

29. november 2016

Økt boligvekst i Oslo

Rapport fra boligvekstutvalget 2016



Innhold

1. Forord.....	3
2. Overordnede grep i arealpolitikk og infrastruktur – økt boligbygging skal prioriteres.....	5
3. Forslagsliste fra boligvekstutvalget	6
3.1 Hinderkartlegging og mulige tiltak knyttet til vedtatte planer	6
3.2 Kostnadselementer og boligutviklernes utbyggingskapasitet inkl. tidsbruk	7
3.3 Forslag til forenklinger og forbedringer i regelverk og prosesser.....	8
3.4 Styrket offentlig engasjement i gjennomføring av boligprosjekter, forslag	9
3.5 Kommuneplanens muligheter og erfaringer med kommuneplanen – forslag	10
4. Utvalgets drøfting og forslag knyttet til marked, effektivt samarbeid, utnyttelse med kvalitet og måltall for boligproduksjonen	14
4.1 Markedstiltak – raskere igangsetting og stimulering av «umodne» områder	14
4.2 Samspill mellom kommune og utbyggere, avtaler, utbyggerbidrag og merverdiavgift..	16
4.3 Forslag til forenkling av planprosesser – raskere og smidigere behandling av reguleringsplaner.....	16
4.4 Høyere utnyttelse: Forslag til reviderte normer for leilighetsfordeling og normer for utearealer.....	17
4.5 Bedre tallgrunnlag for systematisk satsing på boligbygging	20
5. Andre forslag til videre oppfølging	22
6. Vedlegg	23

1. Forord

Utvalgets mandat og arbeidsform

Et hurtigarbeidende boligvekstutvalg ble nedsatt 19. mai 2016 av byrådet (Sak 1059/16).

Utvalgets medlemmer har vært:

Kari Gjestebø, leder,
Norsk boligbyggelags landsforbund ved Daniel Kjørberg Siraj, konsernsjef OBOS,
Boligprodusentene ved styreleder Baard Schumann, adm. dir. Selvaag Bolig ASA,
Norsk Eiendom ved adm. dir. Thor Olaf Askjer,
Entreprenørforeningen bygg og anlegg ved adm. dir. Kari Sandberg,
Forbrukerombudet ved fagdirektør Tonje Hovde Skjelbostad,
Inger-Lise Saglie, instituttleder ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet,
Plan- og bygningsetaten ved etatsdirektør Ellen S. de Vibe,
Eiendoms- og byfornyelsesetaten ved etatsdirektør Eskil Bråten,
Boligbygg Oslo KF ved adm. dir. Jon Carlsen.

Sekretariat for arbeidet har vært stilt til rådighet av Plan- og bygningsetaten (PBE), og har bestått av Margrethe Øyvann Tviberg og Alexander Hexeberg Dahl. Utvalget har hatt seks møter sommer og høst 2016.

En stor takk rettes til alle involverte for innsatsen underveis i arbeidet.

Innledning

Boligvekstutvalgets mandat var:

- hinderkartlegging og mulige tiltak knyttet til vedtatte planer
- kostnadselementer og boligprodusentenes utbyggingskapasitet inkl. tidsbruk
- forslag til forenklinger i regelverk og prosesser
- styrket offentlig engasjement i gjennomføring av boligprosjekter
- kommuneplanens muligheter
- erfaringer med bruk av kommuneplanen

Boligvekstutvalget skulle fremme kort- og langsiktige forslag til tiltak som vil bidra til økt boligbygging med kvalitet. Punkt 4 i bystyrets vedtak 11.05.2016, om sak 114 «Handlingsplan for økt boligbygging», spesifiserte i tillegg at boligvekstutvalget skulle evaluere leilighetsnormen, og om den fungerer etter hensikten.

Utvalget har hatt et vidt mandat. De fleste av utvalgets diskusjoner har falt innenfor disse vide rammene.

Det har ikke vært en forutsetning at alle forslag skulle ha full tilslutning i boligvekstutvalget.

Boligvekstutvalget har i samarbeid med PBE holdt et seminar om boligvekst, med bred deltakelse. Her ble det drøftet forhold og forutsetninger som kan gi viktige påvirkninger på boligbyggingen, uten at de var direkte omtalt i utvalgets mandat. Innlegg fra dette seminaret er vedlagt rapporten (utrykt vedlegg).

Ønsket om en tettere, mer urban og bærekraftig by for en voksende befolkning ligger til grunn i Oslo kommunes kommuneplan fram til 2030, og for boligvekstutvalgets mandat om å fremme tiltak for økt boligbygging med kvalitet. De store samfunnsøkonomiske rammene er ikke nærmere drøftet i utvalget, annet enn som et bakteppe for dagens boligmarked. De utgjør likevel viktige politiske problemstillinger, både nasjonalt, og i storbyregionen. Dette er knyttet både til balansen mellom investeringsvilje og boligkvaliteter generelt, og balansen mellom eierlinjen i norsk boligpolitikk og mulighetene til å få en god og rimelig bolig å bo i, i Oslo.

Utvalget er i mandatet ikke bedt om å vurdere boligbehovet som sådan. Det er en omfattende oppgave å gjøre gode anslag både av befolkningstilvekst og boligbehov. Boligvekstutvalget har lagt til grunn en befolkningsvekstprognose som i kommuneplanen.

Utvalgsmedlem Baard Schumann har følgende merknad:

«Oslos boligmarked og vekstprognoser

Ifølge Eiendom Norge økte boligprisene med 21,7 % fra oktober 2015 til oktober 2016, og er 54,3 % høyere enn for fem år siden. Gjennomsnittsboligen i Oslo koster nå 70 000 kroner pr. kvadratmeter.

Beregninger foretatt av Prognosesenteret viser at det årlige boligbehovet i Oslo er om lag 6500, og at det i gjennomsnitt er ferdigstilt om lag 2800 boliger hvert år de ti siste årene. Ifølge SSBs beregninger skal Oslo vokse fra dagens 658 390 innbyggere til 853 900 innbyggere i 2040. Dersom man legger til grunn at det i gjennomsnitt bor to personer i hver husholdning i Oslo gir dette et totalt boligbehov for perioden på ca. 100 000 boliger i perioden.»

Utvalgsmedlem Ellen S. de Vibe har følgende merknad:

«De siste 10 år er det, i henhold til PBEs månedlig rapporterte produksjonstall, regulert gjennomsnittlig ca. 3300 boliger pr år, mens det er bygget ca. 2800 pr år, dvs at det i løpet av denne perioden er regulert ca. 5000 flere boliger enn det er bygget. Det er usikkerhet knyttet til tallene. I Kommuneplanen vedtatt sep. 2015 legges det til grunn at befolkningen "vil vokse med nesten 200 000 innbyggere frem til 2030". Dette bygget på tall utarbeidet i 2011–2013. Iht. ny befolkningsfremskrivning fra 2016 for Oslo, som er litt redusert i vekst, vil befolkningen i de 14 årene 2016–2030 vokse med 136 000 innbyggere. Med en husholdningsstørrelse på gjennomsnittlig 2,02 pr husholdning (ca. 2,3 i ytre by), vil dette innebære et behov for å bygge ca. 67 000 boenheter i denne 14 års perioden (2016–2030), noe som betyr nesten 4800 boliger pr år. PBE mener derfor at måltallet for boligproduksjonen bør ligge på minst dette nivået pr år. Dette innebærer mer enn en 50 % økning i produksjonen i forhold til tidligere år. Det vises her forøvrig til anslag fra eiendomsmeglerbransjen som indikerer at markedets absorpsjonsevne ligger på rundt 4000 +/- per år. Etatens og Schumanns beregninger av boligbehovet frem til 2040 synes å være nokså sammenfallende på et sted mellom 4000 og 5000 boliger per år.»

Boligvekstutvalgets medlemmer representerer ulike institusjoner, bedrifter og organisasjoner. Deres vurderinger og forslag preges naturligvis av dette faktum. For at oppdragsgiver skal få en bredest mulig forslagsliste har utvalget valgt også å ta med forslag som kun deler av utvalget anbefaler. Det er opp til byrådet å foreta de politiske avveininger av forslagene – og velge rekkefølge for oppfølgingsarbeidet.

2. Overordnede grep i arealpolitikk og infrastruktur – økt boligbygging skal prioriteres

Det er en felles utfordring for utbyggere, og innbyggere i Oslo å øke både fart og volum i boligbyggingen, samtidig som vi sikrer god boligkvalitet, gode bomiljø og bærekraftig byvekst, og tilstrekkelig antall rimelige boliger slik at husholdninger med normale inntekter har råd til å bo i Oslo.

Utvalget har ikke diskutert utvidelse av mulige byggeområder for boliger. Et viktig spørsmål for å oppnå økt boligbygging er: Kan vi få flere boliger på de arealer som er tilgjengelige for boligbygging? Dette forutsetter i så fall at boligvekst blir prioritert innen alle deler av kommunens arealpolitikk og saksbehandling knyttet til utbygging av de aktuelle områdene.

Boligbygging er en essensiell del av byutviklingen, og må derfor skje med kvalitet. Både fordi byggene skal stå i mange år, og fordi bomiljø så vel som driftskostnader påvirkes sterkt av opprinnelig kvalitet. Det er imidlertid ingen nødvendig motsetning mellom volum på boligbyggingen og kvalitet på byutviklingen. Gode byplangrep kan ofte sikre både høy utnyttelse og kvalitet. Utvalget erkjenner at definisjonen av kvalitet vil variere med ulike ståsted.

Økt volum på boligbyggingen må prioriteres i arealpolitikken, eiendomspolitikken og investeringspolitikken.

3. Forslagsliste fra boligvekstutvalget

Forslagene fra utvalget er listet opp under. Hele mandatet er dekket. Forslagene er sortert etter mandatet, og gitt tre prioriteringer, «gjennomføres umiddelbart», «gjennomføres så snart som mulig» og «anbefales også vurdert». Noen av forslagene er målsettinger det vil være behov for å arbeide videre med før de kan iverksettes.

