



Oslo kommune

Oslo, 28. oktober 2024

Byrådsavdeling for finans

Høringssvar til forslag om ny samfunnsdel i kommuneplanen

Oslo kommune sendte i september 2024 forslag til ny samfunnsdel i kommuneplanen (KPS) ut på høring. Vedlagt følger høringssvar fra JM.

Som en av Norges og Nordens største boligutbyggere er vårt samfunnsoppdrag å sørge for at flere kan realisere drømmen om å eie sitt eget hjem, fordi det er en fundamental del av velferdssamfunnet vårt.

Oslo skal være en by med plass til alle, uavhengig av livssituasjon, alder eller bakgrunn. En by hvor folk har råd til å bo – enten de er enslige, barnefamilier, unge studenter eller eldre. Dette krever et variert boligtilbud som reflekterer et mangfold av behov i befolkningen. Men i dag har ikke Oslo nok boliger til alle. Og byggetakten de siste årene er i utakt med befolkningsveksten. Om vi ikke tar gode grep nå, vil boligkrisen bare forverre seg, år for år.

Som en langsiktig og stor aktør i boligmarkedet i de større byområdene i Norge, ser vi effekten av valg som blir tatt av kommunen - og de som ikke blir tatt. Fordi vi er til stede i hele verdikjeden analyserer vi løpende vesentlige faktorer som påvirker boligsituasjonen, det være seg politiske, økonomiske, markedsmessige eller byggetekniske forhold. JM har inngående kunnskap om hva som skal til for å regulere flere boliger og bygge mer og raskere, som igjen vil bidra til å dempe veksten i boligprisene og boligkrisen.

Vi er glade for at vi oftere blir lyttet til; gjennom høringer, møter, konferanser, media, mm. og politikere inviterer seg til oss. Det er gledelig og en god utvikling. Men kommunen har mer å gå på når det gjelder samhandling. Når vi nå skal forme fremtidens Oslo sammen, håper vi at målet om bedre samarbeid blir satt i system. Vi står klare til å bidra konstruktivt med erfaring og kunnskap for å skape en bærekraftig by med boliger folk har råd til. Verdens beste by.

Derfor er det også viktig og naturlig for oss å belyse det vi mener er forbedringsmuligheter i høringssvaret.

Vi vil i det følgende kommentere på disse punktene:

1. De seks samfunnsflokene

2. De fem kommunemålene

3. Byutviklingsstrategien

3. 1. Husebyplatået AS (eiet av JM Norge AS og Miliarium AS)



4. Samfunnsdialog og samarbeid om byutvikling

1. De seks samfunnsflokene

Forslaget til ny samfunnsdel i kommuneplanen har flere gode virkelighetsbeskrivelser, såkalte samfunnsflokke. Disse beskriver situasjonsbildet i Oslo, og kan være et godt utgangspunkt for en strategi som kan løse opp i disse flokene.

Et krevende boligmarked og en bærekraftig by er beskrevet som en av seks samfunnsflokke. Her peker kommunen på utfordringer både med befolkningsvekst, og presset det vil skape på boligmarkedet og boligutviklingen, i tillegg til høye boligpriser og presset på arealer. Det er godt beskrevet. Men boligutvikling og boligpolitikk handler om så mye mer enn bare boligmarkedet. Boligpolitikk er velferdspolitikke.

Slik samfunnsdelen i kommuneplanen er bygget opp underkommuniserer kommunen verdien av et velfungerende boligmarked og den norske boligmodellen, med nok boliger til de som bor her og ønsker å flytte hit – og ikke minst for å møte befolkningsveksten i årene som kommer. I flere år har befolknings- og husholdningsveksten gått i utakt med boligbyggingen. Og på kort sikt ser vi dessverre ingen endring på dette. Derfor må vi planlegge for at det reelle boligbehovet kommer tidligere og er betydelig større enn befolkningsveksten.

- ***JMs vurdering er at boligbehovet i Oslo er opp mot 4800 nye boliger pr år og at det er nødvendig å øke reguleringstakten til mer enn 5000 boliger pr år.***

Flertallet av de seks flokene berører bolig og boligutvikling på ulike måter. Eller snudd på hodet. God boligutvikling vil, på ulike måter, bidra til å nøste opp i de fleste flokene.

Flere boliger vil ikke bare gi flere muligheten til å eie sitt eget hjem, men er en av våre viktigste ressurser til å stimulere til økonomisk vekst og stabilitet, sosial velferd og trygghet, god folkehelse, samfunnsutvikling og integrering – og som virkemiddel for å nå bærekrafts- og klimamål.

