



## POLITISKE SAKER 2026

Oppdatert: 16.12.25

Oslo og Akershus står foran store byutviklingsvalg. Klimautfordringer, boligmangel, høye boligpriser, sosial ulikhet og behov for velfungerende byrom krever nytenkning og samarbeid mellom politikk, fag og innbyggere. Dette dokumentet presenterer åtte konkrete forslag for en bedre, mer bærekraftig, sosialt rettferdig og vakker by.

### 1. Opprett Byarkitekt

*En vakker og helhetlig by trenger en tydelig faglig stemme.*

Etabler en uavhengig byarkitekt som sikrer kvalitet, estetikk og funksjon i byutviklingen, og som styrker samspillet mellom utbyggere, kommune og innbyggere.

### 2. Etabler et mangfoldig boligmarked

*Bolig skal være et hjem – ikke et spekulasjonsobjekt.*

Opprett et mangfoldig boligmarked med prisregulerte allmenne boliger for å sikre hjem for vanlige folk og nøkkelarbeidere, og for å stabilisere boligmarkedet.

### 3. Satse på bevaring og transformasjon

*Den mest klimavennlige bygningen er den som allerede står.*

Gjenbruk og transformasjon må være hovedregelen. Det reduserer klimagassutslipp, bevarer kulturarv og styrker lokal identitet.

### 4. Øk offentlige investeringer i byutvikling

*Arkitektur og byrom former livskvalitet, fellesskap og trygghet.*

Etabler tilskuddsordninger for prosjekter som styrker sosial bærekraft, folkehelse og trivsel i nærmiljøet.

### 5. Flere åpne arkitektkonkurranser

*Gode ideer skaper gode byer.*

Utlys flere åpne konkurranser for utvikling av områder og reguleringsplaner. Det stimulerer innovasjon, transparens og høyere kvalitet i byutviklingen.

### 6. Midlertidig bruk av tomme bygg

*Tomme bygg skaper tomme gater.*

Innfør en ordning for midlertidig bruk av bygg for kultur, gründerskap og lokalt fellesskap. Det gir trygghet, aktivitet og bedre ressursutnyttelse.

### 7. Styrk Plan- og bygningsetaten

*Helhetlige planer skaper forutsigbarhet og kvalitet.*

Gi PBE økte ressurser og faglig handlingsrom til å initiere egne reguleringsplaner og kutte saksbehandlingstiden, slik at byutviklingen blir mer helhetlig, effektiv og med høyere arkitektonisk kvalitet.

### 8. Ta vare på våre viktige bygg

*Kulturarven må brukes – ikke forfalle.*

Oslo har viktige bygg med høy arkitektonisk og historisk verdi som står tomme eller uten plan for fremtiden. Bevilg midler til vedlikehold, rehabilitering og midlertidig bruk av disse byggene. Aktiv bruk er den beste formen for vern – tomme bygg er tapte verdier for byen.

## **Avslutning**

Oslo og Akershus kan gå foran i bærekraftig og menneskeorientert byutvikling. Det er dere politikere som setter rammene for hvordan vi bygger og bor og lever livene våre. God arkitektur skaper attraktive byer. Disse forslagene gir konkrete virkemidler dere kan bruke for å skape en by som er vakker, inkluderende og fremtidsrettet.

## **Utdypning og begrunnelse for forslagene**

### **1. Opprett Byarkitekt**

#### **Problem**

Byutviklingen i dag er fragmentert og preget av mange aktører med ulike interesser. Utbyggere planlegger enkeltprosjekter, mens kommunen forsøker å ivareta helhet, kulturminner og livskvalitet. Mangel på en tydelig, uavhengig faglig instans gjør det vanskelig å sikre estetisk kvalitet, funksjonalitet og bærekraft over tid i tråd med kommunens arkitekturpolitikk. Byantikvaren passer på historien, men vi mangler en byarkitekt med ansvar for byens framtid.

#### **Løsning**

Opprett en Byarkitekt som gir en tydelig, uavhengig faglig stemme som sikrer kvalitet, helhet og tempo i byutviklingen – og som bygger bro mellom innbyggere, forvaltning og utbyggere. En Byarkitekt gir forutsigbare prosesser som styrker tillit, bidrar til høyere estetisk og funksjonell kvalitet i arkitektur og byrom, og sikrer sterkere medvirkning.

### **2. Etabler et mangfoldig boligmarked**

#### **Problem**

Boligprisene for å kjøpe bolig i Oslo er blant de høyeste i Europa, og leieprisene stiger raskt de seneste år. Samtidig forsvinner mange leieleiligheter ut av markedet fordi det har blitt mindre lukrativt å drive med utleie. Dette skyver vanlige arbeidstakere, unge og nøkkelpersonell ut av byen. Markedet alene klarer ikke å levere nok rimelige boliger med god bokvalitet.

