

Saksbehandler:
Telefonnummer:

Oda Ellensdatter Solberg
48043843

Saksnummer: 201600593
Dato: 20.4.20

Oppstartsnotat Nye boligkvaliteter

Innhold

1	Bakgrunn og hensikt	2
2	Føringer og avgrensninger.....	2
2.1	Politiske føringer	2
2.2	Avgrensninger.....	3
2.3	Definisjoner	4
3	Målgruppe.....	5
4	Tydeliggjøring av produktet.....	6
4.1	Produkt.....	6
4.2	Effekt.....	7
5	Framdrift og prosess	7
6	Samarbeid og medvirkning	8
7	Organisering.....	9
8	Ressursbehov.....	10
9	Kritiske suksessfaktorer og risikomomenter.....	10



1 Bakgrunn og hensikt

I både Kommuneplanens samfunnsdel 2018 og Byrådsplattform 2019-2023 er det uttrykt ønske om at boligmassen i Oslo bør suppleres og varieres med mer sosiale, rimelige og inkluderende boliger, og med et økt fokus på sosial bærekraft. Spesifikt er det nevnt nye og alternative boformer som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter.

Plan- og bygningsetaten skal stimulere til mer mangfold i boligbyggingen, ved å fungere som en pådriver, nettverksbygger og kunnskapsformidler. Ved å ta utgangspunkt i konkrete prosjekter under planlegging, og følge disse, skal vi høste inn erfaringer og se på utfordringer og muligheter for nye boligkvaliteter. Vi vil utarbeide inspirerende eller avklarende temahefter om ofte diskuterte problemstillinger og strategier for metode og fysiske løsninger. Temaheftene skal også inneholde gode eksempelprosjekter, og en vurdering av disse.

Plan- og bygningsetaten kan påvirke boligbyggingen siden vi ofte er forslagstillers første kontaktpunkt med kommunen i plan- og byggesaker. Det er her man har mulighet for tidligst mulig kunne påvirke det ferdige resultatet. Plan- og bygningsetaten har en bred kompetanse med ansatte med bakgrunn fra byutvikling, arkitektur, landskapsarkitektur, ingeniører og utviklere hvor man kan trekke på ressurser internt. Hovedfokus er å se på Plan- og bygningsetatens interne arbeid og virkemidler, men vi har også mye erfaring med samarbeid og planlegging med kommunens andre virksomheter, og kan bidra til å kartlegge og identifisere sannsynlige muligheter innenfor andres ansvarsområder i kommunen.

«Alle er enige om at det trengs, men ingen har ansvaret»

- Husbanken

2 Føringer og avgrensninger

2.1 Politiske føringer

Politiske føringer for arbeidet er blant annet nedfelt i *Byrådsplattformen 2019-2023*, *Tildelingsbrev 2020 Plan- og bygningsetaten* og *Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid*.

Utdrag fra Byrådsplattformen 2019-2023:

- Flere varierte boliger over hele byen



- Jobbe for flere boliger tilpasset nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter, blant annet i Hauskvartalet og på Ormsund.
- Legge til rette for at flere private aktører utvikler og skalerer opp innovative konsepter med rimelige boliger, slik som eksempelvis OBOS har gjort med BoStart-konseptet

Tildelingsbrev 2020 Plan- og bygningsetaten:

En omdefinering av tidligere prosjekt «Balansert boligkvalitet» er nevnt i tildelingsbrev til Plan- og bygningsetaten for 2020.

«I byrådserklæringen heter det at byrådet vil jobbe for flere boliger tilpasset nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter. Etaten skal i samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten utrede behov og kartlegge kommunens handlingsrom for å tilrettelegge for nye og alternative boformer. Tilsvarende avsnitt finnes i Eiendoms- og byfornyelsesetatens tildelingsbrev. Plan- og bygningsetaten bør se på om det tidligere prosjektet Balansert Boligkvalitet (BBK) kan redefineres inn i dette arbeidet.»

Prosjektet endrer navn til «Nye boligkvaliteter - Oslo 2020-2030». Fokuset endres fra å vekte statlige, kommunale og Husbankkrav til sosial boligbygging, til å utforske hvordan Oslo kommune, primært ved Plan- og bygningsetaten, kan tilrettelegge for nye boligkvaliteter og boformer.