JM savner en overordnet forståelse for den betydningen boligutvikling har på byutvikling allerede i denne første delen av kommuneplanens samfunnsdel, fordi vi ser at dette får negative følger for både kommunemålene og byutviklingsstrategien.

Det vil vi drøfte i de neste punktene.



2. De fem kommunemålene

Oslo kommune har definert fem kommunemål, som skal bidra til å løse samfunnsflokene byen står overfor.

Som kommunen selv har formulert innledningsvis i høringsutkastet er samfunnsflokene «komplekse og sammensatte». Det er vi enige i, og vi spør oss om de kan være beskrevet for omfattende og om dette har fått konsekvenser for hvordan målene er formulert. Vi mener de favner for bredt, og at det også får konsekvenser for byutviklingsstrategien, som er mindre presis enn den kunne og burde være, om den skal fungere som et godt styringsverktøy.

I tillegg mener JM at bygging og regulering av flere boliger burde defineres som et eget mål. Først da kan vi jobbe sammen, strategisk og operativt, for å få opp boligbyggetakten og legge til rette for at flere kan eie sitt eget hjem i byen vår.

Som i alt strategiarbeid må vi vite hvilken oppgave vi skal løse for å faktisk lykkes.

Som et kulepunkt under mål 1 i kommuneplanens samfunnsdel står det «flere gode boliger, nabolag og byrom». Videre står det at kommunen vil «få fortgang i boligbyggingen og åpne flere områder for utvikling». En god start, men det er verken konkret eller ambisiøst nok mener vi. Først når vi tallfester hvor mange boliger vi trenger og ønsker å bygge kan vi jobbe målrettet med dette. Det vil gi en klar retning for både offentlige og private aktører.

Per dags dato har vi som en stor utbygger i Oslo fortsatt til gode å bli utfordret til å bygge mer og få flere boliger ut av et prosjekt. Tvert imot, blir vi nær alltid møtt med det motsatte. Hvordan kan vi ta ned høyder eller bygge færre og større boliger, for å nevne noe. I Sverige ble vårt morselskap for få år siden anmodet om å øke et leilighetsbygg i Stockholm (Liljeholmskajen) med 4 etasjer utover JM's forslag. Det ble et godt resultat. Vi tror at bedre samhandling, og felles målforståelse, vil hjelpe på dette.

I tillegg vil et kommunemål om flere boliger bidra til å løse en rekke andre samfunnsfloker og utfordringer i byen vår. Som for eksempel delmålet under Mål 3, om et seriøst arbeidsliv med god rekruttering. Vi vet at folk svært gjerne vil bo i nærheten av arbeidsplassen. Dersom vi gjør byen vår tilgjengelig for flere, og åpner for et mer inkluderende boligmarked, får vi også et attraktivt arbeidsmarked. Eller delmålet om mangfold og inkludering under Mål 4. Her står det at kommunen skal være tilgjengelig for alle, og at kommunens ansatte skal speile befolkningen. En bedre boligpolitikk vil også være en viktig bidragsyter til at Oslo blir en åpen, inkluderende og trygg by. Dette er bare to av mange eksempler.

3. Byutviklingsstrategien

Byutviklingsstrategien svarer til kommunemålene, som igjen skal løse samfunnsflokene. Og byutviklingsstrategien viser koblingen mellom samfunnsutviklingen, slik den er beskrevet i KPS, og arealbruken, slik den skal formuleres i kommende ny KPA (Kommuneplanens arealdel). Slik vi leser



høringsutkastet til ny samfunnsdel, er byutviklingsstrategien brobyggeren mellom KPS og KPA – og det viktigste overordnede verktøyet vi alle sammen må forholde oss til når vi sammen skal lage verdens beste by.

- Prinsippene i byutviklingsstrategien er viktige og godt formulert, men når det kommer til punkter som omhandler boligbygging mener vi strategien må endres radikalt fra utkastet som nå foreligger.

For å kunne tilrettelegge for den ønskede veksten i Oslo gjennom å tilby en nødvendig økning i antall boliger, er det ikke tilstrekkelig, som formulert i KPS-forslaget «å planlegge byutviklingsområder og regulere boliger i takt med befolkningsveksten».

For å kunne oppnå nødvendig boligbygging må vi ligge i forkant. Det betyr at Oslo må bygge opp en god og variert reguleringsreserve av boligtomter før behovet faktisk oppstår. JM mener det er avgjørende å beskrive hvordan vi kan få til en rask oppbygging av en større og mer robust reguleringsreserve.