#### **Løsning**

For å sikre nok gode boliger folk har råd til, bør kommunen:

- Ta en aktiv og strategisk rolle i tomtepolitikken gjennom strategisk tomtekjøp, og salg med vilkår om konseptkonkurranser som løser boligpolitiske mål.
- Opprette boligstiftelse eller annen aktør som har som formål å bygge allmenne utleieboliger uten profittmaksimering som eneste mål.
- Pristak på kommunal leie, tilpasset målgruppen.
- Bygge flere kommunale boliger og studentboliger.
- Jobbe opp mot staten om mulighet i Plan- og bygningsloven for regulering av prisreduserte boliger, og endring av festeloven for flerbolighus med avtalefrihet slik som for næringsfeste.
- Samarbeide med Husbanken for tilskudd til utleieboliger, tilskudd til heis for eldre, og tilskudd for energieffektivisering må også gjelde eksisterende bygg som skal bli til boliger fra annet formål.

### 3. Bevaring og transformasjon av bygg

#### Problem

Bygg- og anleggssektoren står for over 40 % av verdens klimagassutslipp. Nye bygg krever store mengder energi og materialer, mens rivning og nybygg ødelegger eksisterende kulturmiljøer. Gjenbruk og transformasjon er kostbart og krevende i forhold til dagens regelverk. Oslo har lite tilgjengelig areal – ressursene må brukes klokere.

#### Løsning

Gjør transformasjon og rehabilitering til hovedregelen i byutvikling.

- Opprett støtteordninger for oppgradering av eksisterende bygg.
- Innfør incentiver som gjør det enklere og mer lønnsomt å transformere fremfor å bygge nytt.
- Bruk planverket til å stimulere gjenbruk fremfor rivning.
- Sett tydelige mål for gjenbruk i kommunale prosjekter, og gå foran som gode eksempler.

### 4. Offentlige investeringer i byutvikling

#### Problem

Flere bydeler preges av utenforskap, ensomhet og dårlig psykisk helse. Oslo kommunes strategi *En psykt bra by* understreker at psykisk helse formes av levekår, inkludering, bomiljø, tilhørighet og møteplasser – alt som påvirkes av byutviklingsprosjekter. Oslo mangler en målrettet og helhetlig ordning for investering i sosiale, inkluderende byrom.

#### Løsning

Opprett tilskuddsordninger for byutviklingsprosjekter som styrker sosial bærekraft. Dette kan være pilotprosjekter for:

- Lokale møteplasser, grøntområder og byrom.
- Prosjekter som fremmer folkehelse og samhold.
- Tverrfaglig samarbeid mellom arkitekter, helse, kultur og næringsliv.

### 5. Flere åpne arkitektkonkurranser

#### Problem

Komplekse utviklingsområder – som knutepunkter, byutvidelser og transformasjonsområder – krever nyskapende og helhetlige løsninger. I dag preges planleggingen av private initiativ med begrenset offentlig innflytelse og liten bredde i idégrunnlaget. Dette svekker kvaliteten på byutviklingen og reduserer transparensen i tidlige faser.

Samtidig har arkitektbransjen høy ledighet og stor uutnyttet kompetanse, spesielt blant yngre og mindre etablerte kontorer. Erfaringer fra blant annet Sveits viser at brede idékonkurranser gir høyere kvalitet og sterkere faglig forankring.

#### Løsning

Innfør en minstandard for arkitektonisk idéutvikling gjennom systematisk bruk av åpne eller inviterte arkitektkonkurranser. Det innebærer:

- Større utviklingsprosjekter skal gjennomføre og finansiere en åpen eller invitert idékonkurranse før regulering eller utbygging.
- Både private og offentlige tiltakshavere omfattes av kravet.

- Konkurransene skal vurdere idé og kvalitet, ikke aktørenes CV.
- Juryene skal ha faglig overvekt av bygningsfaglige eksperter.
- Mindre og yngre arkitektkontorer skal ha reell mulighet til å delta.
- Kommunale tomter skal ikke selges eller leies ut til private uten at idékonkurranse er gjennomført.
- Kommunen bevilger midler til egne konkurranser og stiller krav om finansiering fra private når de tar initiativ til utvikling.
- Utlys konkurranse om 100-års plan for Oslo, slik de har gjort i København.

Dette vil gi flere stemmer i byutviklingen, øke transparensen, heve den arkitektoniske kvaliteten og styrke sysselsettingen og mangfoldet i byggebransjen.

