- og byggesaker

OMA sine medlemmer opplever den generelle tilnærmingen til høyde som utfordrende og at de foreslåtte rammene er for begrensende. Vi foreslår å endre den generelle høydebegrensningen på 22 og 28 meter for utviklingsområdene, som jo skal utvikles i større grad enn eksisterende by, enten ved å fjerne den helt eller ved å justere den til 26 og 34 meter.

Vi mener de konkrete byggehøydene bør forstås og avklares i den lokale konteksten og ser det ikke som hensiktsmessig å definere så generelle og begrensende regler om byggehøyder i utviklingsområder i kommuneplanens arealdel, hvor byen jo skal vokse.

Hvis det likevel skal være høydebestemmelser ber vi om at del a) av bestemmelsene om høyder i utviklingsområdene tas ut, både for 22 og 28 meter. Setning b) definerer den sammen konkrete terskelen, men samtidig hensynene som skal ivaretas når det bygges høyere. Det vurderes at ledd b) er tilstrekkelig og en mer hensiktsmessige bestemmelsene å styre etter. Eksempelvis definerer bestemmelse 12.1.2 følgende for U2-områder.

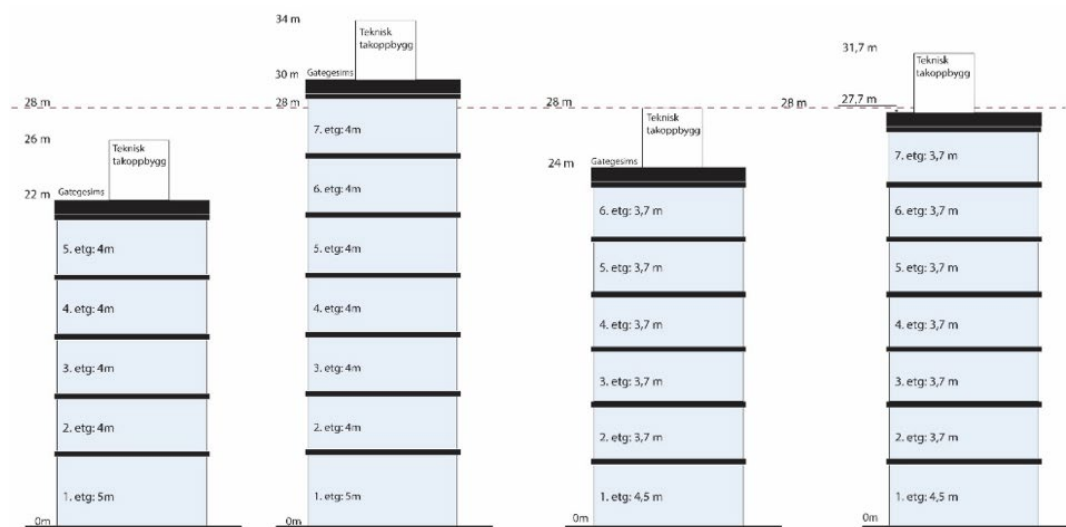
Høyder og utnyttelse

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.

Reell høyde

For U2 og U5 områdene er det uoverensstemmelse mellom planbeskrivelsen og bestemmelsene der man tillater opp til 28 meter i U5 områdene. I beskrivelsen sies det at dette tilsvarer 7 næringsetasjer, mens det i praksis kun blir plass til 5 (dersom man legger inn 5 meter i første etasje og 4 i de øvrige + 1 meter takoppbygg og 4 meter ekstra til heis og trapp og div annet på taket som også skal telle med). Her ser det ikke ut til at man har tatt høyde for reelle himlingshøyder i næringslokaler i første etasje og nødvendig og ønsket gesimshøyde for å ivareta grønne tak og overvann, blant annet.



Illustrasjon utarbeidet av Dark arkitekter

Konkret vurderes det at terskelhøyden på 28 meter i disse områdene bør fjernes, alternativt heves til 34 meter, alternativt at det spesifiseres at takoppbygg ikke medtas, slik at man konsekvent bruker begrepet gategesims med handlingsrom for faktisk 7 næringsetasjer.

Dersom man kun opererer med høydemeter, slik det er formulert nå, kan dette tolkes til å også omfatte takoppbygg. Vi antar at dette ikke er intensjonen med bestemmelsen, og foreslår derfor en justering.