Økt reguleringstempo og økt størrelse på reguleringsreserven har vesentlig effekt på tomteprisene og bidrar til å dempe presset oppover på disse og har dermed stor betydning for hvor mange nye boliger som faktisk kan realiseres hvert år. En stor reguleringsreserve, som er spredt over mange prosjekter i hele byen, og med avklaringer om infrastruktur, vil gi større forutsigbarhet for utbyggere. Dette vil igjen øke sannsynligheten for at det bygges så mange boliger som det er markedsmessig mulig å realisere hvert år. Fra år til år vil det naturlig kunne være endringer i konjunkturer og ytre rammer.

Selv om selve boligbyggingen vil variere med konjunktorene, vil en stor og reell reguleringsreserve være den mest stabile faktoren for å sikre langsiktig høyere boligbygging. Dette krever en mer aktiv og fremtidsrettet tilnærming til regulering enn det som skisseres i byutviklingsstrategien.

Vi oppfordrer kommunen til å revurdere denne delen av strategien og sikre at det raskt kan reguleres flere boliger i områder der infrastrukturen er på plass eller kan avklares tidlig. Det vil gi forutsigbarhet for boligbyggerne og vil altså være en nøkkelfaktor for å møte boligbehovet i Oslo.

I tillegg til det ovennevnte har vi noen konkrete innspill til utvalgte punkter i byutviklingsstrategien:

Strategisk grep som svarer til kommunemål 1:

Punkt 1 - Planlegge byutviklingsområder og regulere boliger i takt med befolkningsveksten.

Det er helt nødvendig at kommunen ikke bare ser på prognosene for befolkningsveksten, men også for vekst i antall husstander. Vi blir flere eldre, vi får færre barn og Oslo har flere unge, enslige enn de fleste andre byer i landet. Det betyr at vi må ha dette med oss i beregningene.

JM anslår behov for boligbygging på opp mot 4800 boliger pr år

Oslo har etter JM's vurdering et **behov for årlig boligbygging på mellom 4300 og 4800 boliger** i den nærmeste 10-årsperioden.

Vurderingen baserer seg på:



- Oslos demografiske behov for boligbygging er 3 800 boliger pr år
 - Kilde: Prognosesenterets analyse bygger på SSBs medianalternativ for befolkningsvekst
- Behov for ytterligere mellom 500 og 1000 nye boliger ekstra pr år fordi eksisterende boligmasse ikke har riktig størrelse, utforming, innhold og plassering og dermed ikke møter befolkningens utfordringer fremover.

Noen eksempler på strukturelle boligbehov:

- Boligreise i egen bydel som innebærer utvikling av «nærhetsbyen», også beskrevet som «15.-min. byen». Det er 20% flere personer over 80 år allerede i 2030 og 50% flere over 80 år innen 2040.
- Behov for flere boliger i nærhet av servicefunksjoner og banenett.
- Oslo trenger å ta større ansvar for egen befolknings behov, eksempelvis bidrag til at barnefamilier kan bli boende innenfor Oslos grenser. Flere og mer hensiktsmessige leiligheter til eldre bidrar til en ønsket flyttekjede som frigjør småhus til Oslos barnefamilier.
- Mange uegnede boliger/leiligheter uten heis

Behov for å detaljregulere mer enn 5000 nye boliger hvert år så raskt som mulig

- Vi oppfordrer kommunen til å sette konkrete, målbare ambisjoner for regulering av boliger og boligbygging under dette punktet. Det vil gi en klar retning for både offentlige og private aktører.
- Med et årlig behov for boligbygging på opp mot 4800 nye boliger, må reguleringstakten så snart som mulig løftes til et nivå over 5000 godkjente boligreguleringer pr år.
- Skal reguleringsreserven økes i antall og i kvalitet; fordeling på mange planer og over hele byen, må reguleringstakten økes forbi 5000 boliger pr år. Risikoen for at vi regulerer flere boliger mer enn vi har behov for er begrenset. En god reguleringsreserve vil først og fremst gi en trygghet i årene fremover. Det er heller ingenting som tyder på at ikke Oslo vil fortsette veksten i uoverskuelig fremtid.

Strategisk grep som svarer til Kommunemål 1:

Punkt 2 - Tilpasse boligutbygging til byens og nærområdenes behov

Vi støtter innholdet i dette punktet, og tror det er klokt at det bygges ut med et eget punkt som beskriver behovet for gode analyser. Oslo står overfor betydelige demografiske endringer, inkludert en aldrende befolkning, som skaper press på både eksisterende og nye boliger. Dette krever en tilpasset byutvikling med søkelys på tilgjengelige leiligheter og tilrettelagte boliger i eksisterende bydelstrukturer. Dette må vite mer om.

