



Oslo arkitektforening

HØRINGSUTTAELSE

Forslag til kommuneplanens arealdel – Oslo mot 2040

Til: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Avsender: Oslo arkitektforening (OAF)

Saksnummer: 202509492

Dato: 24. august 2026

Oslo arkitektforening (OAF) er lokalforeningen for arkitekter i Oslo og Akershus i Norske arkitekters landsforbund. OAF er en fagideell stemme i debatten om arkitektur og byutvikling. Vi viser til vårt felles høringssvar med NAL av 21. desember 2023. Det reviderte planforslaget følger opp flere av våre merknader, men reiser samtidig nye spørsmål om hvordan forenkling, økt boligbygging og fleksibilitet skal forenes med varig arkitektonisk kvalitet.

Hovedbudskap

OAF støtter en enklere og mer tilgjengelig kommuneplan. Forenkling må imidlertid ikke bety at arkitektonisk kvalitet, bokkvalitet og sosial bærekraft blir skjønnsmessige resthensyn. Fleksibilitet krever et tydelig faglig mandat, etterprøvbare kvalitetskriterier og kompetent, helhetlig og forutsigbar offentlig planlegging.

OAFs viktigste anbefalinger

- **Gi arkitektonisk kvalitet et operativt innhold og styrk arkitekturfaglig kvalitetssikring.** Punkt 7.1 bør suppleres med tydelige vurderingstemaer for blant annet materialbruk, fasadekomposisjon, rytme, detaljering, kantsoner, taklandskap og bygningens møte med byrommet. Dette må følges opp gjennom tidlig faglig dialog og tilstrekkelig arkitekturfaglig kompetanse i plan- og byggesaksbehandlingen.

- **Bruk utnyttelse som ramme, ikke som fasit.** Angitt feltutnyttelse bør være et veiledende utgangspunkt, ikke en automatisk byggerett eller et krav om full utnyttelse. Endelig utnyttelse må fastsettes gjennom en konkret vurdering av byform, kulturmiljø og bevaring, boligkvalitet, lokalklima, dagslys og uterom.
- **Følg opp prioriteringen av næringsutvikling som grunnlag for byliv.** Næringsutviklingen bør ses i sammenheng med bystruktur, gatenett, kollektivknutepunkter og bygningstypologi, bidra til lokalt byliv og legge til rette for gange, sykling og kollektivtransport samtidig som nødvendige transport- og logistikkbehov ivaretas.
- **Gjeninnfør tydelige minstegarantier for boligkvalitet.** Forslaget til ny KPA inneholder ikke et generelt minstemål for ordinære boenheter. OAF anbefaler at 35 m² BRA fastsettes som minste tillatte størrelse. Boenheter ned til 30 m² bør bare tillates når arealreduksjonen kompenseres forholdsmessig med reelle og kvalitativt gode fellesarealer.
- **Velg alternativ 1 for klimakrav til materialer, men tilpass dokumentasjonen til beslutningsnivået.** OAF støtter et ambisiøst og bindende utslippskrav. I planfasen bør dokumentasjonen bestå av en forenklet klimavurdering som identifiserer de viktigste utslippsdriverne og sammenligner bevaring, transformasjon og ombruk med riving og nybygg. Detaljerte klimagassberegninger bør først kreves ved søknad om rammetillatelse. Beregningsmetoden må synliggjøre den reelle klimagevinsten ved å bevare eksisterende bygg og bygningdeler og ved å benytte ombrukte materialer.
- **Knytt veksten i øst tydeligere til sosial utjevning.** OAF støtter forslaget krav om felles planlegging, nødvendig infrastruktur, parker og møteplasser i utviklingsområdene. Felles planer for de store utviklingsområdene i øst bør i tillegg dokumentere hvordan tiltakene vil forbedre nærmiljøet for dagens innbyggere og bidra til å redusere levekårsforskjellene mellom øst og vest. Rekkefølgekravene må sikre at sosial og kulturell infrastruktur, grøntområder og offentlige rom etableres i takt med boligbyggingen.

1. Enklere KPA, men fortsatt behov for tydelig veiledning

OAF registrerer at kommunen har redusert omfanget og detaljnivået, tatt ut bestemmelser som ivaretas av annet regelverk, redusert enkelte utredningskrav og tydeliggjort forholdet til eldre planer. Bestemmelsesdokumentet er vesentlig kortere og lettere å orientere seg i. Dette er positivt.