## 6. Midlertidig bruk av tomme bygg

### Problem

En rekke bygg i står tomme – mens det er mangel på lokaler til kultur, frivillighet og oppstartsmiljøer. Tall fra 2024 viser at det i Oslo var 197 bygg var ledige, med et samlet bruttoareal på 150 000 kvm. Tomme bygg fører til forfall, utrygghet og tapte verdier.

### Løsning

Etabler en ordning for midlertidig bruk av kommunale og private bygg.

- Gi lempeligere midlertidige tillatelser.
- Tilby støtte til oppstart av prosjekter.
- Involver frivillige, kunstnere og nærmiljø.

Midlertidig bruk av bygg gir mer levende bydeler, styrket kultur- og næringsliv, og lavere forfallskostnader.

## 7. Styrk Plan- og bygningsetaten

### Problem

Det bygges for mange stygge og dårlige bygg som ikke er med på å skape en god helhetlig by. Nesten alle reguleringsplaner i dag kommer fra private aktører. Dette gjør prosessene skjeve, tidkrevende og uforutsigbare. Det fører til mange selvstendige detaljreguleringer, der det er utfordrende å tenke helhetlig byutvikling. PBE har ikke kapasitet til å initiere egne område- eller reguleringsplaner, som gjør det vanskelig å planlegge helhetlig for fremtiden, slik at byggeprosesser går raskt og effektivt når de går i gang. I tillegg er det for mange kommuner vanskelig å bruke «skjønnhetsparagrafen» § 29.2 i Plan- og bygningsloven, som sikrer visuelle kvaliteter i byggesaker. Ved å ansette arkitekter i kommunene, sikres mer helhetlig byutvikling og det er lettere å anvende §29.2 for vakrere byer og steder.

### Løsning

Styrk PBE faglig og økonomisk slik at etaten kan:

- Lage flere egne reguleringsplaner, spesielt områdereguleringer.
- Korte ned saksbehandlingstiden.
- Sikre helhet, kvalitet og forutsigbarhet.
- Ansett flere arkitekter i kommunene i Akershus, både i plan- og byggesaksavdelingen.
- Aktivt bruke lovverket (§29.2) til å fremme vakker arkitektur og gode byrom.
- Forutsigbar finansiering gjør at PBE kan planlegge større løp i stedet for å drive reaktiv saksbehandling.

- Koble områdereguleringer til politiske hovedmål
- Kommunen bør fortsette å ta mer styring over planlegging på områdenivå og bruke bestillerrollen aktivt for å gå foran med de gode prosjektene.

## 8. Ta vare på våre viktige bygg

### Problem

Flere av Oslos viktigste bygg har høy arkitektonisk kvalitet, solid håndverk og stor kulturhistorisk verdi, likevel står mange av de tomme, blir tomme og i forfall. Dette gjelder spesielt Nasjonalgalleriet, Nasjonalteateret og gamle Samtidskunstmuseet på bankplassen. Usikkerhet om framtidig bruk fører til manglende vedlikehold og økt forfall. Dette svekker Oslo som kulturby og representerer store tapte verdier – kulturelt, sosialt og økonomisk.

### Løsning

Bevilg midler til bevaring, rehabilitering og fast/midlertidig bruk av disse byggene.

- Styrk arbeidet med å lage oversikt og strategi av tomme og underbrukte bygg i Oslo.
- Bevilg midler til vedlikehold og midlertidige aktiviteter for å hindre forfall.
- Utlys arkitektkonkurranse for ny og framtidsrettet bruk.
- Samarbeid med kulturinstitusjoner, akademia, frivillighet og næringsliv om bruken av viktige bygg.
- Vurder å frigjøre midler fra salg av bygg med lavere prioritet for å istandsette bygg av høy verdi og til å styrke kommunens tomtereserver for boligformål.
- Nationaltheatret må settes i stand og videreutvikles som et samlet teater på dagens adresse.
- Nasjonalgalleriet bør raskt tilpasses og tas i bruk av en institusjon av nasjonal betydning.
- Ullevål sykehus må bevares som offentlig eiendom og ses som en strategisk ressurs for byen, enten videre som sykehus eller til formål som utdanning, boliger eller studentboliger.
- Basarhallene må rehabiliteres og vies spesiell oppmerksomhet som et tilbud for byens innbyggere og besøkende.
- Bruken av gamle Veterinærhøyskolen og gamle Munchmuseet som flerbrukshus for kunst-, kultur- og nabolagsaktiviteter må fortsette til eventuell ny fast bruk av byggene er vedtatt.