Oslo bør sikre analyser som tar for seg:

- Den pressede boligmarkedssituasjonen og hvilken buffer som kreves for fremtidige behov.
- At Oslo er en del av en større region. Oslo må ta større ansvar for egen befolknings behov, som å bidra til at barnefamilier kan bli boende innenfor Oslos grenser. Et grep er å legge til rette for



flere og mer hensiktsmessige leiligheter til eldre, som igjen kan bidra til en ønsket flyttekjede som frigjør småhus til Oslos barnefamilier.

- Den aldrende befolkningen, som trenger tilpassede boliger innenfor nærområder, i tråd med visjonen om 15-minuttersbyen. Dersom vi skal lykkes med en boligreise i egen bydel, krever det flere og ulike boliger i nærhet av servicefunksjoner og banenett. Dette må kartlegges.
- Bedre faktagrunnlag og oversikt over uavklarte eller lavt prioriterte boligprosjekter.
- Hvor mange av Oslos leiligheter som er tilgjengelige med heis eller ligger på bakkeplan, for å sikre tilgjengelighet for alle deler av befolkningen.

3. 1. Husebyplatået AS (eiet av JM Norge AS og Miliarium AS)

JM Norge AS er medeier av Husebyplatået AS (eiet av JM Norge AS og Miliarium AS) som er forslagsstiller til et pågående reguleringsarbeid innenfor et utviklingsområde i kategorien U3, omtalt i kommuneplanen (samfunnsdelen og høringsutkastet til arealdelen) som «Montebello». Planforslaget som omfatter hoveddel av utviklingsområdet Montebello, og som omtales i høringsinnspillet til KPS (fra Husebyplatået AS) som Husebyplatået, ligger nå i rådhuset til politisk behandling. Husebyplatået ble oversendt fra Plan- og bygningsetaten den 9. januar 2024.

Vi stiller oss uforstående til at utviklingsområdet Montebello er markert som «Områder hvor kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden» i kartet på side 19.

Vi mener at kartet er misvisende og må omarbeides eller tas ut helt ut av Kommuneplanens samfunnsdel (KPS).

Husebyplatået AS sender et separat innspill til KPS og det innspillet er også vedlagt dette innspillet fra JM Norge AS.

Strategisk grep som svarer til kommunemål 2:

Punkt 2 – Bygge på allerede bebygde arealer og ta vare på eksisterende bebyggelse

For å øke boligbyggingen i tråd med bærekraftig vekst, er det avgjørende at potensialet for nye boligprosjekter analyseres mer systematisk. Oslo kommune har tilgang til en rekke verktøy som kan brukes til dette, men vi savner at disse blir tatt i bruk fullt ut. Derfor tror vi det er klokt å inkludere noe om behovet for dette i byutviklingsstrategien.

- Det trengs bedre analyser og faktagrunnlag, inkludert informasjon om uavklarte eller lavt prioriterte boligprosjekter.
- Vi etterlyser utredninger som kan identifisere flere realiserbare boligtomter raskt (primært grå tomter), basert på oppdragsbaserte utredninger, forskning og workshops i samarbeid med private og offentlige aktører.
- Samarbeid mellom private og offentlige aktører bør prioriteres, slik at utviklingsområder kan realiseres raskere og mer kostnadseffektivt. Dette bør konkretiseres i planen, slik at samarbeidet ikke bare forblir en generell intensjon.



- Et eksempel er JM kjenner godt til er det vi kan kalle «Myrvoll-modellen». På oppdrag fra Nordre Follo kommune fikk JM for noen år siden ansvaret for utarbeidelse av områdeplanen, noe som resulterte i et utmerket samarbeid med kommunen og utbygging av 7-800 bærekraftige boliger som både beboere, Nordre Follo kommune og JM er meget tilfredse med.

