



Norske arkitekters
landsforbund



NAL Norske arkitekters landsforbund
OAF Oslo arkitektforening
Josefines gate 34, 0351 Oslo
nal@arkitektur.no / oaf@arkitektur.no

Plan- og bygningsetaten i Oslo
Vahls gate 1, 0187 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Hørings svar. Forslag til ny KPA for Oslo

Vi viser til Oslo kommunes hjemmesider der kommuneplanens arealdel ligger ute til høring.

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell medlemsorganisasjon for arkitekter i Norge med utdanning på universitetsnivå tilsvarende mastergrad eller sivilarkitekt. Oslo arkitektforening (OAF) er vår lokalforening for Oslo.

Overordnet tilbakemelding

Det er gledelig å se at det er gjort et stort og grundig arbeid med revidering av ny arealplan i Oslo. Etter åtte års ventetid, er det på høy tid at ny arealdel er på plass. Plan- og bygningsloven blir et stadig viktigere virkemiddel for å ivareta nasjonale mål, og kommuneplanen står her sentralt. Vi ønsker å berømme etaten for et viktig arbeid rundt medvirkning og formidling rundt den nye KPA-en, med godt materiale på hjemmesidene, gjennomføring av egne arrangementer og aktiv deltagelse på andres arrangementer.

Planforslaget som foreligger er et komplekst og sammensatt dokument. Mange byutviklingsaktører, inkludert arkitekter og utbyggere, har funnet det utfordrende å tolke planforslaget. Det er essensielt at Plan- og bygningsetaten håndterer høringsinnspillene grundig slik at en demokratisk og faglig forankret prosess sikres. Å kunne jobbe gjennom disse innspillene på en god måte er avgjørende for å sikre at kommende endringer og tillegg til planen reflekterer både fellesskapets behov og faglig kompetanse.

NAL og OAF har ikke hatt mulighet til å kunne svare på alle deler av planforslaget. NAL har bistått OAF

med høringssvaret og står bak de generelle tilbakemeldingene, mens OAF har gått mer inn i lokale forhold.

Våre viktigste tilbakemeldinger er oppsummert her:

- Planen er omfangsrik og utfordrende å overskue konsekvensene av. Det er tre nivåer og mange kapitler. Det bør presiseres hvilke avsnitt som gjelder for henholdsvis plan- og byggesak. Tidligere kommuneplan sin vurdering av unntak fra plankrav bør beholdes.
- Vi støtter at man ønsker å skjerpe krav til arkitektonisk kvalitet, men er usikre på hvordan bestemmelsene skal håndteres av forvaltningen. Arkitektonisk kvalitet og visuelle kvaliteter er uttrykk som trenger mer definisjon.
- Vi støtter en generell maks høyde på 6 etasjer, og unntak for visse steder, under betingelse av at det stilles krav om felles planlegging. Vi støtter alternativ 1 om høyder og utnyttelse. Her stiller vi spørsmålsteget til hvordan det skal forvaltes dersom mange ønsker å bygge høyt og har parallelle planprosesser.
- Vi mener minstestørrelse på 35 m² for bolig bør opprettholdes, men åpne for å ha mindre boliger dersom man har tilsvarende størrelse i fellesrom. Avsnittet om hyblifisering bør skille mellom hybel og kollektiv, og ha ulike krav til hver av disse. Krav til fellesrom bør også kunne løses på nabolagsnivå, ikke at det stilles krav til at hver tomt må ha egne fellesrom.
- NAL støtter aktivt kommuneplanens fokus på klimaaspektet. Noen av kravene i planforslaget er omfattende å dokumentere, og kan ikke sikres i plan. Vi foreslår at en klimavurdering eller klimanorm med enkel beregningsmetode er et mer egnet virkemiddel enn klimagassberegning ved oppstart av en plan.

Våre individuelle kommentarer deles i følgende hovedpoeng:

1. Generelt
2. Utviklingsområder og konsolideringsområder
3. Arkitektonisk kvalitet
4. Boligvariasjon og bokvalitet
5. Klimabestemmelser (Herunder klimagassvurdering, ombrukskartlegging, lokal energiproduksjon m.m.)