Prioriterte oppgaver i Plan- og byggesaksbehandlingen inkluderer spesielt «Prosjekter med byøkologisk profil eller som inkluderer medvirkning og alternative boformer»

Oppsummering fra Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid.:

- Flere boliger og flere rimelige kvalitetsboliger
- Modeller for rimelige boliger med god kvalitet skal gi et alternativt boligtilbud mellom det ordinære markedet og tilbudet for de mest vanskeligstilte
- Bruke boligbygging som virkemiddel for sosialt bærekraftige bomiljøer i hele byen
- Ved å legge til rette for innbyggeres initiativ og samskaping mellom kommune og private aktører skal vi oppnå eierskap til prosessene og bedre resultat enn kommunen klarer alene.

2.2 Avgrensninger

Byrådsavdeling for byutvikling har et prosjekt vedtatt i byrådssak 145/19 kalt «Nye veier til egen bolig» som skal «utvide den nåværende boligpolitikken med nye mål og flere virkemidler for å hjelpe grupper som ikke kvalifiserer for kommunale boligososiale tilbud og som har vanskeligheter med å klare å kjøpe en egnet bolig.». Prosjektet skal utrede og gjennomføre piloter som skal være bærekraftige ved at de kan opprettholdes over tid, ikke kreve stor grad av kommunal subsidiering. Pilotene skal kunne skaleres opp til å bli et kraftfullt virkemiddel



for kommunen. I byrådsplattformen 2019-2023 er det satt et mål om 1000 nye boliger innenfor den tredje boligsektor innen 2023.

Det er en tydelig avgrensning mot kommunens pilotering av «Nye veier til egen bolig» hvor PBE også sitter i arbeidsgruppen. Plan- og bygningsetaten ønsker å supplere «Nye veier til egen bolig» først og fremst med å respondere på andres prosjekter som støtter opp under kommunens overordnede mål om variert alternativ boligbygging. Vi i Plan- og bygningsetaten har mulighet til å jobbe for gjennomføring av konkrete prosjekter som ikke oppfyller kriteriene i byråds sak 145/19 i forhold til oppskalering, og som isolert sett ikke er et kraftfullt virkemiddel, og prosjekter som er initiert og blir gjennomført av andre enn kommunen selv. Vi kan også jobbe for et mangfold av boligtyper som ikke nødvendigvis er rettet mot den tredje boligsektor, men som har et normalt prisnivå. «Nye boligkvaliteter» bidrar til å nå uttalte mål om større variasjon med nye og alternative boformer og byøkologiske prosjekter, tilrettelegge for at private aktører utvikler innovative konsepter, og samskaping og medvirkning.

2.3 Definisjoner

Sosial bærekraft

Sosial bærekraft er definert i «Kunnskapsgrunnlaget for en kommunal boligpolitikk»:

«Sosial bærekraft handler om å få sosiale strukturer og relasjoner mellom beboere i et område til å vare over tid. Det dekker innbyggernes grunnleggende behov, som arbeid, mulighet til å ta utdanning, trygghet, samfunnsdeltagelse, kulturopplevelse og å bo godt. Et godt samfunn fremmer sosial likhet, også geografisk. Bolig er en grunnleggende og sentral del av sosial bærekraft. Miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft er forhold som til sammen er med på å skape en bærekraftig utvikling»

Prosjektet skal i løpet av prosessen se på en mer konkret definisjon av sosial bærekraft som er relevant for anvendelse i Plan- og bygningsetatens arbeid.

Nye boligkvaliteter

Vi ønsker at de nye boligkvalitetene skal bidra til å øke mangfoldet i boligbyggingen ved å være inkluderende, rimelige og sosiale. Prosjektene kan bruke ulike metoder, og ha ulike fysiske løsninger for å oppnå dette. Eksempelvis kan det være boliger som er inkluderende på grunn av tilgjengelig prisnivå eller tilgjengelig utforming. Det kan være boliger for spesielle grupper eller inkluderende boligprosjekter som blander ulike grupper eller er generasjonsoverskridende. Boligprosjektet kan få ekstra sosiale kvaliteter i løpet av prosessen, med medvirkning eller selvbygging. Eller prosjektet kan inneha sosiale kvaliteter i leilighetsutforming eller boligsammensetning med fellesarealer, eller i tilnærming til nærmiljø. Noen prosjekter kan gå bredt ut, mens andre er mer spissede mot ett tema. Kvalitetene skal være nye eller sjeldne i Oslo kontekst, men kan gjerne se til løsninger som har vært vellykkede andre steder.