Der det er uttrykt forbehold fra noen av medlemmene, er det vist ved det aktuelle punktet, med initialer.

Kari Gjestebø: KG

Daniel Kjørberg Siraj: DKS

Baard Schumann: BS

Thor Olaf Askjer: TOA

Kari Sandberg: KS

Tonje Hovde Skjelbostad: THS

Inger-Lise Saglie: ILS

Ellen S. de Vibe: EdV

Eskil Bråten: EB

Jon Carlsen: JC

3.1 Hinderkartlegging og mulige tiltak knyttet til vedtatte planer

Gjennomføres umiddelbart:

- Utbyggere anmodes om å igangsette boligbyggingen på ferdig regulerte eiendommer.
- PBE bes etablere en rutine der grunneier kontaktes for å avklare hva som hindrer rask realisering av regulerte boliger og for å avtale tiltak for å forsere bygging av boligene.
- Kommunen bes om å i samarbeid med boligutviklerne gjennomføre undersøkelser av omfanget av langvarige leiekontrakter i områder utpekt til ny byutvikling. Slike undersøkelser skal danne grunnlag for samarbeid mellom kommune og næring om å redusere dette som hinder for realisering av boliger.

Støttes ikke av: TOA

- Kommunen bes også om å legge stor vekt på kontinuerlig effektivisering av saksbehandling av innsendte reguleringsplaner for å bidra til hurtigere realisering av boliger.
- PBE bes prioritere større boligreguleringer (>100 boliger), samt fortetningsprosjekter på mer enn 30 boenheter. Dette vil bidra til en prioritering av volumvekst på regulerte boliger.
- Bystyret bør snarest mulig og senest innen utløpet av 1. tertial 2017 ha fastsatt et mål for hvor mange boliger som skal være detaljregulert og klargjort for byggesaksbehandling hvert år. Utvalget anbefaler et mål på 4500-5000 pr. år.

Støttes av: EB, EdV, JC, KG, ILS

6000 boliger pr. år for å sikre rask oppbygging av tilstrekkelige boligreserver.

Støttes av: DKS, BS, KS, TOA, THS

Gjennomføres så snart som mulig:

- Det bør utvikles et felles og omforent begrepsapparat for prognostisering av fremtidig boligproduksjon og status for regulering, tillatelser og gjennomføring av boligproduksjonen.
- Byrådet og PBE bes gjennomføre en «fast-track»-ordning for hurtigere reguleringsforløp for prioriterte boligprosjekter. Prosjekter som aktivt følger opp kommuneplanens arealdel bør prioriteres. Ordningen bes bl.a. koordinert med uttesting av delegering av vedtak i mindre reguleringsplaner og mindre reguleringsendringer til PBE. Det bør vurderes om det kan knyttes forpliktelse til gjennomføring av prosjektet innen en gitt tid (bestemmelse om regulering i tidsrekkefølge).

Tar ikke stilling til delegering av vedtak til PBE: EdV

Støtter ikke siste setning: TOA

- Byrådet bes vurdere muligheten for å innføre en ordning for utbyggere som gjennom sitt kvalitetssikringssystem og tidligere praksis kan dokumentere profesjonell planbehandling og komplett innsendt materiale og prioritere disse i «fast track».

Punktet støttes ikke av: EdV, ILS

- PBE og utbyggerbransjen bes fortsette arbeidet i Boligforum og Brukerforum med mål om å sikre en effektiv samhandling og organisering av plan- og byggesaksprosessene.
- PBE bes teste ut en elektronisk saksbehandlingsprosess som tar utgangspunkt i hvordan brukerne opplever saksgangen med etaten.

3.2 Kostnadselementer og boligutviklernes utbyggingskapasitet inkl. tidsbruk

Gjennomføres umiddelbart:

- Kommunen bør kreve lavere grunneierbidrag til infrastruktur fra utbyggere som er tidlig med i utviklingen av markedssvake områder (tidsdifferensiert grunneierbidrag).
- Kommunen bes vurdere å inngå avtaler om en fordeling av merverdiavgiftsrefusjonen for infrastrukturtiltak der det er den private utbyggeren som forestår oppføringen. Dette vil gi insitament for enda raskere gjennomføring og rimeligere boliger.

Tar ikke stilling til punktet: EB, JC, EdV

- Kommunen bes utarbeide strategier for å engasjere et mangfold av utbyggere i mange utbyggingsområder, for å øke tilbudet i markedet.
- Kommunen bes tilrettelegge for innovasjonsprosjekter for selvbyggergrupper / «non-profit»-organisasjoner på kommunale tomter på Rommen og Furuset.

Gjennomføres så snart som mulig:

- Kommunen bes vurdere ut fra områdets modenhet om grunneierbidrag skal kunne brukes til investering i sosial infrastruktur istedenfor teknisk infrastruktur, der dette er hensiktsmessig. Dette vil i så fall nødvendiggjøre et initiativ overfor staten for å få en unntaksordning fra lov eller lovendring.

Punktet støttes ikke av: DKS, BS, KS, TOA

- Standardisering og industrialisering kan gi lavere kostnader bedre bygningskvalitet og raskere gjennomføring av boligbygging. Kommunen bes derfor legge til rette for slik boligbygging, men påse at grunnleggende kvaliteter i byggeri og uterom ivaretas.

Kari Gjestebø: KG
Kari Sandberg: KS
Eskil Bråten: EB

Daniel Kjørberg Siraj: DKS
Tonje Hovde Skjelbostad: THS
Jon Carlsen: JC

Baard Schumann: BS
Inger-Lise Saglie: ILS

Thor Olaf Askjer: TOA
Ellen S. de Vibe: EdV

Anbefales også vurdert:

- Utvalget anbefaler at kommunen vurderer muligheten for å opprette et program for uttesting av nye boligtyper tilpasset nye boformer, inkludert selvbyggerprosjekter, og varierte boligprisnivåer, på kommunale tomter.

3.3 Forslag til forenklinger og forbedringer i regelverk og prosesser

Gjennomføres umiddelbart:

- Kommunen bes om å synliggjøre i større grad framtidige utbyggingsbidrag i sin planlegging.
- Byrådet bør umiddelbart senke krav til bilparkering i alle områder i Oslo.
- Byrådet bes oppheve dagens riverutine.
- Byrådet bør legge til rette for at bystyret kan delegere vedtak i mindre reguleringsplaner og mindre reguleringsendringer for økning på inntil 30 % i boligareal, til PBE.
Støtter delegering, men tar ikke stilling til delegeringsnivået: EdV
- Byrådet bør sette en frist på to år for boligreguleringer som er i prosess pr 1. juli. Det bør etableres gjensidig forpliktende tidsfrister som sikrer fremdriftsansvar for både kommune og tiltakshaver.
- I saker der utbygger og PBE er enige og det ikke foreligger betydelige naboprotester eller innsigelser, bes byråden videresende innstillingen fra etaten direkte til byrådet, uten administrativ saksbehandling i byrådsavdelingen.
Tar ikke stilling til punktet: EdV
- Byrådsavdelingen bør øke sin kapasitet til behandling av reguleringssaker.
- Koordineringen mellom byrådsavdelingene bør forenkles, for å unngå unødig tidsbruk og gjentakende behandling av tidligere avklarte temaer. Byrådsavdelingen bør vurdere interne frister og forenkling i egen saksbehandling.
- Byutviklingskomiteen bør ha som mål å unngå at saker utsettes mer enn én gang.
- PBE må, gitt tilstrekkelige ressurser, i løpet av 5 uker vurdere om en plan er komplett for behandling, og helst be kun én gang om supplerende informasjon. Unntak fra dette gjøres bare når det kommer fram nye opplysninger eller forhold som må besvares etter forslagsstiller har sendt inn planforslaget.
Tar forbehold om ressurser: EdV
- PBE bes videreutvikle oppstartsmøtet ved innsendt plan og planforhåndskonferansen, for å legge til rette for en rask og smidig plan- og byggesaksprosess og et godt samarbeidsklima. Et element i oppstartsmøtet for alle plansaker bør være at det formuleres en visjon for planen, at mulige konfliktområder identifiseres og at det avtales en strategi for å løse eventuelle viktige konfliktområder.
- Byrådet bes gjennomføre et prosjekt med mål om å få en bedre og mer målrettet og effektiv samhandling mellom PBE og utbyggere.
Støtter ikke punktet fordi slike prosjekter foregår allerede: EdV
- Prosjekter i vesentlig strid med kommuneplanens arealdel bør avvises tidlig, for å spare ressurser hos utbyggerne og kommunen.

- Gjensidig forpliktende fremdriftsplan må inngås mellom kommune og utbygger/tiltakshaver med frister for de enkelte faser, inkludert også frister for forslagsstiller.
- Temaer/problemstillinger som krever politisk avklaring må bringes fram til byrådet for avgjørelse tidlig. Utarbeidelse av alternative planer fra PBE må skje på bestilling fra byrådet.
Punktet støttes av: KS, DS, BS, TOA
- PBE utarbeider alternativ dersom planforslaget strider vesentlig med overordnede planer, normer eller interesser eller har utilstrekkelig kvalitet. Det er viktig at PBE tidlig gir tydelige signaler om at planalternativ vil bli fremmet og hvilke hensyn som utløser alternativet.
- Bransjen og Oslo kommune bes i fellesskap om å sikre kompetanseutvikling og god rolleforståelse hos tiltakshaver/planforetak og hos kommunale saksbehandlere, med mål å sikre komplett saksgrunnlag og god dialog tidlig.