1. Generelt

Rullering av KPA

KPAen er flere år forsinket. Vi vil anmode Oslo kommune til å, så snart planen er vedtatt, planlegge for rullering av neste kommuneplan, slik at en jevnlig og forutsigbar KPA-prosess opprettholdes i fremtiden. Dette vil bidra til å skape tillit til planleggingsprosessen og sikre en mer forutsigbar og effektiv beslutningsprosess i byutviklingen.

Format og tilgjengelighet

Plan- og bygningsloven § 3-1 tredje ledd gjør det klart at planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring. Den skal ikke være mer omfattende enn nødvendig. Omfanget og detaljnivået til planforslaget gjør det krevende for aktører (både i kommunen, utbyggere, rådgivere) å utvikle og styre prosjekter fra. Blant annet fremkommer det noe uklart med praktiseringen av de tre nivåene etter planen er vedtatt: bestemmelser, retningslinjer og veiledning. For eksempel, hvor mye blir retningslinjer vektlagt i forhold til det som står i veiledning - eller kunne dette egentlig vært samme?

Ut ifra et tilgjengelighetsperspektiv, vil de færreste printe ut hele planen, men lese teksten på skjerm. For å gjøre planen mer tilgjengelig, kunne man se til DIBK sine hjemmesider der bestemmelsene har klikkbare overskrifter på siden, veiledningstekst i "drop down-menyer". Et annet forslag kan være veivisere som viser hvilke krav som gjelder til ulike typer prosjekter for å gjøre innholdet mer tilgjengelig og tydeligere for de med mindre kompliserte prosjekter?

Dokumentasjonskrav plan og byggesak

Det er unødvendig å ha bestemmelser om å følge lovkrav, for eksempel krav om at byggteknisk forskrift skal følges for ombrukskartlegging, eller krav til ROS-analyse.

Definisjon av områdeutnyttelse

Det er bra at planforslaget legger opp til tydelige begrensninger innenfor områdeutnyttelse. En klar maks ramme gir tydelig rammer og kan bedre samspillet i planfasen.

For å oppnå helhetlig utvikling, kan områdeutnyttelse være et godt virkemiddel på generelt nivå. Det er derimot ikke klart i planforslaget hvordan det settes grenser for et område. Hvem bestemmer hvilke gater og veier som skal telle med og ikke, og er det samme område-avgrensning hver gang?

Uklart hvilke bestemmelser som gjelder for henholdsvis plan- og byggesak

Det er positivt og riktig at PBE strammer inn på en del kvalitetskrav. Vi ser likevel at noen av kravene blir så detaljerte at de vanskelige lar seg tilpasse i alle tilfeller, og at de dermed er mest egnet til store utviklingsområder med nybygg og ikke i eksisterende strukturer.

Flere steder er det uklart hvilke bestemmelser / retningslinjer som gjelder for plan og hvilke som gjelder for byggesak. Planforslaget bør presisere hvilke krav som gjelder for plan- og byggesak. I nylig regulerte saker bør det være tilstrekkelig at dette er løst i plansaken.

Det er uklart hvilken plan som gjelder dersom det er ulikhet i utnyttelse mellom for eksempel vedtatt områdeplan og kommuneplan. Det er behov for å kvalitetssikre hele planforslaget både i forhold til gjeldende planer som fortsatt skal gjelde, slik som Filipstad, og at foreslått OU ikke ligger lavere enn dagens utnyttelse, slik som på Bryn.

Tiltak i områder med luftforurensning (nesten hele byen) så kreves det fagutredning som viser optimal plangrep og bygningsplassering. Hvis man skal ta bestemmelsene bokstavelig, kreves det da en ny utredning uavhengig av hva som er regulert av bygningsvolum og bygningsgrenser? Utredninger for luftforurensning kan være nyttig i en plansak, men i allerede regulerte områder, er det allerede vurdert.

For K1-områdene er utearealnormen gjort juridisk bindende. For andre områder skal man redegjøre for normen ved byggetillatelse. Dette er problematisk i planer der det er regulert avvik fra normen. Da bør reguleringsplanen være bindende og ikke utearealnormen. Er det ikke konkretisert i reguleringsplan er dette et fornuftig krav, men det må spesifiseres.