Hovedmål:	Mangfold og variasjon av boliger i Oslo, spesielt nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter		
Delmål:	Inkluderende -motvirke segregering	Rimelige -en by med bolig for alle	Sosiale -skape tilhørighet og motvirke ensomhet
Metode:	• Stedsanalyser med sosialt fokus • Prisnivå • Aldersoverskridene • Integrerende • Medvirkningsprosesser • Typologisupplering i homogene nabolag	• Egeninnsats og selvbygging • Masseproduksjon • Utvikler uten profittkrav • Utnyttet potensial på tomt eller i eksisterende bygg • Variasjon i eieform	• Medvirkningsprosesser • Beboerstyrt utvikling • Fremme eierskap og tilhørighet
Fysiske løsninger:	• Tilrettelegging for bestemte brukergrupper • Tilrettelegging for blandede brukergrupper • Universell utforming • Tilgjengelig felles og offentlig areal	• Reduksjon i privat areal (kompaktbolig) • Reduksjon i felles areal • Reduksjon i teknisk kvalitet • Mer boareal for samme pris	• Dele husholdning (kollektiv) • Dele primærfunksjoner (bofellesskap) • Dele sekundærfunksjoner (noen fellesrom)

Figur 1 Mål, metode og fysiske løsninger. Tabellen er inspirert av referanseprosjekter og nye metoder og løsninger suppleres underveis i prosessen.

3 Målgruppe

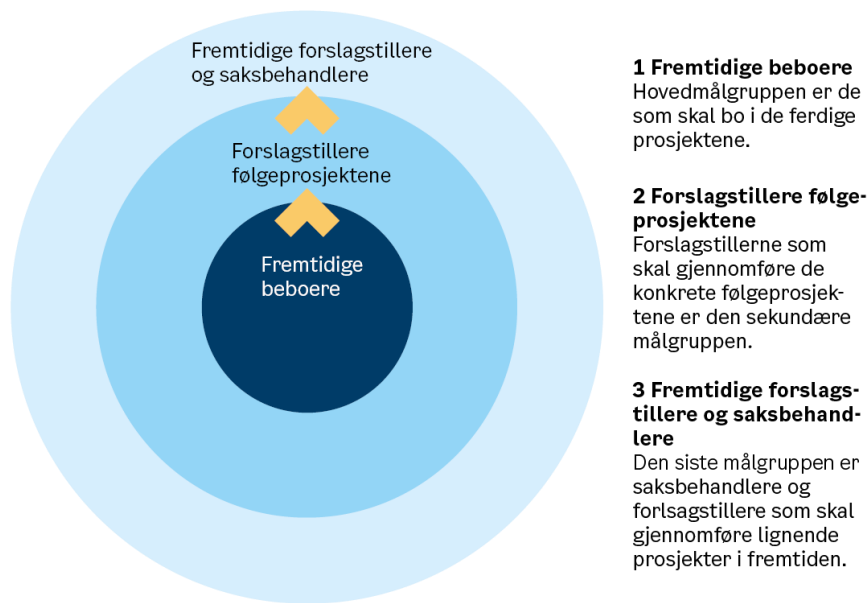
Målgruppene kan deles inn i flere nivåer.

Kommende beboere er målgruppen for sluttproduktet, de ferdige boligene.

Forslagstillere eller mulige forslagstillere er målgruppe for arbeidet med følgeprosjektene og «Nye boligkvaliteter» skal bidra med både realisering og kvalitetsheving. Forslagstillerne kan være både større eller mindre utbyggere, beboergrupper eller foretak som stiftelser/foreninger. Målsetningen er at prosjektene skal gi et viktig bidrag til et større mangfold og økt sosial bærekraft enten det er i nabolag eller internt i boligprosjekter.

Kommende prosjekthinnehavere og saksbehandlere i Plan- og bygningsetaten er den utvidede målgruppen. Etter endt prosess skal de få videreformidlet erfaringene fra følgeprosjektene via inspirasjon i temahefter, konkrete avklaringer på vanlige problemstillinger, eller andre hjelpemidler for å fortsette å stimulere til en økt bygging av boliger med sosial profil.





Figur 2 Målgrupper for prosjektet

4 Tydeliggjøring av produktet

4.1 Produkt

Følgeprosjekter:

Vi vil følge utvalgte planprosesser eller byggeprosjekter som eksemplifiserer uttalte mål om boligvariasjon og mangfold.

Temahefter:

Vi vil utarbeide inspirerende eller avklarende temahefter om ofte diskuterte problemstillinger og strategier for metode og fysiske løsninger. Temaheftene skal også inneholde gode eksempelprosjekter, og en vurdering av disse.

Plan- og byggesak:

Vi skal løfte temaet om sosial bærekraft og implementere det i Plan- og bygningsetatens interne prosesser. Prosjektleder kan også komme med innspill i andre pågående saker på ulike plannivå, hvor sosial bærekraft er et tema eller det er boliger med alternative boformer eller nye boligkvaliteter ønskes realisert.