Anbefales også vurdert:

- PBE og utbyggerbransjen bes samarbeide om å utvikle gode arenaer og verktøy for å oppnå bedre involvering og medvirkning fra interesserte og berørte i planprosessene. Forslag om et tidlig medvirkningsmøte etter kunngjøring av oppstart (jf. også krav om dette i plan- og bygningsloven ved utarbeidelsen av planprogram), med tiltakshaver, fagetater, statlige sektormyndigheter og berørte, inkludert bydelspolitikere, bør vurderes.
- Storhøringsmøter under offentlig ettersyn bes vurdert – dette foreslås som møter/seminar med planmyndighet og tiltakshaver som mottakere av innspill, og veksling mellom gruppearbeid og plenum som arbeidsform. Å ikke delta på møtet kan imidlertid ikke avskjære berørte parter adgang til å uttale seg eller klage på vedtak iht. Pbl.
- Byrådet bør vurdere nærmere om Pbl. § 17-3, 2. ledd, om muligheten til å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse mv., og om muligheten til å regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, kan benyttes for å sikre variasjon i tilbudet på boliger i det enkelte boligprosjekt og utbyggingsområde.
Støttes ikke av: BS og TOA
- Byrådet bes i forbindelse med kommuneplanrevisjonen vurdere nærmere hvordan kommuneplanens bestemmelser om plankrav, og kriterier for unntak fra kravet bør videreutvikles slik at flere prosjekter kan tas direkte som byggesak.

3.4 Styrket offentlig engasjement i gjennomføring av boligprosjekter, forslag

Gjennomføres umiddelbart:

- Kommunalt prøvesalg av tomter bes gjennomført i flere markedssvake områder. Slikt salg bør også vurderes gjennomført på uregulert tomt.
Støtter ikke andre ledd i punktet: EdV, EB, ILS
- I tillegg bes kommunen gjennomføre ordinært salg av uregulerte tomter i markedssvake områder, med påfølgende avregning av pris etter regulering. Det vil si at kommunen overlater til kjøper/privat utbygger å utarbeide reguleringsforslag i samsvar med overordnet plan for slike tomter.
- Byrådet bes vurdere ulike strategier for bruk av ekspropriasjon for å sikre helhetlig og koordinert utvikling og gjennomføring av ferdigregulerte områder.

Kari Gjestebø: KG
Kari Sandberg: KS
Eskil Bråten: EB

Daniel Kjørberg Siraj: DKS
Tonje Hovde Skjelbostad: THS
Jon Carlsen: JC

Baard Schumann: BS
Inger-Lise Saglie: ILS

Thor Olaf Askjer: TOA
Ellen S. de Vibe: EdV

- Oslo kommune bes ta initiativ til etablering av et felles utviklingsselskap på Gjersrud-Stensrud så snart som mulig, med hensikt å sikre koordinert tomteutvikling og infrastrukturutvikling i området.
- Kommunale kjøp av boliger i nye boligprosjekter bør gjennomføres, som en god strategi for integrering av kommunale leiligheter i den generelle boligmassen, i tillegg til å bidra til raske gjennomføring av boligprosjekter, og gi tilførsel av flere kommunale utleieboliger.
- Prosjekter for flere nye kommunale utleieboliger og prosjekter som kopler ordinære boliger og boliger for vanskeligstilte bør gjennomføres i kommunal regi.

Gjennomføres så snart som mulig:

- Kommunen bør utrede etablering av et allmennyttig/ «non profit» selskap med formål å utvikle rimelige boliger til leie, eller fra leie-til eie- løsninger, for folk som ønsker en slik boligløsning. Selskapet bør drives på markedsmessige vilkår, men uten utbyttemulighet for kommunen/eierne ut over en rimelig avkastning på innskutt egenkapital.
- Kommunen bes satse sterkere på strategiske tomtekjøp med henblikk på å sikre tomter til teknisk og sosial infrastruktur og boligbygging, og styrke Eiendoms- og byfornyelsesetatens (EBYs) budsjetter når det gjelder denne virksomheten.
- Å komme i gang med transformasjon og utvikling i markedssvake områder krever vilje til økt risikohåndtering i området fra alle aktører, både eiere, utbyggere, etablerere og kommunens etater. Kommunen bes gå foran med koordinering av egne planer og investeringer i slike områder.
- Kommunen bør prioritere å påvirke et områdes attraktivitet gjennom å bygge sosial infrastruktur – skoler og barnehager – i tilknytning til, og samtidig med, boligene i nye boligområder.

3.5 Kommuneplanens muligheter og erfaringer med kommuneplanen – forslag

Gjennomføres umiddelbart:

- Kommunen må ha en positiv holdning til høyere utnyttelse i nærmere avgrensede områder. Kommunens høyhusstrategi bør vurderes revidert.
Støttes av: EdV, EB, JC, ILS, THS, KG
Kommunens høyhusstrategi må revideres.
Støttes av: KS, BS, DKS, TOA
- Forslag til endring av norm for leilighetsfordeling i nye boligprosjekter for en periode på 5 år. Normen gjelder i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Forslag A:

Maks 50 % leiligheter mellom 35-50 m² BRA

Min 40 % leiligheter over 75 m² BRA

Støttes av: BS, DKS, JC, KG, KS, TOA

Forslag B er å beholde gjeldende norm:

Kategori 1: 35-50 m² BRA: maks 35 %

Kategori 2: Over 80 m² BRA: min 40 % hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det er oppgitt kriterier for avvik fra normen.

Støttes av: EdV, EB, ILS, THS

Kari Gjestebø: KG
Kari Sandberg: KS
Eskil Bråten: EB

Daniel Kjørberg Siraj: DKS
Tonje Hovde Skjelbostad: THS
Jon Carlsen: JC

Baard Schumann: BS
Inger-Lise Saglie: ILS

Thor Olaf Askjer: TOA
Ellen S. de Vibe: EdV

Leilighetsfordelingsnormen må evalueres jevnlig. Utvalget anbefaler at evaluering knyttes opp mot rullering av kommuneplanen.

- For å følge opp målet om økt boligbygging med kvalitet og Kommuneplan 2015, har utvalget tre alternative forslag knyttet til forslag til utearealnormer (Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo) som ligger til behandling i byutviklingskomiteen.

Forslag A:

Normforslaget vedtas som foreslått, med krav om utearealers arealstørrelse, rommelighet og utforming knyttet til disse områdetypene:

Områdetype 1: Tettest, Kvadraturen, sentrum, strøgsgater og institusjoner – eksisterende eller foreslått utnyttelse fra 400-700 % BRA med sammensatte formål.

Områdetype 2: Tett, sentrumsranden og knutepunkter – eksisterende eller foreslått utnyttelse på inntil 450 % BRA med stor boligandel.

Områdetype 3: Mindre tett, tett kvartalsbebyggelse, sammensatte områder og Akerselva, eksisterende eller foreslått utnyttelse 350-400 % BRA med boligandeler på minst 50-80 % i nye prosjekter.

Områdetype 4: Åpnere byområder, lameller og frittliggende bebyggelse, med eksisterende eller foreslått utnyttelse på inntil 250 % BRA med boligandel minst 80 %.

Solbelyst areal: I normforslaget angis prosentandelen felles uteoppholdsareal som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00.
Støttes av: ILS, THS

Forslag B:

Områdetype 1: Kan i tillegg vurderes i utviklingsområder i Hovinbyen og i utviklingsområder innenfor ring 3, kan man innenfor en avstand på 100 m fra regionalt knutepunkt for kollektiv eller stasjonsnært område som angitt i strategikartet i kommuneplanen.

Områdetype 2: Kan vurderes i indre by, i utviklingsområder i Hovinbyen og i utviklingsområder innenfor ring 3, innenfor 200 m fra regionalt knutepunkt for kollektiv eller stasjonsnært område, dersom det kan sikres tilgang til offentlig: tilgjengelig park over 5 daa som kan nå trafiksikkert maks 250 m fra boligen.

Kan også vurderes i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og innenfor ring 3 i trafikktrygg avstand på maks 150 fra offentlig park over 15 daa.

Områdetype 3: For alle områder i indre by og utviklingsområder som faller utenfor områdetype 1 og 2 og for utviklingsområder i ytre by.

Områdetype 4: For perifere områder i ytre by.
Støttes av: EdV; EB,

Forslag C

Områdetype 1 i inntil 200 m fra knutepunkt/stasjonsnære områder (i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og i utviklingsområder innenfor ring 3).

Områdetype 2 kan vurderes i inntil 500 m fra knutepunkt/stasjonsnære områder dersom maks 500 m gangavstand fra boligen til offentlig tilgjengelig park på min 5 daa (i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og i utviklingsområder innenfor ring 3).

Områdetype 2 kan vurderes i utviklingsområder for boliger i trafikktrygg avstand på maks 500 m fra offentlig park over 15 daa. (i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og i utviklingsområder innenfor ring 3).

For øvrige områder i indre by, utviklingsområder i Hovinbyen og utviklingsområder innenfor ring 3 skal områdetype 3 legges til grunn.

For ytre by legges i utgangspunktet områdetype 3 til grunn for tomter innenfor en avstand på 500 meter fra knutepunkt og i utviklingsområder.

For områder i ytre by i en avstand på 200 meter fra knutepunkt kan områdetype 2 legges til grunn.

Der områdetype 3 og 4 anvendes, kan medregnes 50 % av avgitt areal som del av prosjektets minste felles uteoppholdsareal (MFUA), dog slik at MFUA på egen tomt ikke kan være mindre enn om tomten hadde vært kategorisert innen områdetype 2.

Oslo kommune bør åpne for at parker kan organiseres som privat park/fellesareal, men med klare føringer om offentlig tilgjengelighet i reguleringsbestemmelser og gjennom tinglyste erklæringer.

Solbelyst areal i områdetype 3: Kravet i den foreslåtte utearealnormen knyttes til andel solbelyst areal på uteareal med til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00. Minimum 50 % av solbelyst areal skal være på bakkeplan.

Det stilles høye krav til kvalitet og utforming av de private og offentlige utearealer som etableres.

Støttes av: DKS, BS, TOA, KS

Tar ikke stilling til noen av alternativene: KG

- For å bidra til den videre diskusjon om utearealnormene bør det lages en eksempelsamling som illustrerer hva de ulike områdetypene og normforslagene innebærer på en lettfattelig måte.