Eksempelvis bør 12.1.2.a og 12.1.5 a justeres som følger: Bebyggelse kan tillates med høyder opp mot 30 meters gategesims.

Begrepet «unntaksvis»

For utviklingsområdene U1-U5 er det satt terskelverdier hvor økte høyder «unntaksvis» kan tillates. Dette ordet signaliserer en grunnleggende skepsis og restriktiv holdning til tema som uansett må vurderes konkret på senere plannivå. Det foreslås å myke opp denne terskelen, slik at høyde skal vurderes konkret for hvert område, og at det åpnes for at høyder opp mot 42 meter kan vurderes, uten begrensningen «unntaksvis» for å gi bedre handlingsrom for stedsspesifikke løsninger. Det er allerede satt en rekke føringer for hva som skal til for at dette kan vurderes;

...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 næringsutvikling og bevaring av bebyggelse.

Vi mener dette tilstrekkelige føringer med noe mer rom for tilpasning uten begrensningen som ligger i ordet «unntaksvis».

Forslag til konkret endring av ordlyd

Samlet er forslaget til ny struktur for høydebestemmelsen at del a) fjernes. Vi mener at det som defineres i b) er tilstrekkelig for å definere mulighetsrommet for høyere bebyggelse.. Vi mener likevel at ordet «unntaksvis» bør tas ut av ordlyden og at høyden justeres for å åpne for det angitte antall etasjer, slik at konkret ordlyd for 12.1.2 og 12.1.5 blir;

Bebyggelse med høyder over 34 meter kan 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.

Og vi ber om tilsvarende justering av bestemmelse for U3, med justering fra 22 meter til 26 meter. For 12.1.3 vil forslag til ordlyd være;

Bebyggelse med høyder over 26 meter kan 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.

Karakteristisk gategesims

I områdene U1, IB og C er det nedfelt følgende bestemmelse knyttet til unntak fra områdets karakteristiske gategesims formulert som følger; *Over områdets karakteristiske gategesims tillates det, for ny bebyggelse og tiltak på eksisterende bebyggelse mot gate eller byrom, 1 etasje med takform tilsvarende en av nabobygningene opp til denne nabobygningens høyeste punkt, forutsatt at etasjen ikke er høyere enn 4 meter. Alternativt tillates det 1 tilbaketrunket etasje,*

forutsatt at etasjen ikke er høyere enn 4 meter og at etasjen trekkes 4 meter tilbake fra tilliggende byrom.

Denne bestemmelsen er vanskelig å forstå hva betyr i praksis og vi mener det bør komme frem en tydeligere intensjon heller enn en så rigid bestemmelse. Den er etter vår mening antagelig mest relevant for IB, men også der blir den vanskelig å forholde seg til. Dette tror vi vil kunne føre til diskusjoner om hvilket nabobygg man forholder seg til og hvorfor. Vi mener også at det er uheldig at det bare en side av gaten som skal vurderes og ikke et mer helhetlig bymiljø slik det er i KPA fra 2015. Uklare bestemmelser kan gi usikkerhet og inkonsekvent tolkning av bestemmelsene, og bør unngås. Vi mener denne formuleringen bør tas ut eller forenkles slik at dette kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

KPA bør heller definere karakteristisk gategesims som den høyeste gesimshøyden et flertall av bygg i kvartalet har. Tilbaketrukne påbygg som ikke er synlige fra gatenivå bør kunne behandles direkte som byggesak med Byantikvaren-samtykke, uten forutgående regulering. Bestemmelsene bør bygge på en synlighetsvurdering – ikke et konservativt høydeanslag – slik at bevaringsregimet ikke blir mer restriktivt enn kulturminneinteressene faktisk krever. Dette presisjonsnivået mangler særlig for Indre by (IB).

Høyhus-strategien bør videreføres som strategi og henvises til som retningslinje

Når det gjelder bestemmelser som sier at bygninger over 42 meter skal vurderes i henhold til høyhusstrategien, vedtatt 27.09.2023, mener vi at dette bør omformuleres og flyttes til retningslinje, slik at KPA ikke gjøre høyhusstrategien juridisk bindende. Dette gir lite politisk fleksibilitet for fremtidige eventuelle endringer i fremtiden.