Fordi utearealnormen er gjort juridisk bindende i en del områder, kan det være nærliggende om utearealnormen burde vært evaluert for nærmere presisering. I en kartlegging bør det vurderes hva som fungerer etter hensikten, hvilke krav som er rigide og blir fulgt, og hvilke krav som er hensiktsmessige, men som ikke blir fulgt.

2. Utviklings- og konsolideringsområder

Vi er i utgangspunktet positive til differensiering av ulike konsolideringsområder og utviklingsområder med differensierte krav. Dette er tydelige inndelinger som bør bidra til forutsigbarhet. Blant annet er det tydelig lesbart hvilke arealer som er satt av til ren næring, som vi tror bidrar til enklere fremtidige prosesser.

Plankravet er for strengt

Plankravet i gjeldende kommuneplan kunne vært beholdt. Det er i dag en etablert forståelse i bransjen av hva som krever planprosess og ikke. I planforslaget kreves det reguleringsplan for bruksendring, hvis bestemmelsene skal tolkes bokstavelig, noe som ikke kan ha vært intensjonen. I gjeldende plan er boliger på tomter under 1500 m² unntatt reguleringskrav. Det er en langt enklere definisjon enn å tilfredsstille planforslagets svært mange skjønsmessige krav.

Slik planforslaget nå foreligger, krever det et stort antall utredninger før man kan sende inn et planinitiativ. Dette er svært ressurskrevende og kostbart og hever dermed terskelen for å kunne sende inn en plan.. Alle tiltak underlegges i hovedsak et reguleringsplankrav. Gjeldende prinsipp om "rett på byggesak" bør opprettholdes. Denne mekanismen kan styrkes demokratisk ved å ta inn i bestemmelsen

at et utvidet nabolag og berørt bydel skal nabovarsles ved søknad om rett på byggesak.

Planforslaget har særskilte plankrav for planer vedtatt før 2015. Da gjeldende KPA ble vedtatt la man også ti år gamle planer til grunn som et grensesnitt. Det er imidlertid viktig at i perioden 2005–2015 ble flere kvalitetsnormer etablert for å tydeliggjøre kommunens forventninger til arealplanleggingen. Disse normene er i stor grad fremdeles gjeldende. Ut fra dette bør det forvaltningsmessig være tilstrekkelig å la reguleringsplaner fra perioden 2005–2015 fortsatt gjelde, forutsatt at den nye planens krav ivaretas. I mange sammenhenger vil dette ikke kreve helt nye planprosesser, men kan håndteres ved byggesaksbehandlingen.

I konsolideringsområdene er det utydelig hvilke kriterier som gjelder for plan og hvilke som gjelder for byggesak. For eksempel bør krav til høyde med utgangspunkt i eksisterende struktur være definert som gjeldende for å gå rett på byggesak uten plan, det samme med bruksendringer og enkle tiltak.

Utviklingsområde U2. Høyder og tetthet – Mot en tett og lav by.

Vi mener at alternativ 1 slik det fremkommer i planforslaget ivaretar NAL / OAF sine høringsinnspill til Høyhusstrategien gjennom å senke den generelle høyden i et område ved å tillate høyhus på utvalgte punkter fremfor en generell høy byggehøyde. Vi er sterkt imot Alternativ 2 som ikke er i tråd med dette prinsippet. Den generelle bygningshøyden blir for høy, og vi risikerer å ende opp med hverken "fugl eller fisk"-typologier. En generell makshøyde på 6 etasjer støtter vi, da det ofte er mellomløsningene som blir for massive med dårlige lysforhold.

Felles planlegging bør hjemles også i KPA

I vårt hørings svar for høyhusstrategien, vektla vi behovet for felles planlegging: *«Effekten av høyhus på områdenivå er av et slikt omfang at byggene må behandles særskilt i strategiske planer på områdenivå. Det må stilles krav til felles planlegging i områdene det åpnes opp for høyhus. Dette vil kunne bidra til en mer sammenhengende og bedre planlagt by.»* De fleste av områdene som er merket for høyhus har krav om felles planlegging, men hva med de som gjenstår? Vi mener det ikke bør gis unntak for felles planlegging av høyhus, dersom VPOR eller lignende dokument ikke tar for seg utnyttelse og høyder.