Motstridende krav

Prosjektet skal også se på krav, retningslinjer og prosesser som er fordyrende eller forvanskende og bistå med å finne løsninger og initiere forenklende grep hvis mulig. De



utfordringer som ikke kan løses internt eller på kommunalt nivå skal tas opp videre til riktig beslutningsmyndighet.

4.2 Effekt

Prosjektet skal bidra til gjennomføring av noen konkrete følgeprosjekter.

Prosjektet skal bidra til løfte variasjon, mangfold og sosial bærekraft i boligbygging på dagsorden, både internt i kommunen og ovenfor utbyggere. Ved at det er kommunen som nå tar initiativ, gir det en flate for spredning av informasjonen langt utenfor fagmiljøene og spesielt interesserte.

Prosjektet skal gi tydelige definisjoner av begreper, og vise muligheter for nye boligkvaliteter gjennom konkrete eksempler og analyser av bygde prosjekter.

Prosjektet skal kartlegge kritiske punkter i prosessen og gjøre det lettere for prosjekter i fremtiden. Prosjektet vil kunne bidra til å forbedre og forenkle kommunens og Husbankens samarbeidsformer, Plan- og bygningsetatens interne prosesser, og kan også se på eventuelle hindringer i lovverk, normer og Tekniske forskrifter.

5 Framdrift og prosess

Del 1

I den første fasen skal vi følge noen utvalgte prosjekter som er i Plan- og bygningsetatens portefølje, eller er ferdig regulerte. I tillegg skal vi utarbeide og gi ut temahefter om de mest aktuelle temaene. Vi samarbeider også med OsloMet sitt forskningsprosjekt «Strategic Housing» som skal se på hvordan man sikrer inkluderende lokale boligmarkeder.

Del 2

I del 2 involverer vi aktører og utlyser deltagere til følgeprosjekter, med oppstart høsten 2020 og følger disse i tre år. Det er medvirkning og innspill fra de ulike aktørene som definerer tema og fokus for samskapningen i det enkelte prosjekt. Det er ønskelig å kunne følge prosjekter også før de sender inn søknad om oppstartsmøte til Plan- og bygningsetaten.

Ved gjennomføring av begge delene av prosjektet skal vi også initiere møtepunkter for ulike sektorer og interessegrupper som har samme mål, men som ikke har treffpunkter i dag som private forslagstillere av innsendte detaljreguleringsplaner og byggesaker, kommunale etater og andre interessegrupper. I etterkant skal det skrives en rapport med videreformidling av kunnskap og erfaring fra prosessen som kan komme andre lignende prosjekter til gode.



Hovedmilepæler Del 1	Når
Produsere og publisere temahefter	2020-2021
Eventuell revisjon av PBE sine interne prosesser	Løpende
Videreformidling av eventuelle problemstillinger i TEK eller pbl. til statlig nivå	Løpende
Samarbeide om «Strategic Housing»	2020-2021 (2023)
Hovedmilepæler Del 2	Når
Utlysning etter følgeprosjekter	Høst 2020
Oppstartsseminar for alle interesserte	Høst 2020
Vedtak av følgeprosjekter	Innen start 2021
Sluttrapport følgeprosjekter	Høst 2023

6 Samarbeid og medvirkning

Del 1

Utvikling av temahefter

Fagpersoner, boligforskere, byggherrer eller andre som kan bidra med innspill til konkrete temaer vil bli invitert til å komme med innspill til temaheftene. Innspillene kan være basert på intervjuer, som felles arbeidsversteder eller som innspill på en konkret tekst.

Vi vil også se på om det finnes materiale for å kartlegge det reelle behovet, eller ønsket om alternative boligtyper, eller komme med innspill til behov for videre undersøkelser eller forskning om dette temaet.

Interne verksteder i PBE eller andre steder i kommunen

For avklaringer av overordnede spørsmål, eller om samhandlingsformer.

Del 2

Forum for følgeprosjekter

Det skal bli etablert et eget forum for utveksling av kunnskap og idéer for representanter for alle følgeprosjektene. Forumet blir regelmessig, for eksempel hvert kvartal eller halvår.

Medvirkning og samarbeid om følgeprosjektene

En egen prosessstrategi med medvirkning for involverte aktører blir utarbeidet for hvert enkelt prosjekt som blir vedtatt som følgeprosjekt. Medvirkningsprosessen utarbeides etter behov og hvilket stadie prosjektet er på. Det kan også være medvirkning med andre interessegrupper som er berørte av prosjektet. Det kan også være behov for å involvere politikere eller andre beslutningstagere.