Konkret innebærer dette at siste del av bestemmelsene 12.1.5 c, «Bygninger over 42 meter skal vurderes i henhold til høyhusstrategien, vedtatt 27.09.2023.» flyttes til retningslinjer.

9. Bærekraftig byggeri

Vi anbefaler at alternativ 2 legges til grunn, og at eventuelle strengere krav håndteres gjennom nasjonale virkemidler og påvirkning av de statlige retningslinjene for å sikre et overordnet, felles rammeverk for hele landet.

§6.4.2 Klimakrav til materialer

Det er positivt at kommunen ønsker å redusere klimagassutslipp fra byggeri. Bestemmelsene høres i to alternativer. Vi anbefaler å legge til grunn alternativ 2

Vi mener at konkrete klimakrav til materialbruk ikke bør fastsettes gjennom lokale planbestemmelser. Slike krav bør utformes og forvaltes gjennom nasjonale forskrifter (TEK), som foreslått i alternativ 2 til bestemmelsen.

Manglende dokumentasjon av konsekvenser av planforslaget

Vi mener at det er stor risiko for saksbehandlingsfeil om ikke planbeskrivelse og konsekvensutredning oppdateres for å beskrive konsekvensene av å vedta alternativ 1. I den sammenheng viser vi til Oslo kommunes utredningsplikt ihht. pbl §1.1 fjerde ledd: Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. (vår utheving), samt pbl § 4.2 andre ledd: For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få

vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn. (vår utheving).

Alternativ 1 fremstår som en betydelig innskjerping av dagens praksis uten at det foreligger en redegjørelse i planbeskrivelse eller annet vedlegg (?). Vi mener derfor at konsekvensene av alternativ 1 i bestemmelse 6.4.2 ikke er tilstrekkelig utredet ihht. krav i pbl § 1.1 og § 4.2. Bestemmelsen innebærer konkrete og skjerpede utslippskrav til materialbruk, uten at det foreligger analyser av økonomiske, juridiske eller gjennomføringsmessige konsekvenser når dette hjemles som en bestemmelse i ny KPA. Uten en slik utredning er det etter vårt syn ikke mulig å ta stilling til hvilke virkninger bestemmelsen vil ha for prosjektutvikling, kostnader og gjennomførbarhet. Planbeskrivelse, konsekvensutredning og saksfremlegg til Bystyret bør inneholde en beskrivelse av konsekvensene av å vedta ett av alternativene for 6.4.2 som er ute på høring.

10. Øvrige endringer

Krav til park og rekreasjonsformål må vurderes på områdenivå

Vi ber om at bestemmelse §7.3 tas ut i sin helhet.

Vi ber også om at temakart T3 omgjøres slik at det ikke er juridisk bindende.

Vi anerkjenner behovet for park og rekreasjonsformål, men mener at dette må løses som del av felles planlegging og for et større område sett under ett. Slik bestemmelsen er foreslått innebærer dette en stor byrde på ett enkelt planforslag. Vi kan ikke se at dette i tråd med de øvrige prinsippene i planen og mener at dette bør løses gjennom andre mekanismer.

KPA må ikke praktiseres slik at den samme områdefunksjonen kreves etablert flere ganger. Behovet bør vurderes ut fra områdets samlede tilbud, planforslagets formål og faktisk behov, ikke bare størrelsen på den enkelte plansaken.

Om forholdet til eldre reguleringsplaner og U4

Videre foreslås det at § 12.1.4 tas ut av KPA da problemstillingen om høyder og utnyttelse i U4 feltene uansett vil være helt sentrale utredningsspørsmål i planarbeidet som følger av § 3.2.1 og § 12.1.1. ettersom forslag til bestemmelse om høyder for U4 kategorien vil skape betydelig uklarhet i kommende planarbeider (§12.1.4)

Under § 2.3 legges til et underpunkt j) hvor det fremgår at vedtatte områdereguleringsplanene for U4-områder ved motstrid går foran kommuneplanens arealdel.

Om plankrav i utviklingsområde U2-U6 og forhold til eksisterende bebyggelse

Oslo kommune har tydelige miljømål om å unngå å rive bygninger, og å styrke ombruk av eksisterende bygningsmasse. Det bør derfor være høy terskel for å utløse plankrav knyttet til tiltak for ombygging og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. Hovedombygging (pbl. §20-1 n) må kunne gjennomføres uten å utløse krav om regulering.