I den vedtatte høyhusstrategien står det: *"12. Bystyret ber byrådet sørge for at områder der det pågår flere høyhusreguleringer samtidig, skal PBE lage en fremstilling av de samlede fjern- og nærvirkningene av de ulike forslagene, eksempelvis gjennom å utarbeide en digital tvilling."*

Dette er ikke blitt hjemlet i KPAen. Vi mener det er for dårlig forankring av innspillene om felles planlegging i områder der det åpnes opp for både høyhus og en høyere tetthet, og at dette kan medføre utfordringer i saksbehandlingen av det enkelte høyhus-prosjekt og at dette vil gå utover helheten. Dette gjelder særlig eldre VPOR som ikke hensyntar ikke høyder og tetthet.

Også krav til medvirkning bør hjemles i KPA. Fra høyhusstrategien: *«Opplegget for medvirkning i reguleringsplaner med høyhus bør gå ut over Plan- og bygningslovens minstekrav. Planarbeid med høyhus må varsles bredt, ettersom høyhusplaner berører flere enn kun rettighetshavere innenfor planområdet og tilgrensende naboer. Forslagsstiller og kommunen må være omforent om*

medvirkningsopplegget, slik at resultatet bidrar til å opplyse saken best mulig.” Medvirkningen bør være felles dersom det er flere høyhus i samme område for å sikre koordinering og at interessenter forstår den helhetlige konsekvensen av forslagene samlet.

Nå finnes det digitale verktøy som er tatt i bruk (digital tvilling), og som kan brukes mer aktivt. Det er viktig at dette er enkelt tilgjengelig på nettsidene til PBE dersom reell medvirkning skal fungere. Det må også være mulig å se flere forslag samlet, slik at et bredt publikum enkelt kan vurdere den totale effekten av flere parallelle reguleringsprosesser.

Det er etter vår mening behov for både bedre prosesser og større grad av felles planlegging – der plassering av bebyggelse og fordeling av høyder i et området må ses i sammenheng på tvers av tomtegrensene for å ivareta helhetsvisjonen.

3. Arkitektonisk kvalitet

Vi støtter opp om og synes det er svært positivt med bestemmelsene under pkt. 8, med bla. krav til at det tidlig i prosessen må redegjøres for prosjektets landskapstilpasning og visuelle kvaliteter og at disse intensjonene skal følges opp i alle faser av plan- og byggesaksprosessen fram til ferdig bygget prosjekt. For å få til prosjekter av høy kvalitet, må man stille krav om få kartlagt kvalitetene tidlig i prosessene.

Definisjon av vurderingskriterier for visuelle og arkitektoniske kvaliteter

Arkitektonisk kvalitet og visuelle kvaliteter er uttrykk som trenger mer definisjon. Blant annet er det vanskelig å tolke hva som legges i at ny arkitektur skal “innordne seg” og “tilpasses” for å ivareta lokalt særpreg. En presisering betyr ikke nødvendigvis konkrete krav, men kan være i form av veiledning rundt hvilke mål og temaer som skal vurderes og som forslagsstiller skal svare på. Som nevnt i dette dokumentet, pkt. 1, peker vi på fordelene med et strategidokument som kobles til bestemmelsene. I det henseende, er det aktuelt å se på Oslos gjeldende arkitekturpolitikk. Vi mener dagens versjon mangler konkrete retningslinjer og vurderingskriterier for forslagsstillere og saksbehandlere. Vi anbefaler å se på Bergens arkitekturstrategi “Arkitektur+” som benyttes av forslagsstillere og internt i kommunen som et verktøy i prosjektutviklingen. Vi vil også fremheve betydningen av en Byarkitekt i Oslo som vil kunne ha en viktig rolle i utviklingen av et slikt dokument og i rollen for å sikre forutsigbare prosesser for å ivareta “arkitektonisk kvalitet” i prosjektene.

Vi noterer oss at Rådet for byarkitektur, som er ledet av representant fra Oslo arkitektforening, (har d. 26.09.2023) kommet med innspill som overordnet kan være med å peke på prinsipper å se til. Vi kommer ikke i dette høringssvaret med nærmere presisering eller vurderingskriterier for hvordan kommunen og KPAen skal definere arkitektonisk kvalitet, men oppfordrer etaten til å kontakte oss for innspill til et fremtidig arbeid.

