



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Oslo, 22. desember 2023

Høringssvar: Kommuneplanens arealdel - Oslo mot 2040

Forslag til ny arealdel i kommuneplanen (KPA) ble sendt på høring fra Oslo kommune 22. juni 2023. Vedlagt følger JMs høringssvar til kommuneplanens arealdel

Som en av Norge og Nordens største boligutbyggere ser vi det som vårt samfunnsoppdrag å sørge for at flere får muligheten til å eie sitt eget hjem. Fordi det er en fundamental del av velferdssamfunnet vårt. Vi bygger boliger folk har råd til. Energieffektive og solide leiligheter som varer i hundre år, minst. Vi ønsker også å bidra til Oslos visjon om å bli en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle.

I tillegg til dette høringssvaret har JM aktivt bidratt i utforming av felles høringsuttalelse fra 24 utbyggere i Oslo, og vi stiller oss fullt og helt bak dette. Sammendrag fra felles høringssvar er også vedlagt her.

Det er også sendt inn høringssvar i flere av våre Oslo-prosjekter. Dette gjelder Montebello-planen fra Husebyplatået AS, Bryn-prosjektet fra JM (bare som vedlegg her), Grorud sentrum fra samarbeidspartnere Scala Eiendom, Bonava og ST1, samt separat svar fra JM for vårt pågående prosjekt/plan i Aslakveien 14. Disse fire høringssvarene er vedlagt dette høringssvaret.

I tillegg stiller vi oss bak høringssvar fra både OMA, Norsk Eiendom og Entreprenørforeningen (EBA).

I et forsøk på å illustrere noen praktiske konsekvenser av, og svakheter med KPA-forslaget på et overordnet plan, vil JM i dette høringssvaret kort løfte frem følgende temaer:

1. **Kommuneplan uten ambisjoner for boligvekst**
2. **Nytt KPA-forslag hindrer ønsket utvikling i igangsatte prosjekter**
3. **Arealeffektivitet må være et særskilt krav**
4. **Uklare og generelle bestemmelser hindrer effektiv utbygging**
5. **Plankompetanse og utbyggerkompetanse må møtes – tiltak foreslås her**
6. **Arealeffektivitet er god klimapolitikk**
7. **Umodent forslag til arealnøytralitet må vente**
8. **Tilrettelegging for eldre er også god arealutnyttelse**

Avslutning

Vedlegg:

- 1. Hovedpunkter i uttalelse fra 24 utbyggere i Oslo
- 2. Høringssvar, Husebyplatået AS
- 3. Høringssvar, Bryn-prosjektet v/JM.
- 4. Høringssvar, Grorud-prosjektet v/JM, Scala Eiendom og ST1
- 5. Høringssvar, Aslakveien-prosjektet v/JM



1. Kommuneplan uten ambisjoner for boligvekst

Oslo står foran et veivalg i boligpolitikken. Byen trenger flere boliger, men hvor mye skal vi bygge? Og i hvilket tempo? I forslaget til ny arealdel i kommuneplanen savner vi tydelige måltall for nettopp dette. Med nye begrensninger som er lagt inn, når det kommer til blant annet områdeutnyttelse og arealutnyttelse, vurderer vi at konsekvensene blir et lavt scenario for boligbygging. Det vil ikke bidra til å dempe prisveksten. Tvert imot.

Sammenhengen mellom boligbygging og boligpriser er grundig dokumentert i en ny [rapport publisert ved Samfunnsøkonomisk analyse i desember 2023, i samarbeid med JM](#). Analysen ved forsker Erling Røed Larsen viser at dersom vi bygger 10 500 flere boliger i neste tiårsperiode enn vi har bygget de siste ti, vil det dempe prisveksten med opp mot ni prosent. For en gjennomsnittsbolig i hovedstaden betyr det en halv million kroner fra eller til. En betydelig sum, spesielt for førstegangskjøpere.

En aktiv boligpolitikk, som demper prisveksten både på boligtomter og boliger, betyr noe for folk. Og Kommuneplanens arealdel er, eller bør være, et sentralt virkemiddel for bedre boligpolitisk styring. Det betyr noe for byen vår. For unge som skal inn i boligmarkedet. For familier i vekst, som trenger mer plass. For sårt tiltrengt arbeidskraft til offentlig sektor og til næringslivet.