Behov for overgangsordning for igangværende reguleringsplanprosesser

Ny kommuneplan får rettsvirkning fra vedtakstidspunktet, og alle pågående reguleringsplanprosesser skal derfor i prinsippet forholde seg til ny KPA. For forslagsstillere som har lagt ned betydelige ressurser i planarbeid etter gjeldende KPA 2015, innebærer dette en reell

risiko for forsinkelser, krav om nye eller justerte utredninger, og i ytterste konsekvens at et planforslag som har vært under arbeid i lang tid viser seg å være i strid med den nye kommuneplanen. Konsekvensen er redusert forutsigbarhet i en fase der prosjektene allerede er langt fremskredet, og der rammene har vært lagt til grunn i utredninger, avtaler og investeringsbeslutninger.

Planforslagets pkt. 2.3 fastsetter at reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med planen. Bestemmelsen inneholder deretter en rekke uttrykkelige unntak fra denne hovedregelen, blant annet for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bevaring, overvannshåndtering, støy og høyder i utviklingsområde U1 og indre by. Det er derimot ikke gitt noen regel om reguleringsplaner som vedtas i perioden fra planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og frem til bystyrets vedtak av ny kommuneplan, og heller ingen regel om planforslag som er under behandling på vedtakstidspunktet. Etter vårt syn er dette en svakhet ved planforslaget.

Vi viser til at bystyret ved vedtakelsen av KPA 2015 så behov for nettopp en slik regel. KPA 2015 hadde samme hovedregel som nå foreslås, om at eldre reguleringsplaner gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen. Likevel fattet bystyret i vedtakspunkt 10 følgende vedtak: «Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og frem til bystyrets behandling av denne sak, gjelder foran Kommuneplan 2015 ved motstrid.» Bystyret la altså til grunn at reguleringsplaner som ble vedtatt underveis i kommuneplanprosessen, ikke skulle settes til side av den nye kommuneplanen. Behovet er det samme nå, og perioden fra offentlig ettersyn til endelig vedtak av KPA 2026 vil erfaringsmessig omfatte et betydelig antall plansaker.

Vi viser videre til at kommunen selv anerkjenner dette hensynet i planforslaget. Unntaket fra plankravet er illustrerende. Denne er gitt for tiltak innenfor områder med reguleringsplan vedtatt etter 23.09.2015 – altså vedtaksdatoen for KPA 2015 – nettopp for at relativt nye reguleringsplaner som er i tråd med intensjonene i den nye kommuneplanen fortsatt skal kunne gjennomføres. Den samme begrunnelsen gjør seg gjeldende med minst like stor styrke for planarbeid som er kommet langt, men som ennå ikke er vedtatt.

OMA mener det må vedtas en overgangsordning for ny KPA, og at den bør forankres i en egen planbestemmelse i pkt. 2.3 fremfor bare i vedtaksteksten. En bestemmelse gir klarere rettsvirkning, er lettere tilgjengelig for både forslagsstillere og saksbehandlere, og reduserer risikoen for ulik praksis i den enkelte plansak. Vi foreslår at det tas inn nye bokstaver i pkt. 2.3 med følgende innhold:

«j. Reguleringsplaner vedtatt etter 14.04.2026 og frem til bystyrets vedtak av denne planen, gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

k. For reguleringsplanforslag som var lagt ut til offentlig ettersyn før bystyrets vedtak av denne planen, kan planarbeidet ferdigstilles etter kommuneplanens arealdel av 2015.»

Bokstav j viderefører ordningen fra KPA 2015 og er nødvendig for å unngå at planer som vedtas i perioden mellom offentlig ettersyn og endelig vedtak av ny kommuneplan, umiddelbart blir stående i motstrid med den. Bokstav k er nødvendig for å ivareta planforslag som ennå ikke er vedtatt, men som er kommet så langt i prosessen at nye krav i praksis vil innebære omstart. Nyere planer går foran eldre ved motstrid, men OMA ønsker å understreke nettopp at disse kan slutføres etter føringene som har ligget til grunn under prosessen uten å starte på nytt.