Forslaget tydeliggjør muligheten for unntak fra plankravet gjennom punkt 3.1.2 og 3.2.3. OAF støtter disse endringene. For å sikre forutsigbar praktisering bør kommunen, samtidig med vedtak av planen, publisere en digital veiviser som forklarer hvilke bestemmelser og dokumentasjonskrav som gjelder for ulike tiltakstyper og plannivåer. Veiledningen bør vise hvordan kravene kan avgrenses etter tiltakets størrelse, kompleksitet og virkninger. For tiltak i eksisterende bygg bør dokumentasjonen konsentreres om de forholdene som faktisk berøres, samtidig som krav om reguleringsplan opprettholdes der tiltaket kan få vesentlige virkninger eller vanskeliggjøre en helhetlig utvikling.

2. Arkitektonisk kvalitet må få et tydelig innhold

Planbeskrivelsen gir gode begrunnelser for regulering av høyder, volum og takformer. Disse er viktige virkemidler, men de utgjør bare deler av arkitekturen. Materialbruk, farger, teksturer, fasadekomposisjon, rytme, detaljering, førsteetasjer og kantsoner er avgjørende for hvordan bebyggelsen oppleves i menneskelig skala, og for hvordan nye prosjekter inngår i en større bystruktur.

Henvisningene til Frogner, Kvadraturen og murgårdsbyen illustrerer utfordringen. Gode byrom skapes ikke av meterhøyder alene, men av samspillet mellom gatebredde, volumoppbygging, fasaderytme, materialitet, funksjoner på bakkeplan og den overordnede byformen. Dersom de kvalitative ambisjonene ikke operasjonaliseres, vil målbare bestemmelser om høyder, gesimser og utnyttelse bli de reelle styringsverktøyene.

Punkt 7.1 krever at tiltak hensyntar landskap, eksisterende kvaliteter, historiske spor og lokalt særpreg og inngår i en sammenhengende byromsstruktur. OAF støtter intensjonen, men bestemmelsen gir ikke et tilstrekkelig felles vurderingsgrunnlag. Formuleringer i planforslaget om «særpreg», «innordning» og «nye kvaliteter» er relevante, men gir alene begrenset veiledning om hvordan arkitektonisk kvalitet skal vurderes og dokumenteres.

OAF ber om at retningslinjene til punkt 7.1 krever en fasetilpasset redegjørelse for prosjektets arkitektoniske idé. I planfasen bør redegjørelsen omfatte volumoppbygging, typologi, fasade- og materialprinsipper, førsteetasjer, kantsoner og taklandskap. I byggesaken bør de valgte materialene, fasadekomposisjonen og detaljeringen dokumenteres nærmere. Arkitektoniske kvaliteter som er avgjørende for plangrepet, må forankres i plankart og bestemmelser slik at de kan følges opp i byggesaken.

Den nye arkitekturveilederen som Oslo kommune lanserer etter planen høsten 2026, bør kobles tydelig til oppfølgingen av KPA og gi et felles, oppdaterbart språk med både etterprøvbare kriterier og rom for nyskaping. Dette forutsetter også tilstrekkelig arkitekturfaglig kompetanse, tidlig faglig dialog og konsistent kvalitetssikring i plan- og byggesaksbehandlingen.

Fordi punkt 7.1 gjør kvalitative arkitekturfaglige vurderinger avgjørende, mener OAF at Oslo bør etablere en faglig uavhengig byarkitekt. Funksjonen bør bidra til å utvikle og forvalte et felles kvalitetsgrunnlag, sikre konsistent praksis på tvers av planer og byggesaker og ivareta et langsiktig arkitekturfaglig perspektiv i byutviklingen.

3. Høyder, feltutnyttelse og felles planlegging

OAF støttet i 2023 en tett og relativt lav hovedstruktur, med høyhus på utvalgte steder og krav om felles planlegging. Det reviderte forslaget er mer differensiert og bruker både områdeutnyttelse, veiledende feltutnyttelse og høyder for områdekategoriene U1–U6. Dette gir fleksibilitet, men gjør det særlig viktig å skille mellom en planfaglig ramme og en forventning om maksimal utbygging.