Strategisk grep som svarer til kommunemål 5:

Punkt 1 – Arbeide for enklere og raskere plan- og byutviklingsprosesser

Dette er et helt sentralt punkt i byutviklingsstrategien. Lykkes vi her, vil vi lykkes med å bygge flere boliger til byens befolkning. Vi mener punktene om systematisk prosessforbedring og bedre koordinering bør utvides og konkretiseres ytterligere, og har følgende innspill:

- Systematisk prosessforbedring bør inkludere tydelige mål for hvor lang en reguleringsprosess skal være, og målene bør følges opp og rapporteres på jevnlig. Målene bør også inkluderes i tildelingsbrev til oppdragsgiver (etat).
- I tillegg bør en prosessforbedring inkludere en realistisk hovedfremdriftsplan for detaljreguleringsplanen. JM mener også det er nødvendig med standardiserte planbestemmelser for raskere plansaksbehandling og forutsigbarhet, samt for å redusere behovet for dialogmøter.
- JM har tidligere utviklet det vi kan kalle «JM-modellen», som viser hvordan vi kan redusere tid brukt i reguleringsprosessene med flere år, dersom vi samarbeider tettere enn vi lykkes med i dag. Vår modell viser at det er mulig, og likevel sikrer at alle hensyn blir ivaretatt.

4. Samfunnsdialog og samarbeid om byutvikling

Vi er glade for at kommunen viser en tydelig interesse for bedre samhandling som vi også etterlyste i innspill til planstrategien tidligere i år. Det er allerede inkludert i visjonen og blir i tillegg viet plass avslutningsvis i kommuneplanen. Det lover godt for fremtiden. JM har sterk tro på at et bedre offentlig/privat samarbeid er til det beste for byen vår.

Private aktører har verdifull erfaring, kompetanse og kapasitet til å bidra til utviklingen av byen. Samtidig har kommunen ansvaret for å legge til rette for en overordnet planlegging og prioritering.

Vi etterlyser en mer konkret beskrivelse av hvordan kommunen vil legge til rette for samarbeid og hvilke tiltak som kan gjennomføres i fellesskap for å øke boligbyggetakten, redusere kostnader og skape en mer tilgjengelig by for alle.

Et bedre samarbeid mellom oss vil ikke bare bidra til kortere saksbehandlingstider, flere reguleringer og flere boliger - det vil også bidra til å redusere kostnader for kommuneøkonomien.

For å få på plass en slik tiltaksliste foreslår JM at kommunen i arbeidet med å ferdigstille KPS, inviterer bransjen til en stor-høring, der målet er å få på plass konkrete metoder og tiltak for samarbeid og



samhandling. Vi foreslår helt konkret at bransjeaktører får noen minutter hver til rådighet i en slik høring eller et fellesmøte, der oppgaven blir å spille inn forslag med samhandling som utgangspunkt.

Avslutning

I kunnskapsgrunnlaget for KPS, Oslohelsa 2023, er boligkvalitet berørt, men ikke kvantitet – altså behovet for mer boligbygging. Det er kritisk. Vi må som beskrevet av oss under punktet «*Strategisk grep som svarer til Kommunemål 1: Punkt 2 - Tilpasse boligutbygging til byens og nærområdenes behov*», på side 5-6 utarbeide en god analyse av boligbehovet i Oslo utover de vurderinger vi har gjort her i vårt innspill, både samlet og i de enkelte nærområder og bydeler.

Dersom kommunen ikke jobber målrettet med å regulere og bygge nok boliger år for år fremover, vil boligkrisen bare vokse seg større. I dag bygger vi ikke nok. Det har vi ikke gjort de siste ti årene. Boligkrisen er varslet, men har blitt forverret av en krevende norsk økonomi de siste årene. Nå er det kritisk.

For å bygge oss ut av boligkrisen mener JM det er avgjørende at kommunen bruker alle verktøyene de har til rådighet godt. Premissene blir satt i kommuneplanens samfunnsdel. Byutviklingsstrategien binder samfunnsdelen sammen med arealdelen, som legges til grunn når arealer i Oslo skal disponeres. Det er med andre ord avgjørende at dokumentet vi nå har kommentert blir et best mulig styringsverktøy, for både politikere, etater og for oss i bransjen.

Vi vil avslutte der vi startet. Oslo kommune må anerkjenne at en god boligmodell, der folk gis mulighet til å eie sin egen bolig, styrker velferdssamfunnet vårt. Og kommunen må tørre å sette mål for boligbygging. Hvor mye skal vi bygge? Over hvor mange år? Bare slik kan vi sammen finne gode løsninger for å bygge mer, der vi allerede bygger, og der vi ønsker å bygge i fremtiden. Bare slik lykkes vi sammen med å lage verdens beste by.

Kjell Kvarekvål

Direktør, kommunikasjon og samfunnskontakt
JM Norge

Hilde Vatne

Administrerende direktør
JM Norge

Vedlegg:

- Høringsinnspill fra Husebyplatået AS