Hvordan skal kommunen følge opp og vurdere kvalitetskrav?

Kommuneplanen er sentral for å sette kvalitet og estetikk i byutviklingen, og legger samtidig opp til en

stor forvaltningsoppgave for kommunen. Vi stiller spørsmål til om en del av bestemmelsene og retningslinjene likevel bør ivaretas av etaten. For å få implementert kommuneplanens mange gode intensjoner og kvalitetskrav, trenger det høy forvaltningskompetanse i kommunen, som må vurdere hvert tiltak ut fra relativt uklare bestemmelser blant annet om arkitektonisk kvalitet.

Nøkkelen for å få til en KPA som er lett å anvende i en regulering eller byggesak, er tydeliggjøring av hva som menes med kvalitet i Oslo kontekst. Her ønsker vi å peke på betydningen av Oslo kommunes arkitekturstrategi. Denne er et bra utgangspunkt, men går ikke langt nok i å konkret beskrive hva arkitektonisk kvalitet er i de spesifikke sonene definert av KPA. Vår opplevelse er at arkitekturstrategien ikke benyttes i så stor grad som et operativt dokument i plan- og byggeprosesser. Vi foreslår derfor at en samordner eksisterende arkitekturstrategi og kommuneplanen på en måte som gjør at de i større grad henger sammen. Her kan det være fordelaktig for kommunen å se til Bergen og deres vedtatte arkitekturstrategi "Arkitektur +", utarbeidet av Byarkitekten i Bergen, med konkrete mål og definisjon til hvordan tiltak skal svare ut feks "arkitektonisk kvalitet".

I den sammenheng ønsker vi å påpeke betydningen av opprettelse av byarkitekt - og at Oslo fremdeles ikke har fått dette på plass. En ressurssterk og fristilt byarkitekt-etat kan være avgjørende for å sikre at byplanlegging og arkitektonisk utforming tar hensyn til estetiske verdier og kvalitet i bymiljøet. Denne rollen kan bidra til å koordinere og veilede utviklingsprosesser, og være en viktig part i møte mellom kommunen og utbyggere. Gjennom å gjeninnføre en byarkitektrolle kan man styrke fokuset på estetikk, skape en mer enhetlig og attraktiv byplanlegging, og sikre at utviklingen av byen tar hensyn til både funksjonelle og estetiske aspekter som beriker bymiljøet og gir innbyggerne en bedre opplevelse av sitt byrom.

4. Boligvariasjon og bokvalitet

Bolig i førsteetasje

Forslaget i 9.4 c) støttes. Vi er enig i at det skal være restriksjoner på bruksendring fra strøkstjenlig virksomhet til bolig. I dag reguleres første etasjene i nye områder med aktive fasader, mens første etasjer over hele den eldre byen mister sine butikker og byliv i første etasje.

Boligkvalitet – stedsanalyser og bolig mangfold

Selv om det ikke er mulig å regulere inn disposisjonsform, organisasjonsform eller prisnivå for boliger, kan en stedsanalyse bidra til å sette fokus på et lokalt behov for boligvariasjon utover formale kriterier som størrelse og typologi. Det er uttalte mål om at kommunale boliger skal være jevnere fordelt ut over bydelene, og at det bør være en variasjon i eierform og prisnivå. Dette kan i dag ikke reguleres, men dette bør i det minste belyses slik at politikere blir oppmerksomme på dette. Stedsanalyse om eksisterende og ny boligsammensetning bør inkludere:

- Trangboddhet, andel under ett rom per person.
- Husholdningssammensetning

- Sammensetningen av disposisjonsformer, eie og leie
- Andel kommunale boliger
- Prisnivå og prisforskjeller internt
- Levekårsindikatorer

Om dette bør inn under retningslinjer i punkt 7.1.1 og 7.1.2 eller inn under retningslinjer til punkt 9.1 må vurderes. Nettsiden Bydelsfakta, som kommunen selv forvalter, har disse dataene lett tilgjengelig, så det er et lite ressurskrevende tillegg.