OAF kan støtte begrepet feltutnyttelse som et supplerende, veiledende verktøy der det ikke foreligger en større felles plan. Feltutnyttelsen må forstås som en veiledende ramme for planleggingen, ikke som et kvalitetsmål eller en automatisk utbyggingsrett. Den må alltid prøves mot bygningstypologi, høyder,

bevaring og ombruk, boligvariasjon, dagslys, uteoppholdsareal, lyd- og luftmiljø, terreng, byrom og nødvendig infrastruktur.

Kommunen bør presisere beregningsmåten for avgrensning av felt, areal over terreng, eksisterende bebyggelse, blandede formål og bidrag til offentlige byrom.

OAF støtter KPA-forslagets krav til felles planlegging og samlet avklaring av høyder, utnyttelse, byrom og infrastruktur. Kommunens bruk av offentlige 3D-modeller, blant annet for Oslo S og Hovinbyen, er et godt medvirkningsverktøy. Denne praksisen bør brukes systematisk i områder med flere samtidige høyhus- eller fortettingsprosjekter, også der prosjektene behandles som separate reguleringsplaner. Den offentlige fremstillingen bør vise prosjektenes samlede virkning på byform, fjern- og nærvirkning, solforhold, lokalklima og forbindelser.

OAF støtter at næringsutvikling prioriteres tydeligere parallelt med boligbyggingen. Prioriteringen bør følges opp med utgangspunkt i prinsippene i Veileder for bymessig utforming, slik at næringsutviklingen ses i sammenheng med bystruktur, gatenett, kollektivknutepunkter og bygningstypologi, bidrar til lokalt byliv og legger til rette for gange, sykling og kollektivtransport samtidig som nødvendige transport- og logistikkbehov ivaretas.

4. Boligkvalitet og sosialt bærekraftig byutvikling

Planen har en tydelig ambisjon om flere boliger og en variert boligsammensetning. TEK17 ivaretar grunnleggende krav til blant annet planløsning, romhøyde, dagslys, utsyn og oppbevaring, og disse kravene bør ikke gjentas i KPA. Arealdelen og etterfølgende reguleringsplaner må imidlertid sikre de overordnede forutsetningene for god boligkvalitet, blant annet gjennom bebyggelsens dybde, orientering, tetthet og plassering. I prosjekter med høy tetthet eller en stor andel små boliger bør det dokumenteres hvordan plangrepet gir gode dagslysforhold, møblerbare rom, mulighet for gjennomlysning og boliger som kan tilpasses endrede behov.

Forslaget til ny KPA inneholder ikke et generelt minstemål for ordinære boenheter. OAF anbefaler at 35 m² BRA fastsettes som minste tillatte størrelse for selvstendige boenheter. Som et avgrenset unntak kan boenheter mellom 30 og 35 m² tillates dersom arealreduksjonen kompenseres forholdsmessig med funksjonelle, tilgjengelige og varige innendørs fellesarealer. Fellesarealene må komme i tillegg til kommunikasjonsareal, tekniske rom og boder, ha gode dagslysforhold og være egnet for reelt opphold og felles aktiviteter. Tilgang og langsiktig drift må sikres juridisk og organisatorisk. Fellesarealene kan etableres for flere prosjekter samlet eller på kvartals- eller nabolagsnivå dersom kapasitet, nærhet og varig tilgang er sikret, og løsningen dokumentert gir bedre kvalitet enn separate fellesrom i hvert prosjekt.

Punkt 8.1 c er et viktig forsøk på å motvirke hyblifisering gjennom krav om minst 15 m² BRA per hybel og tilstrekkelig areal til felles hovedfunksjoner. Begrepene «hybel» og «bofellesskap» er imidlertid ikke tydelig definert, og forholdet til ordinære kollektiver og selvstendige små boenheter er uklart. Det bør fremgå at en hybel er et enkeltrom som inngår i en større boenhet og deler én eller flere hovedfunksjoner, mens en enhet med alle hovedfunksjoner skal behandles som en selvstendig boenhet og omfattes av de ordinære kravene til boligstørrelse. Kommunen bør også klargjøre når et kollektiv omfattes av bestemmelsen, hvordan kvaliteten og kapasiteten i fellesfunksjonene skal vurderes, og

hvordan bestemmelsen skal følges opp når tilretteleggingen ikke utløser søknadsplikt etter SAK10. Reguleringen må motvirke uverdige boforhold uten å hindre velfungerende kollektiver og nye sosiale boformer.