I 2022 ble 22 prosent av alle arbeidsplasser i landet skapt i Oslo. Men bare sju prosent av alle nye boliger ble igangsatt her. Det påvirker arbeidsmarkedet direkte. Som igjen påvirker hele landets økonomi.

2. Nytt KPA-forslag hindrer ønsket utvikling for igangsatte prosjekter

Vi ønsker å videreutvikle Oslo med nye byområder som henter idealer fra gode og kjente byområder. Majorstua og Grünerløkka er eksempler på områder som løftes som gode eksempler i den gjeldende kommuneplanen fra 2015. Når områdene trekkes frem som vellykkede idealer, mener vi det er nødvendig at kommuneplanen legger til rette for tilsvarende prosjekter andre steder. Men utbyggingsprosjektene som trekkes frem i disse to områdene ville ikke blitt realisert i dagens form, dersom nytt forslag til KPA lå til grunn.

JM jobber aktivt med en plan for Grorud Sentrum, og har gjort det i mange år. Når denne planen ikke får samme rammevilkår i ny arealdel i kommuneplanen stopper prosjektet helt opp. PBE har i prosjektet stilt krav om 100 prosent områdeutnyttelse og forutsatt at felles grøntareal i nærmiljøet ikke skal medregnes i arealgrunnlaget. Nå er dette kravet presentert som et generelt forslag i kommuneplanen. Det gjelder ikke bare for Grorud Sentrum, men for alle områder definert som U3-områder.

I dette konkrete prosjektet vil utbyggingsvolumet reduseres med rundt 50 prosent dersom dagens forslag blir stående. Av to grunner:

- Endringene for beregning av områdeutnyttelse for Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) og ny kommuneplan gir en reduksjon i utbyggingsvolum på cirka 30 prosent i forhold til gjeldende KPA.
- Ved å omdefinere Grorud Sentrum fra et knutepunkt med 125 prosent utnyttelse, til et stasjonsområde (U3) med 100 prosent utnyttelse, blir utbyggingsvolumet i tillegg redusert med ytterligere 25 prosent.



Vi utdyper dette punktet blant annet i høringssvarene som omhandler konsekvensene av høringsutkastet for Grorud Sentrum og for Bryn-prosjektet. Kopi av høringssvaret ligger vedlagt.

3. Arealeffektivitet må være et særskilt krav

Areal er ikke omtalt som ressurs og arealeffektivitet er ikke omtalt som hverken mål eller verdi i forslaget til ny kommuneplan. Som utbygger vet vi godt hvor presset byen vår er på tilgjengelige tomter og utbyggingsområder. 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.

Høringsforslaget bygger på en oppfatning om at kvalitet og utnyttelse inngår i et nullsumspill der det ene ikke kan realiseres uten at det andre lider. Dette mener vi er en misforståelse, som svekker høringsutkastet. Kommuneplanen er kommunens redskap for å sikre en mest mulig forsvarlig utnyttelse av det arealet vi til enhver tid har tilgjengelig, både i et samfunnsperspektiv og i et klimaperspektiv.

Vi mener derfor det er tvingende nødvendig at arealeffektivitet omtales og vektlegges som et særskilt og sentralt krav i planen.

Vi mener blant annet at planen bør gi rom for flere høyhus, flere steder. Hver enkelt tomt må vurderes for seg. Vi må avveie ulike kvalitetshensyn, og prioritere det viktigste. Hvor mange etasjer tåler denne tomta? Hva er konsekvensen om vi bygger 12 etasjer heller enn seks, eller kanskje 18 etasjer? Hva skjer med byggene rundt? Og hva skjer med området? Med et makstak på arealutnyttelsen gir kommuneplanens arealdel lite rom for mulighetsstudier og kreativitet. Boligtomter er en knapphetsressurs, som må forvaltes deretter.

For å lette muligheten for førstegangskjøpere til å komme inn på et stadig mer presset boligmarked vil det være fornuftig å tillate mindre leiligheter enn kommunen gjør i dagens KPA. Vi mener at det kan bygges gode 30 m² leiligheter.

I vårt høringssvar fra Husebyplatået AS, der JM er deleier, utdyper vi konsekvensene av å utelate areal som ressurs i dette spesifikke prosjektet. En kopi av høringssvaret ligger vedlagt. I høringssvar om Bryn-prosjektet illustrerer vi hvilke konsekvenser det får, blant annet for områdeutnyttelsen, at Bryn ikke er innlemmet i den fremtidige tette byen i forslaget til ny kommuneplan.