Støttes kun dersom eksempelsamlingen knyttes til vedtak om utearealnormen: DKS

Støtter punktet med følgende tillegg: EdV

Eksemplarsamlingen utarbeides før byrådet tar stilling til om normforslaget som ligger til politisk behandling bør revideres.

- For å realisere boliger i områder hvor det ikke er trolig at en oppnår tilstrekkelig høye salgspriser til at boligbygging anses lønnsomt er det særlig viktig at man i programmeringen av slike boligprosjekter legger vekt på kostnadsreducerende tiltak. Dette må følges opp både i plan- og byggesaksfasen.
- Reguleringsplan fastsettes med målsetting om å oppfylle bestemmelsene i kommuneplanen. Det tillates prosjektspesifikke bestemmelser som avviker fra KP dersom prosjektet er gjennomarbeidet og gir gode løsninger mht. støy i et totalperspektiv og hvor avbøtende tiltak igjen som tidligere blir et virkemiddel for å sikre gode bokvalitet.

Støttes av: BS, DKS, TOA

- I avvikssonen i kommuneplanen, som nylig er stadfestet av departementet, skal støykravene i støyforskriften T-1442 med veiledningen gjelde for innendørs støy og for areal medregnet i MFUA. Generelt krav til utvendig fasadestøy ved knutepunkter og innenfor avvikssonen skal ikke være dimensjonerende. Krav om stille side utgår.

Støttes av: BS, DKS, TOA

Gjennomføres så snart som mulig:

- PBE bes om å vise fortløpende hvilken områdeutnyttelse og tomteutnyttelse og utearealer som blir resultatet i de enkelte utviklingsområdene, og gjøre disse opplysningene elektronisk tilgjengelig for brukerne og innbyggerne. Dette gjennomføres i løpet av 2017.
- Innenfor Hovinbyen og i områder for øvrig angitt som utviklingsområder eller regionalt kollektivknutepunkt og stasjonsnært område i kommuneplanen innføres det en ønsket tomteutnyttelse når krav til torg og møteplasser, jf. kommunedelplan for torg og møteplasser, uteoppholdsareal og offentlige arealer iht. norm og veiledende plan for offentlige rom (VPOR) er oppfylt. Nivået på tomteutnyttelsen utredes nærmere, med intensjon om å øke utnyttelsen og slik gi rom for flere boliger. Dette bør være gjennomført og politisk godkjent senest innen utgangen av 2017.

Tar ikke stilling til punktet: TOA, THS, ILS

- PBE bes lage forslag til en policy for Oslos oppfølging av retningslinjene om avbøtende tiltak i veilederen til T-1442 om støy, som iverksettes inntil kommuneplanrevisjon er gjennomført.

4. Utvalgets drøfting og forslag knyttet til marked, effektivt samarbeid, utnyttelse med kvalitet og måltall for boligproduksjonen

4.1 Markedstiltak – raskere igangsetting og stimulering av «umodne» områder

Tiltak for markedsmodning

For å bidra til økt boligbygging er det både nødvendig å tilrettelegge for flere boliger innenfor etablerte utbyggingsområder og å ta i bruk nye områder/transformasjonsområder for boligbygging. Utbyggerne bør ta et samfunnsansvar ved å sette i gang utbygging av ferdigregulerte tomter raskt. Samtidig er boligbyggingen markedsstyrt, og boligkjøpernes preferanser påvirker også hvilke områder som er attraktive for boligbygging. Attraktiviteten påvirkes av flere faktorer, som kommune og stat kan påvirke gjennom investeringer i offentlige infrastrukturløsninger som vei og bane, bygging av sosial infrastruktur, som skole og barnehage, og ved å legge til rette for god by- og stedsutvikling mer generelt.

Før utbyggere setter i gang et boligprosjekt forutsetter de en viss prosent forhåndssalg av boliger. Kommunen kan fremskynde byggestart ved å gå inn med strategiske kjøp av leiligheter til egne behov i de områdene en ønsker å komme i gang med boligbyggingen. Kommunen kan også vurdere å kjøpe boligtomter eller leiligheter for senere salg for å stimulere igangsetting. Gjennom slike tiltak kan kommunen påvirke takten i boligbyggingen.

Det kan ta tid for nye områder å modnes markedsmessig. For eksempel kan nye, større områder, som Hovinbyen og Gjersrud/Stensrud være vanskelige å utvikle pga. dårlig kollektivdekning, mangel på sosial infrastruktur og manglende eller svakt omdømme som boligområde blant utbyggere og potensielle beboere. Kommunen kan, sammen med staten og private grunneiere/utbyggere bidra til at områder modnes raskere og blir attraktive for utbygging.

Tiltak for å øke tilbudet i boligmarkedet

Kommunen bør utrede etablering av et allmenntilgjengelig/«non profit» selskap med formål å utvikle rimelige boliger til leie, eller fra leie- til eie-løsninger for ordinære lønsmottakere som av ulike årsaker har vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet. Dette bør kunne etableres innen gjeldende selskapsrett, men slik at det allmenntilgjengelige formålet sikres gjennom avtale mellom selskapet og kommunen, aksjonæravtale mellom eiere og vedtektsbestemmelser med vetomuligheter for kommunen. Hovedaktiviteten bør være å bygge og forvalte utleieboliger med sikte på en stabil og variert boligforsyning, med krav om gode bokvaliteter og bomiljøer til leietakerne. Selskapet bør drives på markedsmessige vilkår, men uten utbyttemulighet for kommunen/eierne ut over en rimelig avkastning på innskutt egenkapital. Offentlige stimuli til etablering av allmenntilgjengelige utleieboliger bør vurderes også gjennom å sette av offentlige tomterressurser til formålet. Man kan også sikre et krav om et visst antall «allmenntilgjengelige» utleieboliger i reguleringsplan, forutsatt at disse kjøpes til markedspris fra utbygger eller ved avtaler om langsiktig kommunal innleie.

Oslo kommune bør også vurdere å gjøre tilgjengelig kompetanse, for eksempel hos EBY, slik at grupper som på egen hånd ønsker å stå for oppføring av egen bolig, enkeltvis eller som grupper, kan få profesjonell prosjekterings- og anbudsassistans.

Hindre for at regulerte boliger ikke realiseres

Regulerte boliger skal i prinsippet være de som raskest lar seg gjennomføre. Dette skjer likevel ikke alltid. Utvalget har drøftet hindre og tiltak for å kunne realisere regulerte boliger raskest mulig. Et forslag til tiltak er at kommunen etablerer en rutine der grunneier kontaktes for å avklare hva som hindrer rask realisering av regulerte boliger og for å avtale tiltak for å forsere bygging av boligene.

Plan- og bygningsetaten gjennomfører hvert tertial en beregning av hvor mange boenheter som er regulert i vedtatte planer. Per 01.09.2016 er det anslått at reguleringsreserven omfatter 15 810 boliger. Oversikten inneholder ikke boliger i planer som er vedtatt før 1999, småhusplanen eller boliger som bygges direkte fra kommuneplanen. Over halvparten av planene har vedtaksdato før 2013. I perioden 6-26. oktober gjennomførte PBE en undersøkelse knyttet til planene med mer enn 100 gjenværende boenheter. Her ble grunneierne spurt følgende spørsmål:

1. Når planlegger dere å igangsette bygging av de regulerte boligene?
2. Hva står i veien for eventuell raskere gjennomføring?
3. Hva kan dere gjøre for å komme raskere i gang med, eller fullføre, etablering av boliger på eiendommene?
4. Hva mener dere kommunen kan gjøre for å bidra til at de regulerte boligene blir realisert raskere?

Boligene som allerede er regulert skal være de boligene som raskest lar seg gjennomføre. Hensikten med spørsmålene var derfor å avdekke hva som hindrer rask realisering, og hva både grunneiere, utbyggere og kommunen kan bidra med for å forsere boligbyggingen.

Flere av grunneierne har ikke svart på henvendelsen, og flere knytter sine kommentarer til planprosesser generelt, og ikke hva som kan gi rask realisering av allerede regulerte boliger. Grunnlaget for å gjøre en analyse er derfor ikke komplett. Det er likevel mulig å gjøre følgende vurderinger:

- Det er mange grunner til at ikke boligene realiseres raskere. Grunneierne viser til planlagt trinnvis utbygging, gjennomføring av salg før bygging, avviking av leieforhold, behov for infrastruktur først, ønske om omregulering, planlagt videresalg av eiendom og uavklarte rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler
- Forslag til hva som kan bidra til raskere gjennomføring inkluderer etablering av en overordnet gjennomføringsplan som avtales mellom kommune og utbygger, bedre dialog og raskere avklaringer mellom utbygger og kommunen, samt raskere avklaring av sosial infrastruktur.

Betydning av eksisterende virksomheter på arealer avsatt til byutvikling i kommuneplanen

Områdene som er avsatt i kommuneplanen til ny byutvikling er i hovedsak gamle næringsområder med lav utnyttelse. I disse områdene er det fremdeles en omfattende næringsvirksomhet. Det er virksomhet som er i tråd med opprinnelig reguleringsformål, men også virksomheter som driver på grunnlag av dispensasjoner fra opprinnelig formål. Leiekontrakter som er inngått mellom grunneier og den som driver næringsvirksomhet kan i en del tilfeller være svært langvarige. Selv om en potensiell boligutvikler kan vurdere eksisterende næringsvirksomhet som en kilde til midlertidig inntekt, og dermed som noe som reduserer risikoen ved et boligutviklingsprosjekt, har også eksisterende næringsvirksomhet negative innvirkninger på boligforsyningen:

- Grunneier vil vurdere fordelene av jevn kontantstrøm fra eksisterende virksomhet opp mot gevinsten av et salg til en boligutvikler. Dette kan både medføre høyere tomtepris, og begrense tilbudet i markedet på eiendom som egner seg til bolig.
- Det kan bli dyrt å avvike eksisterende leiekontrakter før kontraktstiden løper ut. Dette kan være direkte årsak til at boligutviklere skyver på tidspunktet for planlegging av boliger på slike eiendommer.

