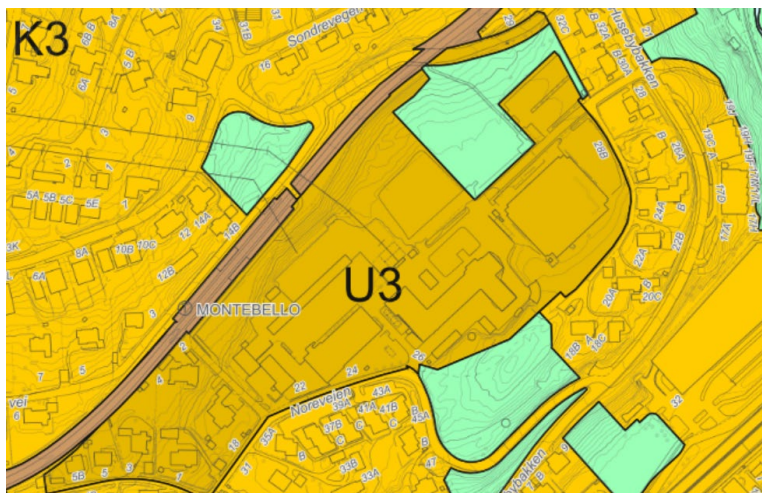


Avsender:
Husebyplatået AS
v/daglig leder Martin Kjellesvik
martin.kjellesvik@jm.no

Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel (KPA) «Oslo mot 2040»

Innspillet refererer seg til høringsutkast datert 22.06.2023

Husebyplatået AS (eiet av JM Norge AS og Miliarium AS) er forslagsstiller til et pågående reguleringsarbeid innenfor et utviklingsområde i kategorien U3, omtalt i kommuneplanen (samfunnsdelen og høringsutkastet til arealdelen) som «Montebello». I vestre del av utviklingsområde U3 har Miliarium AS fremmet et eget reguleringsforslag. Miliarium AS sitt planforslag er oversendt til byrådsavdeling for byutvikling, mens Husebyplatået AS sitt planforslag i østre del av U3-området, skal iht. opplysninger fra Plan- og bygningsetaten oversendes til politisk behandling 10. januar 2024.



Vi reagerer på at areal ikke er omtalt som en viktig og knapp ressurs i kommuneplanen. Vi mener arealeffektivitet må omtales som et sentralt mål for planen.

Vår felles oppgave er å formulere en KPA som «husholderer» med tilgjengelige arealer innenfor byggesonen i kommunen, slik at disse utnyttes på best mulig måte.

I Kommuneplanens samfunnsdel «Vår by, vår framtid» (2018) – «En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle» heter det (våre understrekinger):

«Oslo er en by i vekst, og har vokst med 200 000 innbyggere siden 1985. Dette har på mange måter gjort Oslo til en bedre og mer spennende by. Oslo ligger nå an til å vokse med 100 000 innbyggere fram til 2030 og enda 80 000 innbyggere mot 2040. Kommunen må tilrettelegge arealer for denne veksten og skal styre utviklingen og bruke veksten til å gjøre Oslo til en enda bedre by for enda flere.»

De statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging slår fast (under pkt. 3. - mål) følgende:

«Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse...

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder...

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet...»

Høringsutkastets pkt. 1 (arealdelen) om «Formålet med planen» unngår å nevne at kommuneplanens arealdel skal fremme bærekraftig og klimavennlig arealbruk og -forbruk. Under avsnittet Målsettinger er det listet opp mange hensyn, sammenfatningsvis dreier det seg om å «legge grunnlaget for økt gjennomføring med kvalitet gjennom aktiv bruk av plansystemet og planverktøy, og effektiv plan- og byggesaksbehandling».

Areal er ikke omtalt som ressurs og arealeffektivitet er ikke omtalt som hverken mål eller verdi.

De definerte «utviklingsområdene» representerer Oslos største ressursgrunnlag når det gjelder arealer. En bebygd arealenhet er en anvendt ressurs, og hvordan denne ressursen anvendes er kritisk. Kommuneplanens arealdel er kommunens redskap for å sikre utnyttelse av dette ressursgrunnlaget mest mulig forsvarlig i et klimaperspektiv.

Etter høringsutkastet skal områdeutnyttelsen i U3 områdene aldri overskride 100%, men kan gjerne bli lavere. Høringsforslaget bygger på en oppfatning om at kvalitet og utnyttelse inngår i et nullsumspill der det ene kan ikke realiseres uten at det andre lider.

Plan og bygningslovens § 3-1 om oppgaver og hensyn i planlegging etter loven, fastsetter bl.a. at planer skal

«g. - ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport» (vår understrekning.)