Boligkvalitet minstestørrelse på leilighet

I punkt 9.2 a) foreslås det to ulike alternativer. Vi anbefaler å beholde minstestørrelsen på 35 m², men at man kan «bytte» inn 5 m² av de i fellesrom, eventuelt angi en prosentandel. 35 m² bør opprettholdes fordi det går en smertegrense for størrelse som ikke tillater at man kan bygge separat soverom, og man slipper å sove på samme plass som man lager mat. En leilighet som er mindre kan kompenseres med fellesarealer.

Nytt forslag:

Minstestørrelse på boenhet er 35 m².

Unntak: Det kan tillates ned til 30 m² store boenheter, dersom de i tillegg har en andel fellesrom tilsvarende totalt areal på 35 m².

Forslag til tillegg i retningslinjer:

Fellesareal, som trapp, gang, heis, bod og tekniske rom, må ikke forveksles med fellesrom.

Minst 2/3 av arealet avsatt til fellesrom må være rom for varig opphold. Tilleggsfunksjoner som ikke er varig opphold kan være i kjeller.

Man kan vurdere å ta med en veiledende tekst om hva som er felles areal og hva som er fellesrom. For eksempel kan sosiale soner gli over i gangareal. Det må da foretas en skjønnsmessig vurdering. (se for eksempel temahefte for sosiale boformer og vurdering av Vindmøllebakken sine sosiale soner inn mot gangareal).

Boligkvalitet - hyblifisering

Det er en god ide å lage regler for hyblifisering, men det må skilles mellom hyblifisering som i oppdeling i kollektiver, og som i oppdeling av (for) små bruks- eller boenheter.

I 9.2 b) er det mange begreper som må oppklares:

- Bofellesskap er definert som selvstendige, fullverdige boenheter, som har fellesrom i nær tilknytning.
- Et kollektiv er én boenhet hvor man deler en eller flere hovedfunksjoner som stue, kjøkken eller bad.

- Hybel er en vanskelig og ikke en enhetlig definisjon. Det pleier å bety at det ikke er en fullverdig boenhet fordi det ikke har alle funksjoner. Men kan også bety at det er en tilleggsdel som henger sammen med en større hoveddel, men er samme boenhet. I tillegg kan det bety en fullverdig leilighet med alle funksjoner, bare veldig liten.
- “Hyblifisering” er en samlebetegnelse på oppdeling av leiligheter i hybler, som i svært små boliger eller som en oppdeling av mange soverom i kollektiv.¹ “Hyblifiserte” boliger kjennetegnes av dårlig bokvalitet som følge av utilstrekkelige arealer, lite privatliv eller manglende funksjoner.

Det er derfor vanskelig å sette kvantitative krav når det er uklart hvilken av boformene man skal regulere. «Enkeltrom i hybel» blir et upresist begrep, der det er ikke mulig å forstå om det er hybelen er del av en større enhet eller et rom i en hybel, eller et rom i et kollektiv som menes.

En stor del av de «hyblifiserte» leilighetene er eldre leiligheter. Et minstekrav på 20 m² for et privat soverom (dersom det var hensikten med bestemmelsen) er for stort dersom det dreier seg om et enkelt soverom i et kollektiv. Det kan være passe dersom det er snakk om en tilleggsdel i en leilighet eller en annen liten bolig. Gamle bygårder har gjerne rom i svært ulik størrelse, med «pikeværelset» som det minste. Det er svært vanskelig å tilpasse kravene som her er nevnt til eksisterende bebyggelse. Kan man heller følge opp med å beskrive funksjonene kollektivet skal oppfylle som boenhet som helhet i retningslinjene?

“Alternative boformer – Kartlegging av kommunens handlingsrom” (s. 42) anbefaler opprettelsen av veileder med gode eksempler på kollektiver med akseptabel bokvalitet i ulike situasjoner, fordi det er tilnærmet umulig å regulere alle varianter av mulige deleløsninger på forhånd med kvantitative krav. Ta gjerne kontakt med OAF direkte for drøfting av muligheter for definisjoner og krav.

Boligkvalitet – innendørs fellesarealer

Det bør i bestemmelsene med veiledning skilles mellom fellesrom og fellesareal. Fellesareal er et innarbeidet begrep om alt utenfor privat boenhet, og gjerne tekniske og praktiske funksjoner som gang, heis, trapp, bod og teknisk rom.