- I et område der flere grunneiere må gå sammen for å realisere et boligpotensial, kan én eien-
dom med langsiktige leieavtaler sette hele området på vent, gjøre planarbeidet mer kompli-
sert eller hindre gjennomføringen av planen.

I kommuneplanen har utviklingsområder i ytre by krav til felles planlegging. Dette gir blant an-
net grunnlag for å avslå bruksendringer, samt tiltak knyttet til eksisterende næringsvirksomhet.
Slik gir kommuneplanen insitamenter for å regulere til ny byutvikling.

Et forslag er at kommunen i samarbeid med boligutviklerne gjennomføre undersøkelser av om-
fanget av langvarige leiekontrakter i områder utpekt til ny byutvikling. Slike undersøkelser skal
danne grunnlag for samarbeid mellom kommune og næring om å redusere dette som hinder for
realisering av boliger.

4.2 Samspill mellom kommune og utbyggere, avtaler, utbyggerbidrag og merverdiavgift

Det er private utbyggere som i de fleste tilfeller skal gjennomføre planene. Godt samspill mel-
lom kommunen og utbyggerne har derfor stor betydning. I mange tilfeller bidrar utbyggere til
lokal infrastruktur på grunnlag av en utbyggingsavtale. Planprosesser og forhandlinger om
utbyggingsavtaler bør derfor foregå parallelt.

Kommunen, i dialog med utbyggere, bør gjennomgå sin praksis med rekkefølgekrav og utbyg-
gingsavtaler, for å sikre at belastningen blir «rimelig i forhold til utbyggingens art og omfang
og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene
som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket må stå i forhold til den belastning som den ak-
tuelle utbygging påfører kommunen» (jf. Pbl. §17-3, 3. ledd).

Kommunen bør legge til grunn lavere grunneierbidrag til infrastruktur for utbyggere som deltar
tidlig i utviklingen av markedssvake områder (tidsdifferensiert grunneierbidrag).

Kommunen bes vurdere å inngå avtaler om en fordeling av merverdiavgiftsrefusjonen for in-
frastrukturtiltak der det er den private utbyggeren som forestår oppføringen. Dette vil gi insita-
ment for enda raskere gjennomføring og rimeligere boliger.

4.3 Forslag til forenkling av planprosesser – raskere og smidigere behandling av reguleringsplaner

Utbyggere og offentlige etater har et gjensidig ansvar for å sikre raske planprosesser. Plan- og
bygningsetatens erfaringstall viser at det er forbedringspotensiale hos begge aktørgrupper.

Raskere planbehandling vil gi vekst i boligreguleringene

Tiltak for raskere planbehandling i kommunen og forutsigbarhet for utbyggere vil bidra til å få
frem flere boligreguleringer raskere. Fokus for planprosessene må være å legge et best mulig
grunnlag for gjennomføring, med tilstrekkelig kvalitet, av de byggeprosjektene som regule-
ringsplanen omfatter. Hensynet til medvirkning fra berørte parter og koordinering med andre
offentlige etater må gjennomføres på en smidig måte, der mulige konflikter og innsigelser må
identifiseres og avklares tidlig i prosessen.

I proposisjon 149 L (2015–2016) gir regjeringen forslag til endringer i prosessen for regule-
ringsplaner. Lovforslaget er nå til behandling i energi- og miljøkomiteen i Stortinget. Et over-
ordnet formål er å redusere den samlede tidsbruken, men endringene i regelverket sikter også
mot å etablere felles mål og en bedre plattform for samarbeidet mellom planmyndighet og

forslagsstiller. Dermed vil kommunens og privat forslagstillers ressurser kunne utnyttes bedre, planer komme raskere på plass og vil kunne gi bedre løsninger for prioriterte samfunnsbehov.

Det er særlig forslagene i proposisjonens kapittel 4 om adgang til å stoppe planforslag, og kapittel 5 om en mer formalisert ramme for oppstart av planprosessen, som er viktige effektiviseringsforslag. Også forslag om retten til å få planer lagt til høring, i kapittel 6, og dispensasjonsreglene i kapittel 9 kan gi bidrag til målet om boligvekst. Forslag om videreutvikling av prosesser og saksflyt bør kunne påbegynnes uavhengig, og få positive effekter for boligutviklingen raskt.

Både NNL («Bedre areal- og transportplanlegging») og Norsk Eiendom har presentert forslag til forenkling av planprosessene, og JM Norge har presentert en modell for planprosesser med maksimale tidsfrister for alle faser og ivaretagelse av medvirkning gjennom arenaer for dialog og avklaring. Forslagene er spilt inn i forbindelse med høring av lovendringene. Forslagene til gjensidige tidsfrister vil bli gjennomgått i fellesskap mellom PBE og utbyggere med sikte på å styrke PBEs arbeid med forbedringer i behandlingen av innsendte planer.

I kommuneplan 2015 er det gitt bestemmelser og kriterier for områder avsatt til bebyggelse og anlegg der kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering for tomteareal under 1500 m². Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør byrådet vurdere nærmere hvordan denne hjemmelen bør videreutvikles. Et forbilde kan være den tyske planlovgivningens § 34 om tillatelse til tiltak innenfor sammenhengende bebygde områder. Denne tillater tiltak som gjennom bruk, størrelse/volum, byggemåte og bebygd areal slutter opp om og føyer seg godt inn og ivaretar egenarten til de nærmeste omgivelsene. Slike tiltak skal ikke svekke bo- og arbeidsforholdene, eller påvirke visuell oppfattelse av, eller uttrykket til, det bebygde området, og skal heller ikke ha skadelige effekter på sentrale tjenestetilbud i nærområdene. I Tyskland er bruken av denne hjemmelen omfattende.

Arbeid med å forenkle og profesjonalisere planprosessene må videreføres og forsterkes, og omfatte hele prosessen frem til vedtak i bystyret. Utviklingsarbeidet må skje i dialog med utbyggersiden, i etablerte fora for brukere av PBE. Arbeidet bør rapporteres årlig.

4.4 Høyere utnyttelse: Forslag til reviderte normer for leilighetsfordeling og normer for utearealer

Variasjon i boligstørrelser er viktig for å sikre variert befolkningssammensetning og mulighet for lokal boligkarriere i ulike livsfaser. Dette bidrar til stabile bomiljøer.

Høyere utnyttelse i utviklingsområdene er en viktig oppfølging av kommuneplanen, og et mål det er enighet om i utvalget. Det er også enighet i utvalget om at en viss fordeling i leilighetsstørrelser i nye prosjekter, og i byen, er ønskelig. Det er også ønskelig med normer for utearealene i boligområdene. Utvalget har drøftet normene på disse to områdene for å vurdere om det er revisjoner som bør foreslås for å sikre høyere utnyttelse og gode insitamenter for utbygging.

Forslag om endring i leilighetsfordelingsnorm i nye boligprosjekter i indre by

Flertallet i utvalget har forslag om endrete leilighetsnormer i en periode, for å legge til rette for at flere mindre leiligheter i de indre bydelene tillates. Argumentene for dette er at å legge til rette for etterspørselen i markedet vil medføre økt utbyggingstakt, og dermed også i indre by kunne gi flere lønnsomme prosjekter raskere, og slik kunne motvirke prisveksten ved å øke tilbudet av små og mellomstore leiligheter. Motargumentet er at å bygge fler små leiligheter der det allerede er en overvekt av slike, kan gi for lite variasjon i tilbudet og beboersammensetningen, og for hurtig flyttetakt blant beboere, slik at bomiljøene kan bli ustabile og påvirkes negativt.

Utvalgets flertall foreslår endring av norm for leilighetsfordeling i nye boligprosjekter for en fem-års periode i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen:

Forslag A:

Maks 50 % leiligheter mellom 35-50m² BRA

Min 40 % leiligheter over 75 m² BRA

Støttes av følgende medlemmer: BS, DKS, JC, KG, KS, TOA

Forslag B er å beholde gjeldende norm:

Kategori 1: 35-50 m² BRA: maks 35 %

Kategori 2: Over 80 m² BRA: min 40 % hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjons-bolig med utleieenhhet på ca 20 m² BRA integrert.

Det er oppgitt kriterier for avvik fra normen.

Støttes av følgende medlemmer: EdV, EB, ILS, THS

Leilighetsfordelingsnormen må evalueres jevnlig. Utvalget anbefaler at evaluering knyttes opp mot rullering av kommuneplanen.

Små husstander er nokså jevnt fordelt i indre og ytre by. Derfor bør det også prioriteres å bygge mindre leiligheter i de deler av ytre by som har en overvekt av store boliger.

Endring i forslag til normer for felles uteoppholdsarealer for boligbygging:

Utvalget har tre ulike forslag knyttet til forslag til normer for felles uteoppholdsarealer. Hensikten er å følge opp kommuneplanen og mandatpunktet om høyere tetthet med kvalitet.

Et flertall i utvalget er enig om at nærhet til regionalt knutepunkt for kollektiv eller stasjonsnært område, som angitt i strategikartet i kommuneplanen, bør kunne være utløsende for å bygge med høy tetthet i området. Et flertall mener at en tett områdetype også kan vurderes i et større område nær knutepunktet, for boliger som også har trafikktrygg avstand til kompenserende kvaliteter i form av parker over fem dekar. I tillegg mener flertallet at høyere utnyttelse kan vurderes i trafikktrygg avstand til større parker over ti dekar.

Det er ulike standpunkter knyttet til hvor store områder man bør legge opp til områdetyper med høy utnyttelse, og hvor lange avstander man bør kunne ha til de kompenserende kvalitetene. Forslagene gjenspeiler dette.

Det mest vidtrekkende forslaget er forslag C. Forslagstillerne begrunner det med at forslaget vil medføre konkret ca. 20-25 % mer utnyttelse i forhold til dagens situasjon. Hensynet til kvalitet kan tas gjennom høye krav til kvalitet og utforming av de private og offentlige utearealer som etableres.