Dersom Oslo skal være tro mot den vedtatte klimastrategien (Bystyrets vedtak om Klimastrategi for Oslo mot 2030, 6. mai 2020 - Byrådssak 214 av 8.8.2019 - snr 109 19/01534-2) må kommuneplanens arealdel vektlegge ressursutnyttelsen særskilt og ikke prioritert etter kvalitetskravene i de tematiske bestemmelsene.

Forslag til endringer i KPA (Bestemmelser).

Forholdet mellom pågående reguleringsarbeid for Husebyplatået og føringer for U3-området «Montebello» i forslag til ny KPA:

Pkt. 2.3

Reguleringsplanen for Husebyplatået antas vedtatt før ny KPA vedtas, og det er behov for at bestemmelsene til ny KPA formuleres slik at det er tydelig at nye reguleringsplaner går foran ny KPA.

Pkt. 3.2.1 b (plankrav/gyldighet) jfr. pkt. 32.2.3 (om Utviklingsområde U3 og Arealbruk):

Bestemmelsen lyder slik:

Unntak fra plankravet:

b gjelder for tiltak innenfor områder med reguleringsplan vedtatt etter 23.9.2015 forutsatt at tiltaket er i samsvar med bestemmelsene om arealbruk i denne planen.

Vi antar at reguleringsplan for Husebyplatået vil vedtas i 2024 og før ny KPA er vedtatt. Dette er en omfattende plan som har vært til behandling i mange år. Pkt. 3.2.1 b må formuleres slik at det ikke er tvil om at det er alle føringer i reguleringsplanen som skal gjelde foran føringer i ny KPA, og uten at det utløses noe plankrav.

KPA-forslaget må også ta høyde for at KPA kan bli vedtatt før forslag til detaljreguleringsplan for Husebyplatået. KPA må derfor ta opp i seg de rammene som er lagt i detaljreguleringsforslaget. Følgende punkter i bestemmelsene til KPA må derfor endres:

Pkt. 1

Første avsnitt foreslås gitt tilføyelse som signaliserer at effektiv bruk og utnyttelse av arealene som ressurs, er et overordnet mål. Dette kan uttrykkes på flere måter, f. eks ved en tilføyelse slik:

Klimarobust byutvikling stiller krav til at arealressursene utnyttes effektivt.

Pkt 2.4 a

Punktet foreslås på grunnlag av ovenstående begrunnelse formulert slik:

For reguleringsplan og tiltak i utviklingsområder og prioriterte stasjonsnære områder der det ikke er mulig å oppnå angitt utnyttelse samtidig som kvalitetskravene i de tematiske bestemmelsene i del 2 og pkt. 32.1.3 byform ivaretas, skal det foretas en konkret vurdering for å balansere disse hensyn mot hverandre.

Pkt. 32.2.3

For det første er foreslåtte tak på høyder, etasjetall og utnyttelsesgrad for lave for U3 områder der det er ambisjon om bymessighet.

For det annet foreslås punktet formulert slik at høyder, etasjetall og områdeutnyttelse angis som veiledende. Forslag til reguleringsplaner for Husebyplatået og Montebello Terrasse viser at innenfor utviklingsområde 3 på Montebello bør områdeutnyttelsen være på nærmere 125% for å gi en best mulig måloppnåelse av ny KPA. Ettersom friområdet innenfor utviklingsområdet sikres opparbeidet i foreslått planforslag for Husebyplatået, er friområdet tatt inn som underlag for beregning av denne områdeutnyttelsen. Dette er i tråd med KPA-forslagets retningslinjer om beregning av områdeutnyttelse.

Maks. feltutnyttelse for bolig bør utgå da denne parameteren isolert sett ikke sikrer kvalitet, ettersom kvalitet er avhengig av konteksten rundt feltet. Det må fremgå klart i ny KPA at endelig utnyttelse må vurderes i reguleringsarbeidet i lys av aktuelle tilgjengelige kvaliteter f.eks. i form av tilgrensende friområder og annet som gir kvaliteter av betydning for det aktuelle felt.

Pkt 9.3 (Innendørs fellesarealer):

Bestemmelsen om at det ved etablering av flere enn 15 boenheter skal det settes av minst 2 m² BRA pr. boenhet til innendørs fellesarealer. Med 550 boenheter som i reguleringsplanen for Husebyplatået

blir dette 1 100 m2 private fellesarealer, dvs. at kravet er altfor høyt. Det er heller ikke, slik bestemmelse og retningslinjer er formulert, noe som tyder på at områdekvaliteter og funksjoner/program i tilleggende bebyggelse/areal tillegges vekt.

Med vennlig hilsen
Husebyplataet AS

A handwritten signature in blue ink, reading "Martin Kjellesvik". The signature is fluid and cursive, with the first name "Martin" and the last name "Kjellesvik" clearly distinguishable.

Martin Kjellesvik

martin.kjellesvik@jm.no

Tel.: 95 73 00 40