Vi er svært positive til fellesrom der beboere og byggherre ønsker det, og der hvor man lager fellesrom av kvalitet og med en gjennomtenkt driftsmodell, gjerne med beboermedvirkning til grunn. Men vi er usikre på om det bør være et flatt krav per boenhet slik som nå. Det er et prinsipielt spørsmål om alle steder skal og bør ha fellesarealer. På den ene siden vil man utfordre byggherre til å tenke kreativt - og det vil bli mer fellesrom tilgjengelig i boligbygg med denne bestemmelsen. På den andre siden, kan man se for seg at det er de dårlige arealene som i utgangspunktet ikke er salgbare, som primært vil bli felles, med mindre man innfører flere kvalitetskriterier. For å sette det på spissen, kan konsekvensen, slik bestemmelsen er utformet i planforslaget, være at det ikke blir gode fellesrom for sosiale møter, men en rekke dårlige vaskekjellere.

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-64-l-20202021/id2814507/?ch=6>

- Erfaringer fra boliger med sosiale fellesrom viser at driftsmodell etter innflytting er essensielt. Å regulere rommet alene er ikke nok. Vi anbefaler at PBE veileder utbyggere i god beboermedvirkning i boligprosjekter for å avklare usikkerheter for utbyggere om metode.
- Vi er enige i bør-bestemmelsen i retningslinjen om at "Felles samlingssted for beboerne bør ligge i førsteetasje med direkte kontakt med felles uteoppholdsarealer". Det er også greit at det ikke er skal-bestemmelse. Det er derimot ikke kvalitetskrav knyttet til fellesrommene slik det beskrives nå. Det bør stilles krav til at en andel er rom for varig opphold, med *hovedfunksjoner* som stue, kjøkken, bibliotek for å være steder folk faktisk vil oppsøke. For eksempel 2/3 av arealet. En mindre andel, maks 1/3 kan ligge i kjeller og være *tilleggsfunksjoner*.
- Med krav om antall kvadratmeter fellesrom i tillegg per boenhet, vil alle leiligheter bli dyrere å bygge, og de minste leilighetene vil ha forholdsmessig størst økning i byggekostnader. Hvis man hadde endret til 2 % av bolig BRA hadde en 100 m2 leilighet i stedet fått en prisøkning tilsvarende 2 m2, mens en 35 m2 hadde bare fått en prisøkning tilsvarende 0,7 m2. Det kan være en mer forholdsmessig løsning.
- Regulert leilighetsnorm kan også være en hindring for fellesrom for sosiale boformer. Det løses ved at andel fellesrom per enhet blir inkludert i leilighetsnormen slik at det kan bygges fellesrom opp til 15 % ved å krympe leilighetene 15 % av regulert norm. Ta gjerne kontakt med OAF for eksempel.
- Det er ikke sikkert det er hensiktsmessig med 50 m2 fellesrom per bygg med 15 enheter. Dette vil ytterligere oppfordre til storskala byggeri, og bli en hindring for små og mellomstore utbyggere. Det bør være mulig å velge mellom å bygge fellesrom i eget bygg, eller fellesrom i nabolagshus for et kvartal, eller for et utbyggingsområde. Eksempel på referanser er Nabolagshuset Petersborg eller Knutepunkt i Drammen.

I "Alternative boformer – Kartlegging av kommunens handlingsrom" (s. 36) ga EBY og PBE en anbefaling til Byrådet om å ikke tvinge gjennom fellesrom for byggherrer som ikke ønsket dette. Dersom bestemmelsen blir beholdt som i dag med krav om 2 m2 per boenhet i fellesrom, bør man åpne for at man kan inngå avtaler om nabolagshus med andre aktører, for eksempel innen en radius på 1 km fra boligen. Dette gjelder spesielt hvis det er flere små prosjekter i samme område. Dette er løsbart enten som andelseie eller en leie- og driftsavtale over f. eks 30 år. Om man kan kreve tinglyst avtale eller andre praktiske juridiske løsninger må vurderes, og om dette heller skal være i krav om felles planlegging.

Boligkvalitet – første etasje og innsyn

Boliger i første etasje, 9.4 a) tror vi bør omformuleres. Vi har forstått det slik at bestemmelsen skal forhindre boligareal delvis under terreng med skjemmende innsyn. Vi er enig i at dette bør unngås, men bestemmelsen kan tolkes annerledes.