Et mindretall i utvalget, ønsker å opprettholde forslaget til utearealnormer slik det ligger til behandling. Utvalgsmedlemmene Inger Lise-Saglie og Tonje Hovde Skjelbostad har følgende merknad:

«Nye boliger må ha tilstrekkelig kvalitet når volumet og takten skal økes i boligbyggingen. Forhold utenfor selve boligen er avgjørende for bokvaliteten i tett utbygging, gode daglysforhold, tilgang til utearealer på terreng/lokk i direkte tilknytning til boligen, akseptabel rommelighet og rimelig gode solforhold. Byen må bygges på prinsippet om at den skal være en god by for alle aldersgrupper. Arealnormene er det viktigste verktøyet som PBE pr i dag har for å ivareta disse behovene.

Kari Gjestebø: KG
Kari Sandberg: KS
Eskil Bråten: EB

Daniel Kjørberg Siraj: DKS
Tonje Hovde Skjelbostad: THS
Jon Carlsen: JC

Baard Schumann: BS
Inger-Lise Saglie: ILS

Thor Olaf Askjer: TOA
Ellen S. de Vibe: EdV

I dagens forslag til normer er det områdetype 3 som ivaretar behovet som eldre barn (4-10 år) har til plasskrevende lek, ivaretar behovet til eldre som ikke kan bevege seg særlig langt, gir sol på uteareal på ettermiddagen, sosiale møteplasser og akseptabel rommelighet i gårdsrom og avstand mellom bygninger. Tettheten i områdetype 3 er imidlertid så høy at det er problematisk med dagslys i leilighetene, særlig i de lavere etasjene. Hoveddelen av de nye boligområdene kan derfor ikke ha lavere krav enn dagens normer. Det må være et minimumskrav at leiligheter skal ha godt dagslys. I områdetype 2 legges det ikke til rette for plasskrevende aktiviteter. Dette er svært betenkelig i et folkehelseperspektiv der mulighetene for fysisk aktivitet nær boligen heller bør økes enn å svekkes.

Diskusjonen om arealnormer er svært viktig for videre byutvikling, både for volum og kvalitet. Det derfor en utfordring at denne diskusjonen om kvalitet, utearealnormer og tetthet skjer med utgangspunkt i et teknisk språk. Dette gjør at det bare er særskilt innvidde som kan delta i diskusjonen. For at folk skal ha anledning til å engasjere seg i en debatt om Oslos videre utvikling bør byrådet sørge for at utearealnормen, anvendelsen av den i de ulike deler av byer og konsekvenser for bokvalitet, folkehelse, sosiale møteplasser og boligbygging må kommuniseres på en enklest mulig måte. Det bør lages en eksempelsamling som illustrerer hva de ulike områdetypene og normforslagene innebærer på en lettfattelig måte».

Bygging av boliger i støybelastet område:

Kommuneplan 2015 legger gjennom sine avvikssoner for støy til grunn at bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (bl.a. bolig) kan etableres i rød eller gul støysone forutsatt at tilstrekkelig gode løsninger både for støy, planløsning og estetisk kvalitet kan oppnås. Statens veivesen har innsigelser til støybestemmelsen i kommuneplanen, denne ligger til behandling i Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). Boligvekstutvalget foreslår at kommunen henvender seg til KMD for å få en snarlig avklaring av innsigelsene.

I områdene utenfor avvikssonene, legger kommuneplanen til grunn at statens retningslinjer skal brukes. Bestemmelsen i kommuneplanen medfører at bygging av støyfølsomme formål i rød og gul sone formelt er i strid med kommuneplanen der det ikke er avvikssoner.

Miljødirektoratet legger til grunn at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås gjennom ulike tiltak. Veilederen legger opp til mulige avbøtende tiltak ved bygging av støyfølsomt bruksformål i gul eller rød sone, i følgende prioriterte rekkefølge:

- a) reduksjon av støy ved kilden eller skjerming ved kilden, for eksempel ved lokk over eller voll langs trafikkert vei,
- b) skjerming nær mottaker og plassering og utforming av bygningsmassen, for eksempel ved å plassere bygg og anlegg med mindre støyfølsomme formål langs støykilden,
- c) tiltak på bygning, bør bare benyttes der andre muligheter ikke foreligger, for eksempel ved bruk av lydisolerende glass kombinert med tiltak for å oppnå tilfredsstillende inneluftkvalitet, jf. TEK 10.

Støyretningslinjene er utformet slik at avbøtende tiltak a) og b) primært bør medføre at bygninger med støyfølsomt formål i sin helhet blir liggende i hvit støysone. Dersom deler av bygningen blir støyutsatt, er det vesentlig å oppnå stille side og gode skjermede utearealer. Stedsanalyse og helhetlig byplangrep må da brukes aktivt for å oppnå gode utearealer både med hensyn til støy, solforhold og godt romlig samspill mellom bebyggelse som har støyfølsomme og mer robuste arealformål.

Veiledningen til støyretningslinjene kan være uklare. Utvalget foreslår at det utarbeides en policy for Oslos oppfølging av retningslinjene om avbøtende tiltak i veilederen til T-1442, som iverksettes inntil kommuneplanrevisjon er gjennomført.

Utvalgsmedlemmene Baard Schumann og Daniel Kjørberg Siraj har følgende merknad:

«Støy – dagens praksis:

Kommuneplanen i Oslo henviser til tallfestede grenseverdier i T-1442, tabell 3. Tabellen praktiseres som absolutte krav i kommuneplanen (KP), og gir bindende føringer gjennom bystyrevedtaket av kommuneplanen.

Tabellen er i forskrift og veileder ment som veiledende med tilhørende beskrivende tekst, og er ikke ment å være absolutt. KP setter spesifikke krav til planløsning mot støykilde med minst halvparten av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal være mot stille side.

Det åpnes ikke for å ta hensyn til mulige avbøtende tiltak som helt eller delvis avskjermet balkong, avskjerming av luftemulighet på soverom og ventilasjonssystem (blant annet balansert ventilasjon, som nå er et krav i alle nye boliger jf. TEK 10). Det er særlig problematisk for to-roms leiligheter som vanligvis har ensidig orientering. Dette gjør det vanskelig å bygge boliger som byen har behov for.

Grenseverdiene for støy gjelder for utvendig fasade, og tar ikke hensyn til bygningsmessige avbøtende tiltak.

Kommuneplanen gir skjerpede føringer ved at anbefalte grenseverdi på utvendig fasade, og krav til stille side, alltid skal oppfylles for alle reguleringsplaner og prosjekter.

Ønsket praktisering for å øke boligbyggingen:

- Reguleringsplan fastsettes med målsetting om å oppfylle bestemmelsene i kommuneplanen. Det tillates prosjektspesifikke bestemmelser som avviker fra KP dersom prosjektet er gjennomarbeidet og gir gode løsninger mht. støy i et totalperspektiv og hvor avbøtende tiltak igjen som tidligere blir et virkemiddel for å sikre gode bokvalitet.
- I avvikssonen i KP, som nylig er stadfestet av departementet, skal støykravene i støyforskriften T-1442 med veiledningen gjelde for innendørs støy og for areal medregnet i MFUA. Generelt krav til utvendig fasadestøy ved knutepunkter og innenfor avvikssonen skal ikke være dimensjonerende.
- Krav om stille side utgår».

4.5 Bedre tallgrunnlag for systematisk satsing på boligbygging

Målet om økt boligbygging kan ikke nås uten en systematisk innsats over mange år, der små og store tiltak tas i bruk for å tilrettelegge for boligvekst.

Kommuneplan 2015 skisserer et potensiale for bygging av 147 000 boliger og viser muligheten for å realisere 120 000 av disse innen 2030. Hva som er realiserbart er avhengig både av hva som ligger i reguleringsplaner, som er vedtatt eller under arbeid, og som potensiale i kommuneplanen og områdeplaner – hva som er realiserbart vil også være avhengig av etterspørselen i markedet og næringens kapasitet og leveransemulighet innenfor de gitte tidsperiodene.

Boligønsker, boligbehov, boligbetalingsevne og markedsabsorpsjonsevne er noen begreper som benyttes i boligdebatten. Bransjen og myndighetene bør utvikle et felles begrepsapparat for prognostisering av fremtidig boligproduksjon og status for regulering, tillatelser og gjennomføring av boligproduksjonen, jf. Entreprenørforeningen Bygg og Anleggs (EBAs) prosjekt om dette, presentert i seminar om boligvekst 25. oktober (se vedlegg).

Utvikling av et boligprogram i Oslo kommune?

Et godt tallgrunnlag vil danne grunnlag for en mer strategisk og langsiktig satsing på boligbygging, der det kan settes mål for områder og tidsperioder, og der ulike tiltak og virkemidler kan brukes for å nå målene. Det bør vurderes nærmere hvilke juridiske verktøy som kan benyttes for å sikre gjennomføring av boligprogram. For eksempel kan man vurdere reguleringsbestemmelser om tidsrekkefølge og bruk av utbyggingsavtaler for å sikre balansert boligforsering (Pbl. § 17-3, 2. ledd).

En ambisiøs politikk for boligvekst krever etter boligvekstutvalgets mening en god organisering av gjennomføringen, som

- bidrar til koordinert innsats fra de ulike etater og virksomheter i kommunen
- bidrar til god dialog med og mellom utbyggere, grunneiere og entreprenører innen de enkelte utbyggingsområdene
- rapporterer på resultat i forhold til måltall og bidrar med informasjon og dokumentasjon overfor utbyggerne, byråd/bystyre og administrasjon i kommunen og eksterne samarbeidspartnere og målgrupper.

Hvordan arbeidet med et slikt boligprogram skal utføres og organiseres må vurderes nærmere. En systematisk satsing på boligbygging gjennom et boligprogram gir grunnlag både for strategiske og politiske drøftelser i byråd og bystyre, for oppfølging hos utbyggerne, i aktuelle etater og virksomheter i kommunen, og for dialog mellom kommunen og utbyggersiden. Over tid vil det gi grunnlag for å høste erfaringer med ulike virkemidler, for læring og tilpasning, og for bedre måloppnåelse.