4. Uklare og generelle bestemmelser hindrer effektiv utbygging

I forslaget til ny KPA er det tatt inn mange bør-bestemmelser. Det åpner for ulike tolkninger og uforutsigbarhet for alle som skal forvalte arealplanen og delta i en utbyggingsprosess. I unntakene fra bør-bestemmelsene legges det også opp til skjønnsmessige vurderinger uten gode verktøy for avveininger, som vil gjøre dialogen mellom partene ytterligere krevende i en tidlig fase i et utbyggingsprosjekt. Kommuneplanen skal være langsiktig og angi hovedtrekk for arealdisponering, og den skal legge rammer for bruk og nye tiltak. Den skal ikke være detaljregulerende. Planhierarkiet har egne planer for dette – som kommer i senere i prosessen – av gode grunner.



Byen vår er tjent med stedstilpassede løsninger. Ikke generelle og kvantitative krav, som hindrer innovasjon, kreativitet og best mulig utnyttelse i hvert område og på hver eneste tomt.

Forslaget sier heller ikke noe om hvordan ulike kvalitetskrav skal vektes. Når alt er like viktig legges det opp til umulige avveininger med fare for prosessuelle snubletråder.

Vi mener bør-bestemmelsene bør fjernes og at detaljreguleringene fjernes. Slik at vi sammen kan vurdere mulighetene i hvert enkelt prosjekt.

5. Plankompetanse og utbyggerkompetanse må møtes – tiltak foreslås her

Oslo har Norges største planleggingsmiljø, og i tillegg Norges største utbyggermiljø. Dette gir et meget godt utgangspunkt, men denne betydelige kompetansen og ressursen arbeider ikke i tilstrekkelig grad i samme retning mot felles mål for Oslo.

Gjennom KPA-forslaget fremkommer det at det er stor uenighet om hvilke problemstillinger som skal løses og hvilke premisser vi skal legge til grunn for de målene vi setter oss og veien frem. Det blir blant annet tydelig når vi ser hvilke fakta kommunen legger til grunn for beskrivelse av nå-situasjonen i Oslo, vurdering av konsekvensene av foreslåtte tiltak og rammer i KPA, samt vurdering av faktisk økonomisk gjennomføringsmulighet i prosjektene (trippel bunnlinje er nødvendig for alle tiltak). Ikke minst ser vi at vi har ulik oppfatning av hva som gir kvalitet i et boområde.

Tiltaksforslag:

Byen trenger, og vi som utbygger ønsker oss, god dialog med kommunen fra tidlig fase. En dialog som er drevet av tillit og et felles overordnet mål om å utvikle verdens beste by. Vi foreslår derfor at kommunen i sluttfasen av arbeidet med KPA bruker tid sammen med oss utbyggere på å utvikle verktøy og metoder for avveining av kvaliteter i prosjekter, for eksempel ved å nedsette en hurtigarbeidende gruppe, slik at vi kan skape en tettere by med gode kvaliteter innen oppnåelige økonomiske rammer.

6. Arealeffektivitet er god klimapolitikk

Vi slutter oss til klimamålene beskrevet i KPA, og innfører blant annet fossilfrie byggeplasser, som vi mener er et godt tiltak. Det finnes flere lignende eksempler.

Vår vurdering er likevel at arealdisponeringen er det mest vesentlige tiltaket når det gjelder å arbeide med langsiktig reduksjon i klimagassutslippene. Reell fortetning ved knutepunktene er hovedtiltaket som også vil redusere press på nedbygging av verdifullt areal andre steder.

Dette gjenspeiles ikke i forslaget til ny KPA. Vi mener kommunen må løfte frem de mulighetene arealpolitikk gir for reduserte klimagassutslipp i hovedstaden.

Både EUs taksonomi og nasjonale krav beskrevet i TEK, vil i stor grad sikre krav til reduksjon i klimagassutslipp. Det bør med varsomhet innføres kommunale tilleggskrav i den enkelte kommune. Like regler i hele landet er fordelaktig og når reguleringsplanprosesser kan ta opp mot 10 år er reguleringsplaner lite egnede steder for å stille dynamiske klimakrav.