Punkt 8.1 anbefaler at det vurderes kompenserende tiltak for små boliger, mens punkt 8.2.3 åpner for unntak fra kravene til uteoppholdsareal i indre by. OAF støtter behovet for fleksibilitet, men kriteriene må være etterprøvbare. Når det gis unntak eller åpnes for mindre boliger, bør det dokumenteres hvilket krav eller hvilken kvalitet som reduseres, hva som skal kompensere for dette, og hvordan tilsvarende eller bedre brukskvalitet, kapasitet og varig tilgang sikres. Fleksibiliteten må ikke føre til systematisk lavere bolig- og utearealkvalitet i områder med levekårsutfordringer.

I de store utviklingsområdene bør sosial bærekraft vurderes på områdenivå. Felles planlegging må ikke bare sikre areal til parker, møteplasser og sosial og kulturell infrastruktur, men også dokumentere hvordan tiltakene forbedrer tilbudet for dagens og framtidige innbyggere. I de store utviklingsområdene øst i Oslo bør kommunen vise hvilke levekårsutfordringer planleggingen skal bidra til å møte, hvordan investeringene fordeles over tid, og hvordan veksten skal gi bedre forbindelser, tjenester, offentlige rom og kulturtilbud lokalt. Slik kan byutviklingen bidra konkret til å redusere forskjeller mellom øst og vest.

5. Kulturmiljø: Modernismens offentlige arkitektur

Temakart T5 er ikke juridisk bindende, men gir et viktig kunnskapsgrunnlag for hensynssone H570. Kategorien «Institusjonsområder» omfatter imidlertid offentlige anlegg fra svært ulike perioder og beskriver de arkitekturhistoriske særtrekkene mindre presist enn flere av de øvrige kategoriene. OAF anbefaler at kunnskapsgrunnlaget suppleres med en tids- og arkitekturhistorisk beskrivelse av modernismens offentlige arkitektur, herunder karakteristiske konstruksjonsprinsipper, materialbruk, volumoppbygging og forholdet mellom bygning og landskap. Der verdiene er knyttet til enkeltbygg, bør disse følges opp gjennom Byantikvarens Gule liste, fredning eller regulering til bevaring, fremfor gjennom brede hensynssoner. Avgrensningen av H570 bør bygge på dokumenterte områdeverdier og gjøre det tydelig hvilke strukturer og elementer som skal ivaretas, og hvor det finnes rom for endring og transformasjon.

6. Klima, natur og mobilitet

OAF støtter at KPA bruker planleggingen aktivt til å redusere klimagassutslipp. Bevaring, rehabilitering, transformasjon og ombruk bør alltid utredes som reelle alternativer før riving og nybygg velges. Punkt 6.4.1 er positivt ved at mulighetene for ombruk, senere funksjonsendring og demontering skal vurderes tidlig.

Klimavurdering

OAF anbefaler alternativ 1 i punkt 6.4.2 som et bindende mål for reduserte materialutslipp, fremfor å begrense planen til gjeldende TEK. Beregningsgrunnlaget må utformes slik at det ikke systematisk favoriserer nybygg, men synliggjør klimagevinsten ved å bevare bæresystemer, bygningsdeler og materialer. Kommunen må offentliggjøre hvilke DFØ-referanseverdier som gjelder for ulike bygningstyper, hvordan rehabilitering, transformasjon og bygg med blendede formål skal behandles, og

hvilken versjon som gjelder for den enkelte plansak. Referansegrunnlaget bør oppdateres etter en fastsatt tidsplan og med tydelige overgangsregler.

Dokumentasjonen må tilpasses prosjektets fase. Ved planoppstart og i reguleringsfasen bør det kreves en forenklet klimavurdering som sammenligner hovedalternativer og identifiserer de viktigste utslippsdriverne på grunnlag av den informasjonen som foreligger. Punkt 6.4.1 b bør derfor endres slik at planforslaget skal inneholde en fasetilpasset klimavurdering, Detaljert klimagassberegning etter NS 3720, med avklart omfang og systemgrense, bør først kreves ved søknad om rammetillatelse, når konstruksjonsprinsipper og hovedmaterialer er tilstrekkelig avklart. Beregningen bør oppdateres frem mot ferdigstillelse.