Kommunen bør samtidig vurdere om ordningen skal omfatte planforslag som var innsendt til førstegangsbehandling før samme skjæringstidspunkt, eventuelt kombinert med en frist for ferdigstillelse. Formålet er ikke å unnta prosjekter fra nye kvalitetskrav over tid, men å sikre at skjæringstidspunktet er klart definert, og at planarbeid som er kommet langt etter gjeldende rammer, ikke må startes på nytt.

Gjennomføringskraft som eget vurderingstema i planarbeid

Plan- og bygningsloven forutsetter at planer skal *bygge på økonomiske og ressursmessige forutsetninger for gjennomføring*. Vi savner at forslag til KPA i større grad vurderer hvordan de foreslåtte virkemidlene påvirker faktisk realisering av boliger, arbeidsplasser og nødvendig infrastruktur.

Vi anbefaler at gjennomføringskraft bør være et eksplisitt vurderingstema i planarbeid og politisk behandling av planer, på linje med andre sentrale samfunnshensyn.

Dette kan innebære at planforslaget vurderer: realiserbarhet, økonomisk bærekraft, investeringsvilje, risiko, tidsbruk og avhengigheter til offentlig infrastruktur og finansiering

Avskjæringstidspunkt som nytt element/milepæl i planprosesser

Avskjæringstidspunkt eller avskjæringssmilepæler er en tilnærming som forsøker å skape forutsigbarhet knyttet til noen konkrete tidspunkt der forslagsstiller kan pålegges å oppdatere planforslag i tråd med nye føringer.

Oppstartsmøte er i PBL gitt en avklarende effekt, og kommunen skal definere hva som skal og bør gjøres av utredninger og vurderinger, samt definere hvilke føringer som gjelder for planarbeidet. Oppstartsmøte bør inngå som ett naturlig avskjæringstidspunkt.

Grunnet at planprosesser tar noe tid, er det behov for å ta inn over seg endringer underveis. Praksis i dag, er at dette skjer tilnærmet løpende og at forslagsstiller i for stor grad, plutselig, pålegges å følge nye normer eller at planforslag må oppdateres grunnet ny mal for planbeskrivelse eller lignende. Fremfor at dette gjøres løpende, foreslår vi to avskjæringstidspunkt: oppstartsmøte og etter offentlig ettersyn.

Etter offentlig ettersyn har planprosessen et naturlig tidspunkt for justering og revisjon, og det fremstår som et relevant tidspunkt å gjøre opp status for en ny avklaring.

Vi foreslår at forslagsstiller ikke på pålegges å endre noe ut over disse milepælene. Vi foreslår likevel at forslagsstiller frivillig kan gjøre det om det er ønskelig.

11. Videre arbeid – bedre prosesser

OMA ønsker seg at kommuneplanen har tydeligere føringer for prosess og hvordan dette kan legges opp bedre. Her er det svært relevant hvordan PBE nå jobber med sin omstrukturering, samt arbeidet med forbedring av innsendt plan. Vi er opptatt av at PBEs høye fagkompetanse anerkjennes, og mener det er mye å hente ved å få til en prosess der man i større grad møter hverandre som fagfolk med gjensidig tillit.

Vi ser også at det kan være læring f.eks. fra Københavnmodellen og andre kommuners praksis, der man i større grad har innført en «single point of contact» modell, der det er én saksbehandler som koordinerer dialogen med forslagsstiller internt i kommunen slik at det gis helhetlige og entydige tilbakemeldinger som er koordinert på tvers av de ulike etatene. Det kunne også vært behov for en form for «bydiplomat» som sørget for smidige prosesser og god dialog. Hovedhensikten med en slik modell er at man oppnår en bedre koordinering internt i kommunen mellom de ulike etatene, Her kunne man tenkt en form for prosjektorgansiering også i kommunen der både plan og infrastruktur sees samlet og avklares helhetlig.

Vi savner også fokus på hvordan byen skal utvikles sammen – og at det stort sett er private grunneiere som er ansvarlige for og tar risikoen for byutviklingen. Det er mye å hente ved å jobbe med økt tillitt og bedre samarbeid mellom de ulike aktørene.

Vi opplever at KPA legger opp til rammer som må fylles med en praksis. Denne praksis må vi utvikle og finne ut av sammen.

Mvh Rasmus Reinvang, Adm. dir. i OMA