5. Andre forslag til videre oppfølging

Oppfølging av boligutvalgets forslag

Rapport om oppfølgende arbeid ønskes våren 2017, med oppfølgende rapport høsten 2017 for tiltak som tar lengre tid.

6. Vedlegg

1. Presentasjon om utearealer til utvalgsmøte 12. oktober v/ Inger-Lise Saglie.
2. Tidsbruk ved planalternativ – PBEs undersøkelse.
3. Plan- og bygningsetatens hinderkartlegging, oppsummering av svar.
4. Presentasjoner fra seminar om boligvekst (utrykt vedlegg, PBE saksnr. 201607965/9).
5. Evaluering av leilighetsfordelingsnormen (utrykt vedlegg, PBE saksnr. 201609627/5).

Referanser:

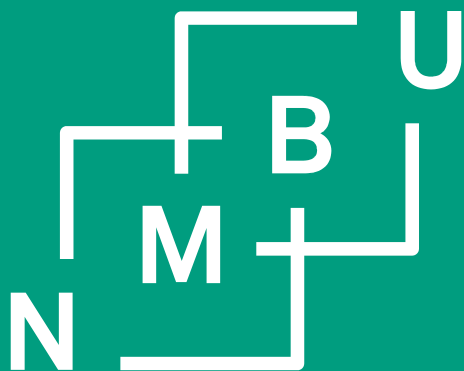
Redesignet innsendt planprosess, (RIPP) Evaluering 2015, PBE saksnr. 201417187/1.

Boligbehov og ubalanser i norske storbyer (NOVA rapport nr 5/15) – kommentar fra PBE se saksnr. 201609627/6.

Utearealnormer – Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo, mai 2012, PBE saksnr. 200805243/52.

Kompaktboliger – Policy for kvalitet i små boliger, mars 2015 PBE.
www.pbe.oslo.kommune.no





Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Hva sier forskningen om behov for bolignære utearealer?

Inger-Lise Saglie

12/10-2016 Boligvekstutvalget

Utearealer- studier

- Alt areal utenfor husene- inklusive parker, grønnstruktur osv
- Normene knytter seg til et «Felles leke- og oppholdsarealer for boligbygging»- altså et mer avgrenset tema
- Veldig mye av den tilgjengelige litteraturen ser på utearealer som «grøntarealer», «grønnstruktur», «byrom» mer generelt og ikke avgrenset til tema for normene



Ulike perspektiver

- Folkehelseperspektiv på lys, luft og grønt
- Boligpreferanser
- Betalingsvillighet
- Morfologi og romlige studier



Folkehelseperspektivet

- Svært mange studier som viser sammenheng mellom helse og natur i urbane områder: (f.eks. (Hartig, Evans, Jamner Davis & Gärling 2003) (Maas, Verheij, et al. 2006) (Gonzales et a., 2009) (Konijnenendijk et.al 2013)(Hartig et al 2014; Nordh 2013)osv)
- Stor betydning som
 - Fysisk aktivitet (Thoren 1997, Aradi 2013)
 - Sosial møteplass (Eks Jolanda et al, 2009)
 - Mental restitusjon (Hartig et al 2011, Aamodt og Thoren in prep.)

Menneske/miljørelasjon

	Fysiske miljøet	Sosiale miljøet
Å oppleve	Fysiske opplevelser Eks: natur, oppleve bygninger, kjenne solvarme	Sosiale opplevelser: Oppleve andre mennesker, folkeliv,
Å handle	Fysiske handlinger Trekke frisk luft, løpe, leke,	Sosiale handlinger Være sammen med andre mennesker

Sol og lys

- Helseeffekt (Grahn 1993 etter Thoren et al 1997)
 - Vitamin D,
 - Senket puls og blodtrykk
 - Økt motstandskraft
 - Biologisk klokke
 - Årstidsvariasjon og døgnrytme
 - Eks, behandling med lysterapi
- Sol på uteareal, sol på fasade
- Krav til lysinnfall og til orientering av oppholdsrom for å få inn sol i oppholdsrom i byggeforskriftene 1987
- Husbankens krav til boligkvalitetstilskudd krevde 50% av fellesarealet i boliger skulle ha sol ved jevndøgn



Mental helse og natur

- Mental helse: restorativ effekt:
- Attraktivitet: vann og natur fremfor harde flater- repetitive mønstre- fraktaler
- Utsikt: særlig vann og grønt
- Nordh: betydningen av «pocket park»
- Oslo:Folkehelsedata: grøntdekning og mental helse (Aamodt,Thoren)



Fysisk aktivitet og tilgang til grønt

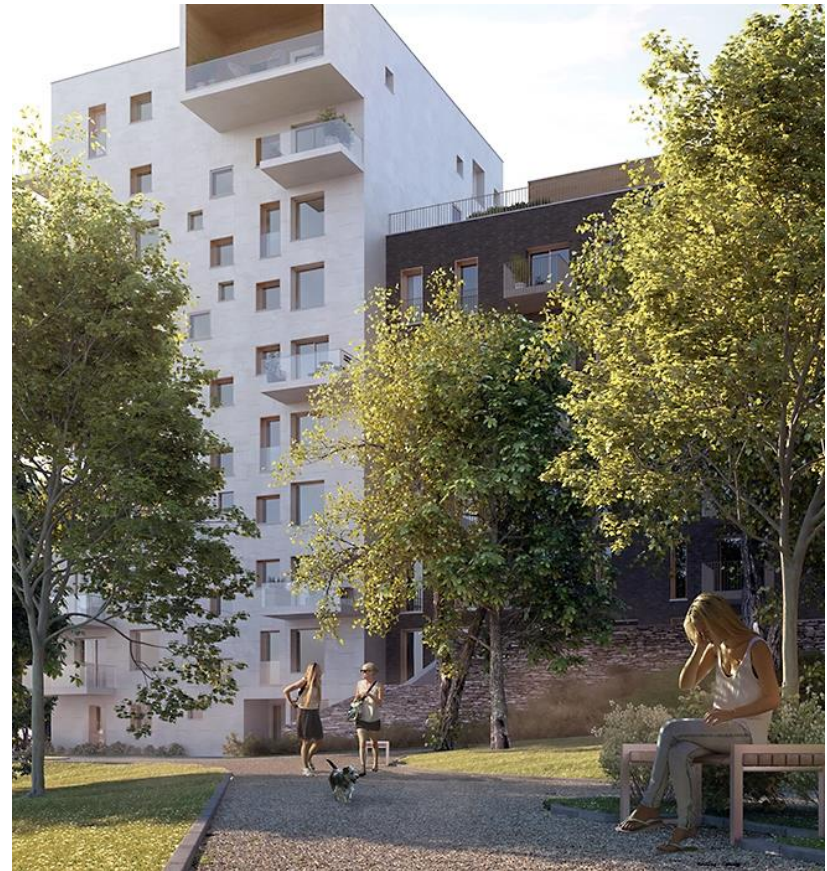


- Maksimalt 10 min gangavstand for at grøntarealer skal bli brukt Grahn 1993
- På 10 minutter går eldre barn ca 200 m,
- Unge voksne på samme tid i god form(løpe): Ca 1 km Thoren et al 2005)
- Barn og eldre går svært kort på 10 min
- Sammenheng BMI og tilgang til «open space»



Sosiale møteplasser

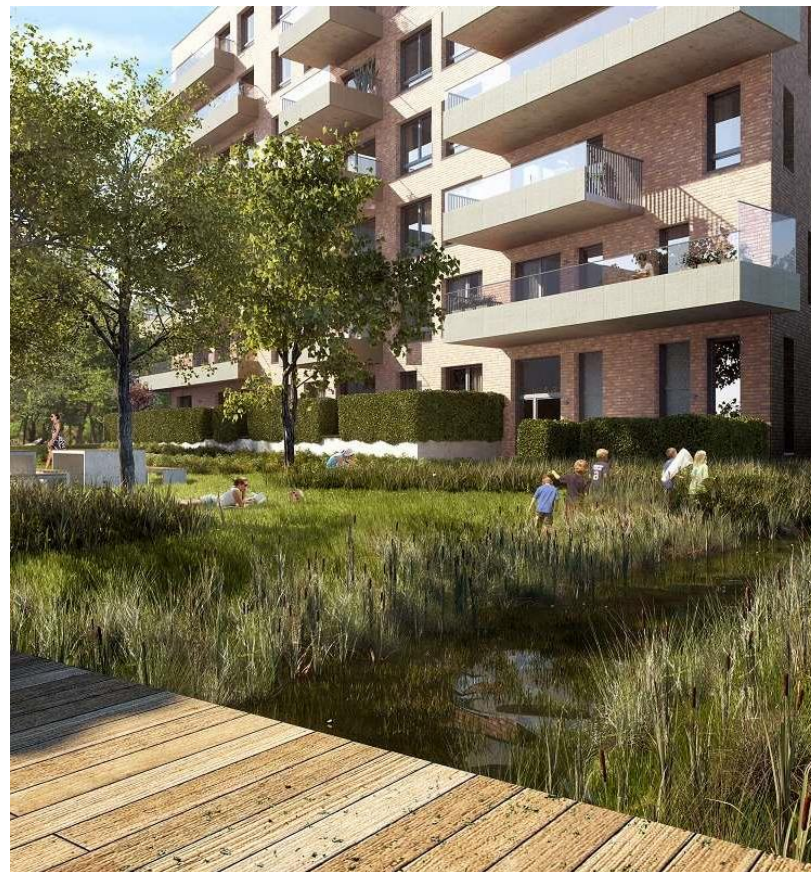
- Bygge naboskap (van den Berg et al. 2015), (Falk og Carley 2012, Jolanda et al 2009)
- Men også brukerkonflikter ved liten plass:
 - Liten plass for store barn å leke
 - Støy
 - «Ro og fred» for eldre mangler
 - Problem «sosial kontroll»(Guttu et. al.)