Mobilitetsplan

OAF kan støtte 8 000 m² BRA som en enkel hovedterskel for krav om mobilitetsplan, men arealgrensen bør ikke være det eneste vurderingskriteriet. Bestemmelsen må klargjøre om grensen gjelder nytt eller bruksendret areal, eller hele bygningsmassen som berøres av søknaden. Omfanget av mobilitetsplanen bør tilpasses tiltakets formål, lokalisering, brukerintensitet, forventede transportvirkning og endring fra dagens situasjon. Begrensede ombygginger i eksisterende bygg bør ikke utløse en full mobilitetsplan alene fordi bygningen samlet overstiger terskelen. Mindre tiltak med stor forventet transportvirkning bør på sin side kunne utløse krav om en tilpasset mobilitetsredegjørelse.

Hensynssone bevaring naturmiljø

OAF støtter at sammenhengende økologiske strukturer i Marka sikres gjennom kommuneplanen. Den konkrete avgrensningen av slike hensynssoner krever naturfaglig kompetanse som ligger utenfor OAFs primære fagområde. Vi mener likevel at hensynssonene prinsipielt bør bygge på dokumentert økologisk funksjon og sammenheng fremfor standardiserte avstander alene. På denne bakgrunn fremstår alternativ 2, som bygger på Biofokus og NINAs kartlegging av økologiske korridorer, som best egnet til å ivareta sammenhengen mellom registrerte naturtyper og verneområder. Endelig avgrensning bør kvalitetssikres på naturfaglig grunnlag og kunne oppdateres når kunnskapsgrunnlaget forbedres.

7. Opphevelse av kommunedelplaner

OAF støtter at utdaterte og overlappende planer kan oppheves som ledd i å gjøre plansystemet enklere og mer tilgjengelig. Opphevelse må imidlertid ikke skape et planfaglig tomrom eller føre til utilsiktet tap av viktige føringer.

OAF registrerer kommunens vurdering av at kommunedelplan 1 og 9 for Skøyen og kommunedelplan 12 for Lofsrud–Mortensrud i hovedsak er avløst av nyere planarbeid. Ved opphevelsen bør det likevel tydeliggjøres samlet hvilke føringer for bystruktur, forbindelser, offentlige rom, landskap, kulturmiljø og gjennomføring som videreføres i KPA, områdereguleringer eller gjeldende reguleringsplaner, og hvordan pågående plan- og byggesaker skal håndteres i overgangen. Der tidligere føringer ikke videreføres, bør dette fremgå som et bevisst og begrunnet planvalg.

For Skøyen mener OAF at kommunedelplanene ikke bør oppheves før ny områderegulering eller et tilsvarende helhetlig plangrunnlag er vedtatt.

Avslutning

Oslo står foran omfattende boligbygging og transformasjon. En enklere og mer fleksibel kommuneplan kan være et godt redskap for denne utviklingen, men bare dersom fleksibiliteten balanseres av tydelige minstegarantier, etterprøvbare kvalitetskriterier og en sterk offentlig arkitekturfaglig vurdering.

OAF ber derfor kommunen bearbeide planforslaget slik at arkitektonisk kvalitet gis et tydeligere operativt innhold, feltutnyttelsen forblir en veiledende ramme, bolig- og utearealkvaliteter sikres, og klima- og mobilitetskrav tilpasses tiltakets fase og faktiske virkninger. Den omfattende utbyggingen øst i byen må samtidig brukes aktivt til å skape gode nabolag for både nye og eksisterende innbyggere og bidra til å redusere levekårsforskjellene mellom øst og vest.

Med disse endringene kan KPA bli både enklere å bruke og sterkere som langsiktig kvalitetsverktøy. OAF stiller gjerne sin arkitekturfaglige kompetanse til disposisjon i kommunens videre bearbeiding av planen.

Med vennlig hilsen

Oslo arkitektforening

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes, positioned above a horizontal line.

Karsten Lunde
Styreleder