Planforslaget krever at det må gjøres tiltak mot innsyn på nær alle boliger i første etasje henvendt mot offentlig rom. Dette mener vi kan resultere i stengte fasader og hindringer, i stedet for å skape interessante kantsoner. I veilederen vises det til et eksempel med hevet gulv eller avstand i terreng, men i teksten kan dette tolkes som fysisk skjerming. Det er vel ikke høye hekker og gjerder etaten ønsker? Dersom hevet gulv egentlig er løsningen, bør det da heller være kravet? Vi stiller også spørsmål om det

er riktig med en bestemmelse om dette på plannivå. Bør ikke kantsoner og innsyn i bolig i første etasje være et tema uansett i en plan- eller byggesak, og heller løses på en tilpasset måte. Gjennomtenkte kantsoner er viktigere enn å hindre innsyn.

5. Klima og kulturvern

Klimaambisjoner

NAL støtter aktivt kommuneplanens fokus på klimaaspektet, med krav om utslippsfrie byggeplasser, forsvarlig massehåndtering, naturrestaurering i sjø, m.m. Planen setter et viktig prinsipp om at hensynet til klimaet skal veie tyngre enn høyde og utnyttelse i byutviklingen. Dette perspektivet er positivt da det understreker behovet for å prioritere bærekraftige løsninger og redusere miljøpåvirkningen i planleggingen. Planens vektlegging av klimatilpasning viser en forpliktelse til å møte klimautfordringer, og dette fokuset er essensielt for å utvikle bærekraftige bymiljøer som kan motstå og tilpasse seg endringer i klimaet.

I klimakravene er det mye som ikke påvirker beslutningsgrunnlaget, fordi du ikke kan sikre det i reguleringsplanen. Det er ikke relevant å ha med bestemmelser som er strengere enn TEK og som regulerer det samme.

Hensynssoner kulturminnevern

Det er lagt av store hensynssoner til kulturminnevern. Sonene er lagt på store områder som skal utvikles, for eksempel Adamstuen, Aker sykehus og Ullevål. Disse områdene har bevaringsverdig bebyggelse, men områdene bør ikke dekkes totalt av hensynssone kulturminnevern. Hensynssonene bør begrenses til de bevaringsverdige anleggene. Planen sikrer uansett at ny bebyggelse skal lokaliseres og utformes slik at viktige vernehensyn ivaretas.

Klimagassberegning

Det er positivt å kreve en vurdering av klimagassutslipp tidlig ved oppstartsmøte, men det er for detaljert å kreve en klimagassberegning. En vurdering bør ta sikte på å kartlegge evt. drivere i et klimagassperspektiv. Selve klimagassberegningen hører til i rammesøknadsprosessen. I planprosesser kan et prosjekt gå direkte fra ferdig regulering til rammesøknad og bygging, mens andre ganger går det mange år imellom, og prosjektet tegnes om ved rammesøknad. En regulering må derfor være på et mer overordnet nivå.

Klimagassberegning kan tolkes som en nøyaktig beregning av klimagasser, hvor man helst bør vite materiale og valg av bygningsdel ned til minste detalj for at det skal bli riktig. Bør disse detaljerte kravene stå i kommuneplanen, eller bør man henviser til en norm, som er enklere å endre underveis? I Bergen kommune brukes det en klimanorm som er et indikatorsett tilpasset tidlig fase i planarbeidet. Det bør vurderes om en slik variant også kan fungere i Oslo.

Avslutning

Vi leser forslaget til ny KPA som et grundig og gjennomført arbeid. Vi savner retningslinjer for vurdering av arkitektonisk kvalitet, og vi mener plankravet er for strengt i forslaget. I tillegg til forenkling og presisering i planens ulike deler, mener vi en justering av planforslaget vil være et godt utgangspunkt for å sikre fremtidig god og grønn utvikling av Oslo.

Vennlig hilsen

NAL og OAF, Oslo den 21.12.2023



Oda Ellensdatter Solberg
Leder, Oslo arkitektforening



Daniel Lund Godbolt,
Fagrådgiver, Norske arkitekters landsforbund



Adnan Harambasic
President, Norske arkitekters landsforbund