Av konkrete klimatiltak i planen vil vi løfte frem noen utvalgte eksempler på tiltak vi mener ikke er grundig nok behandlet i planen, og som dermed vil miste effekten eller virke mot sin hensikt dersom de innføres slik de er beskrevet.

a) Utslippsfrie byggeplasser

Utslippsfrie byggeplasser krever tilgang på elektriske maskiner og kjøretøy, nok strøm og batterier. Gode løsninger for dette er ikke berørt i høringsforslaget. Vi savner i tillegg en plan for avhending av den fossilfrie maskinparken.

b) Klimagassvurderinger og klimagassreduksjon.

Forslaget til KPA krever for mange ressurskrevende klimagassberegninger for tidlig i prosessen. Relevante krav stilles allerede i TEK og i EUs taksonomi.

c) Massehåndtering

JM er positiv til at det stilles krav til en massehåndteringsplan for uttak av mer enn 1000 m³, men påpeker at kommunen har en rolle i koordinering av massedisponeringen i byen og må tilrettelegge arealer for mellomlagring og rensing av masser lokalt.

d) Tallfestede klimakrav til materialer

Vi er positive til klimakrav til materialer og mener vi kan oppnå 20 prosent reduksjon tidligere enn i 2025. Men referansenivået må settes som et absoluttnivå slik at man har forutsigbarhet. I planen står det kun «... enhver tid gjeldende/beste praksis i bransjen», som vi mener blir for diffust.

e) Energi

Krav til energi bør være teknologinøytral og fastlåste krav til bruk av fjernvarme virker i flere sammenhenger negativt på innovasjon og reduksjon av klimagassutslipp og kravet bør løses opp.

7. Umodent forslag om arealnøytralitet må vente

Begrepet arealnøytralitet er introdusert i et lite avsnitt i planbeskrivelsen, der det også blir gjort klart at det mangler veiledning og normer for hvordan avbøting, restaurering eller kompensering av natur skal gjennomføres.

Nordre Follo kommune har nylig vedtatt ny KPA, der arealnøytralitet er innført. I den prosessen ble arealnøytralitet løftet høyt opp i saksdokumentene og det forelå god dokumentasjon om hvilke konsekvenser det vil få for utbyggingspotensialet i kommunen.

Vi kan ikke se at det er opplyst om tilsvarende konsekvenser for utbyggingspotensialet i Oslo, i dette omtalte høringsforslaget.

Vi mener det er uheldig å innføre en slik streng bestemmelse uten tilstrekkelig dokumentasjon på hva det vil innebære, og at denne bestemmelsen bør tas ut til dette foreligger.

8. Tilrettelegging for eldre er god arealutnyttelse

Befolkningsframskrivninger fra SSB anslår at vi i Norge blir 600 000 flere innbyggere de neste 25 årene. Og vi blir først og fremst flere eldre. Selv om Oslo er i en særstilling, fordi byen stadig får påfyll av unge tilflyttere, forventer kommunen en betydelig vekst i antall eldre, står det i kommuneplanens samfunnsdel fra 2018.



Og Oslo skal være en aldersvennlig by. I strategien fram mot 2040, nedskrevet i samfunnsdelen, står det at «Oslo i 2040 skal være en aldersvennlig by som er trivelig å bo og leve i for alle».

Det er naturlig at dette målet følges opp i kommuneplanens arealdel, men i høringsutkastet er ikke tilrettelegging for eldre berørt. Det er en utfordring. For dersom Oslo skal være en varm og trivelig by å bo i, også for eldre, må vi tilrettelegge for det når vi planlegger og bygger nye boliger og områder.

Det innebærer ikke minst flere moderne leiligheter, med enkel tilgang og heis, tilpasset en eldre befolkning med nærhet til viktige servicefunksjoner. I dag består Oslo av svært mange gamle og upraktiske leiligheter uten heis. Bl.a. fordi det tidligere ikke var krav til heis i boligblokker opp til fire etasjer.

Tilrettelagte boliger i ulike former er god boligpolitikk for eldre. Men også for befolkningen generelt. Fordi byen er tjent med at flest mulig bor i en bolig som er tilpasset deres nå-situasjon. Det er i seg selv god arealutnyttelse. Vi vet også at utvikling av nye, moderne leiligheter har direkte påvirkning på flyttestrømmene i en by. [En studie fra Bofrämjandet](#) (I Sverige) slår fast at hver eneste nye bolig i et marked fører til at 2,3 husholdninger kan flytte til en ny og mer egnet bolig for husholdningen.