Prosjektet skal stimulere større utbyggere i pågående og nye plan- og byggesaker til å ta et større sosialt ansvar. Vi vil også oppfordre og tilrettelegge for andre aktører; mindre utbyggere, beboergrupper eller stiftelser.

7 Organisering

Prosjektleder

Prosjektleder er ansatt fulltid i Plan- og bygningsetaten for tre år (2019-2021) og har ansvar for å drive prosessen fremover. Dersom vi skal gå videre med del 2, bør prosjektperioden forlenges til 2023.

Styringsgruppe

Styringsgruppen skal godkjenne vedtak av følgeprosjekter, og godkjenne temahefter ved publisering. Styringsgruppen skal også komme med innspill eller fatte beslutninger om endring av prosjektets prosess eller endringer i Plan- og bygningsetaten sine interne prosesser. Styringsgruppen består av representanter fra ulike avdelinger i Plan- og bygningsetaten, Eiendom og byfornyelsesetaten, og Husbanken vil bli tilbudt en plass.

Etatsdirektør i Plan- og bygningsetaten er prosjekteier og skal involveres etter behov eller ved mer omfattende endringer eller avgjørelser, eller spørsmål som trenger avklaring av politisk ledelse. Etatsdirektør trenger ikke å delta på alle styringsgruppemøtene dersom det ikke er nødvendig.

Ressurspersoner

Det vil være behov for en intern ressursgruppe med jevnlig samråd og diskusjon om prosjektene, og noe fokusarbeid i perioder.

Det er også ønskelig å dra nytte av Plan- og bygningsetaten sine andre fagpersoner etter behov, som for eksempel jurister, eller andre ansatte som er eksperter på bestemte tema som selvbygging, medvirkning og eiendomsutvikling.

Av eksterne ressurser ønsker vi å fortsette å benytte oss av kontaktpersoner fra andre kommunale virksomheter som Velferdsetaten, Boligbygg, Eiendom- og byfornyelsesetaten, Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for arbeid, sosiale tjenester og mangfold samt representanter for bydelene, men de vil bli kalt inn etter behov og det vil ikke være faste møtepunkter.

Saksbehandling

Alle følgeprosjekter som sender inn planforslag eller rammesøknad skal bli fulgt opp i de geografiske enhetene. Plansakene/rammesøknadene behandles på vanlig måte, med supplering fra prosjektleder, eller ved prosjektleder under styring av enhetsleder.



Samarbeidsavtalen mellom Oslo kommune og Husbanken

Vi ønsker å ha ett tett samarbeid med Husbanken. Følgeprosjekter får ønsker helt eller delvis Husbankfinansiering skal inn aktivitetsplanen for samarbeidsavtalen mellom Oslo kommune og Husbanken. Annet overlappende arbeid som samsvarer med punktene i samarbeidsavtalen, tas opp i arbeidsgruppen for samarbeidsavtalen og defineres videre i aktivitetsplanen.

8 Ressursbehov

- Prosjektleder 100 % stilling 2020 og 2021.
- Samarbeid med Plan- og bygningsetatens saksbehandlere i tilknyttede saker.
- Styringsgruppemøter ved viktige milepæler.
- Intern ressursgruppe faste møter annenhver uke.
- Samråd med avdelingsdirektør annenhver uke.
- Bidrag fra andre kommunale virksomheter og Husbanken etter behov.
- Utgifter til konferanser, kurs eller annen kompetanseheving.
- Eventuelle utgifter til trykking av temahefter (mulighet for kun digital publisering)

Ved forlengelse til del 2:

- Prosjektleder 100 % stilling 2022 og 2023.
- Lokalleie og bevertning ved egne arrangementer.
- Innkjøp av eventuelle konsulentttjenester fra eksperter som kan gi innspill til temaheftene eller følgeprosjektene eller til prosessen.

Plan- og bygningsetaten bidrar med lønn til prosjektlederstilling samt et årlig bidrag til prosjektgjennomføring. Eventuelle andre midler må søkes om eksternt av prosjektleder, eller av følgeprosjektene selv.

9 Kritiske suksessfaktorer og risikomomenter

Det er viktig at:

- følgeprosjektene har overføringsverdi for fremtidige prosjekter.
- følgeprosjektene bidrar med noe nytt som baner vei for nye boligkvaliteter, som andre senere kan følge.
- eventuelle hindringer lar seg løse innenfor gjeldende lovverk, eller med dispensasjoner.
- prosjektet blir utlyst offentlig for å sikre likeverdig mulighet for å bli tatt opp som følgeprosjekt.
- det er en tydelig forankring for nok gjennomføringsevne og raskere prosess.
- vi er en samkjørt kommune som kan tenke fleksibelt og visjonært.