JM mener Oslo kommune må bygge en miks av ulike boliger i alle deler av kommunen. Byen trenger flere moderne leiligheter, mange steder, innenfor ulike konsepter. Ikke bare spesialiserte seniorkonsepter, men et mangfold av leiligheter.

Vi er derfor positive til at det innføres krav om analyser fra et boligdashbord som kan gi et godt datagrunnlag for å få en variert boligsammensetning i et område. Vi tror en variert boligsammensetning gir en variert befolkningstypologi som igjen gir et mer variert og hyggelig bomiljø. Det gir også muligheter for å ha en boligkarriere innenfor sitt nærmiljø. Det er bra at ny teknologi og beslutninger basert på god datainnsamling gir et bedre verktøy for å oppnå ønsket utvikling enn rigide leilighetsfordelingskrav.

Avslutning

Det er i alles interesse, både for kommunen, innbyggerne i Oslo samt oss utbyggere, at Oslo kommer i mål med en arealdel i kommuneplanen som fungerer som et godt styringsverktøy for bolig- og byutvikling fremover. Et verktøy som leder oss på veien til å nå ambisjonen om å bli verdens beste by, en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Målet er felles. Vi må få opp boligtakten i Oslo. Men veien må vi finne ut av sammen. Vi vil bidra. Slik at den norske boligmodellen består, også for kommende generasjoner.

Kjell Kvarekvål

Hilde Vatne

Direktør, kommunikasjon og samfunnskontakt
JM Norge

Administrerende direktør
JM Norge



Vedlegg 1: Hovedpunkter fra felles uttalelse fra 24 av Oslos utbyggere

- Utbyggerne ønsker å bidra til utviklingen av «Verdens beste by». Oslos KPS 2018 konkluderer med at oppnådd vekst har gjort Oslo til en bedre by. Fortsatt vekst må sikres og planen må justeres slik at behovet for flere boliger i en hovedstad og region i utvikling dekkes.
- Planen må inneholde løsninger for å oppnå tverrpolitiske målsettinger om økt reguleringstakt og boligbygging for å redusere negative konsekvenser av høye boligpriser.
- Arealdel i kommuneplanen må forenkles; mengden krav, bestemmelser og detaljeringsgrad i arealplanen reduseres vesentlig. Kvalitetskrav sikres ikke med skjematiske detaljkrav i KPA, men i veiledninger, normer og gode avveiningsprosesser.
- Forutsigbarhet oppnås gjennom tydelig retning, overordnede føringer og avklarte prosesser der ulike interesser i den enkelte lokale plan veies mot hverandre.
- Utbyggingspotensialet og utviklingsområder må holdes på samme nivå eller høyere enn i gjeldende arealplan for å gi rom for forutsatt vekst.
- Kvalitet og høy utnyttelse må ikke ses på som en motsetninger. Endring innenfor et bestemt område forutsetter økt utnyttelse. Velvalgt kvalitet sikrer en god by som også har høy utnyttelse.
- Av klimamessige hensyn bør det forventes at alle stasjonsnære områder utvikles med ny bebyggelse og god kvalitet.
- Kategorien «utviklings- og transformasjonsområder» videreføres, begrepet «konsolideringsområde» fjernes.
- Planen må ikke hindre mange gode prosjekter ved å ha rigide bestemmelser om maksimale høyder og utnyttelse som ikke er vurdert i den enkelte plan.
- Bestemmelser for bolig- og næringsmiks må endres slik at man ivaretar et levende byliv i nye boligområder.
- Kommunen må arbeide sammen med bransjen for å utarbeide et faglig grunnlag for utnyttelse på felt- og områdenivå.
- Planen vil med sine forslag til bestemmelser om høyder og utnyttelse ta ned boligbyggingen i vesentlig grad. Her er det helt nødvendig med en dialog med bransjen for å sikre at boligforsyningen ikke rammes.

Øvrige vedlegg:

Vedlegg 2: Høringssvar, Husebyplatået AS

Vedlegg 3: Høringssvar, Bryn-prosjektet, kun som vedlegg her - JM

Vedlegg 4: Høringssvar, Grorud-prosjektet v/JM, Scala Eiendom og ST1

Vedlegg 5: Høringssvar, Aslakveien-prosjektet v/JM