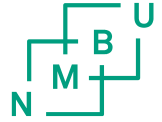
Klimatilpassing og grønnstruktur



- Felles uteareal som del av overvannshåndtering
- Felles uteareal er også en del av byens grønnstruktur



Boligpreferanser- «stated og revealed»



- **Boligen**

- Størrelse (m2 rom)
- Tilgjengelighet
- Planløsning sol/lys
- Oppbevaring/boder
- Antall wc/bad
- Materialer
- Energiløsning
- Isolasjon/ventilasjon
- Parkering

- **Boligens nære omgivelser-uteområde**

- Tilgjengelighet
- Lekeområder
- Oppholdsarealer ute/hage
- Avstand naboer

- **Områdeegenskaper**

- Kollektivknutepunkt
- Privat/off service
- Rekreasjonsmuligheter

Boligpreferanser

- Arge m. fl. (2008)
 - Beboernes syn: 15 prosjekter : viktigste kvaliteter
 - Boder/oppbevaring (88%)
 - Godt dimensjonerte rom (87%)
 - Solforhold (88%)
 - Parkeringsplass nær boligen (81%)
 - Utsikt (71 %)

Boligpreferanser

- Barlindhaug et al (2012): Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags boligkvaliteter tilbys?
- Boligkjøpere nye boliger (2005-2007):
- Periode med betydelig andel lavinnskuddsboliger
 - 45% unge enslige, par uten barn
 - Av disse valgte 40% borettslag-gruppe med særlig lav inntekt
 - Førstegangskjøpere under 40%

Preferanser boligkjøpere 2005- betalingsvillighet



- Først og fremst urbane kvaliteter:
 - Nærhet til butikk
 - Kollektivknutepunkt
 - Nærhet til parker
- Sol og utsikt verdsettes: høyere pris i øvre etasje
- Rimelige leiligheter selges raskt
- Liten betalingsvillighet for livsløpsstandard
- Aller minste boligene har lavest pris pr kvm; ligger dårligst til i boligprosjektet- minst kjøpesterkt segment. (Fornøyd med å komme seg inn på boligmarkedet (Støa 2008))
- Utsikt og sol verdsettes høyt av de mest kjøpesterke



Ulike oppfatninger boligprodusenter og beboere

Beboere

- Attraktiv utsikt
- Privat uteareal
- Sikre privat sone
 - (ikke innsyn, se inn til nabo)

Boligprodusenter

- Tilpassingsdyktig planløsning
- Design for å øke sikkerhet

Morfologi og romlige studier

- Boligkvalitet knyttet til boligprosjektets form:
- Prisutslag dersom prosjektet var
 - en del av et bymessig kvartal eller en blokk (Sjaastad mfl 2007 etter Barlindhaug 2012)
 - I nærhet av park eller plass (dvs rommelighet)
- Evidence- spacescape (Byplankontoret Stockholm)
 - Lukket kvartal oppfattes som attraktivt: utslag på pris
 - Skaper avgrenset, stille gårdsrom som tilhører beboerne
 - Aktivt gaterom

20 boligprosjekter 2010-2012

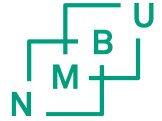
- Alle har uteplass enten som balkong eller på terreng
- «Fåfall prosjekter som fremviser noen ambisjoner utover å tilfredsstille et slags minstekrav til boligbygging..... Dette gjelder både hvordan selve tomte er utnyttet, og hvordan bebyggelsen bidrar til å utvikle den områdekarakteren som prosjektet ligger i» (Barlindhaug et al 2012)
- Særlig liten forståelse i overgangssonen tett by.

Tverrsnitt

- Svennar (1970): Fem timer sol på fasaden: 1:2,5 ved sør/vestvendt fasade og 1: 2,25 ved sørvendt fasade (lameller)
- Bjørn Linn (storgårdskvartalet): anbefaler 1:3.
- PBE: 1:1,5



Royal commission on Environmental Pollution



- Relation between health and green space:
- «The evidence is sufficiently strong to warrant amending planning guidance to recognise the health benefits of green space and to build green space into new and existing development»
- Quality and accessibility are crucial factors in mediating this relationship.

Vedlegg 2: Tidsbruk ved planalternativ – PBEs undersøkelse

PBE eller andre sektororgan fremmer alternative planforslag til offentlig ettersyn og eventuelt til politisk behandling dersom planforslaget strider vesentlig med overordnede planer, normer eller interesser eller har utilstrekkelig kvalitet.

I perioden 2011 – 2015 ble det vedtatt 296 reguleringsplaner i bystyret. Av disse ble det fremmet alternativer i 106 planer, dvs. ca. 36 %. PBE har gjennomgått tidsbruken for planforslag med og uten alternativ i perioden 2011-2015. Med tidsbruk menes her tiden planen er til behandling enten i etaten eller hos forslagsstiller. Tidsbruken registreres i løpende kalendertid, dvs helger og fridager er også regnet med. Det ble i undersøkelsen skilt mellom tidsbruk i plansaker med planalternativ initiert av PBE (71 av de 106) og planalternativ initiert av andre.

PBE bruker 36 dager (13 %) mer kalendertid på behandling av planer med egne alternativ. Forslagsstiller bruker på sin side 86 dager (30 %) mer i sakene der PBE fremmet egen-initierte planalternativ. Mye av denne mertiden, 50 dager, ble brukt i den innledende fasen før ferdig planforslag sendes inn til etaten. Dette er en fase der utfordrende plansituasjoner fordrer at planen utvikles og bearbeides.

PBE bruker litt mindre mertid, (25 dager, 9 %), når andre initierer planalternativer. Forslagsstiller bruker 11 % mindre tid i disse sakene enn i saker uten alternativer. En av årsakene til dette kan være at sakene blir påvirket av tydelige eksterne innspill (f.eks. sektorinnspill), noe som gjør at det ikke blir videre forhandlet om mellomløsninger.

I perioden 2011 - 2015 var den gjennomsnittlige tidsbruken for plansaker oversendt fra PBE til politisk behandling med og uten planalternativer totalt 1,6 år. Av dette utgjorde etatens tidsbruk 0,8 år og forslagstillers tidsbruk 0,8 år.

Sammenfatning av svar fra grunneiere/utbyggere

De svarene som er kommet inn står i sin helhet i matrisen. Under er stikkord fra svarene trukket ut.

1. Når planlegger dere å igangsette bygging av de regulerte boligene?

- Se de enkelte svarene.

2. Hva står i veien for eventuell raskere gjennomføring?

- venter kun på tilstrekkelig salg
- følger planlagt trinnvis utbygging
- avvikling av leieforhold
- må bygges infrastruktur først
- omregulering nødvendig/ønskelig
- regulering vil ikke bli realisert, tomt vil evt. bli solgt
- saksbehandling hos PBE lang og/eller uforutsigbar
- uavklarte rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler
- venter på VPOR for området

- lang tid fra vedtatt regulering til avtaleinngåelse med EBY om overføring av eiendom

3. Hva kan dere gjøre for å komme raskere i gang med, eller fullføre, etablering av boliger på eiendommene?

- lage en overordnet gjennomføringsplan
- kvalitetssikring av innhold i søknadene

4. Hva mener dere kommunen kan gjøre for å bidra til at de regulerte boligene blir realisert raskere?

- mer og reell dialog, raskere avklaringer hos PBE og mellom berørte etater
- mindre detaljfokus og mer fleksibel bruk av VPOR
- raskere saksbehandling av reguleringsplaner og VPOR
- ikke foreslå alternative planer
- raskere avklaring ift. sosial infrastruktur
- åpne for samarbeid og åpenhet med lokale aktører
- bedre forutsigbarhet i reguleringsprosessene
- bedre samhandling og raskere avklaring mellom offentlige etater

Mottatte svar fra grunneiere/utbyggere

S-4904 – Aslakveien 20 - 28 - Detaljregulering – Boliger, vedtatt 20160622
Reserve/vedtatte boliger: 390/390

Grunneiere	Svar
ASLAKVEIEN 20 AS, v/UNION Eiendoms kapital UEN AS	Vi har lagt prosjektet ut for salg og det er kun tilstrekkelig salg som mangler fra vår side for å komme i gang. Fra kommunens side gjenstår ferdigbehandling av rammesøknad for byggingens amt behandling av rammesøknad for fortauets i forbindelse med rekkefølgebestemmelsene.

	Haakon Grønnæss Prosjektsjef, OBOS Nye Hjem AS
S-4897 Gjerdrums vei 10 B-C-E - Detaljregulering - Studentboliger, vedtatt 20160615	
Reserve/vedtatte boliger: 460/460	
Grunneiere	Svar
AVANTOR GJERDRUMS VEI 10B AS	
S-4892 Sandakerveien 100 - 100 C - Detaljregulering - Bolig og næring, vedtatt 20160511	
Reserve/vedtatte boliger: 440/440	
Grunneiere	Svar
Lillo Gård KS v/Eiendomsplan Management AS	1. Vi planlegger byggestart for første byggetrinn i mars 2017 2. Boligene skal tegnes. Vi har ikke rammetillatelse på hele byggetrinnet før i januar – og så skal forhåndssalg og kontrahering – finansiering - og menneskelige ressurser være på plass. 3. Det er ikke praktisk mulig å jobbe fortere enn vi nå gjør. All kapasitet i alle ledd er i full sving – deler av organisasjonen har ikke hatt sommerferie enda. 4. Tror ikke kommunen kan bidra med noe mere nå – men generelt er det et stort potensiale for raskere saksgang i kommunen. Mindre detaljorientering – bedre koordinering av kommunens folk og ikke minst større tillitt til utbyggerne er stikkord. Også vanskelig å forstå at rådhuset skal bruke et halvt år på å saksbehandle planer som er saksbehandlet i PBE i 2-3 år. Eiendomsplan Management AS, Harald Taasen
S-4865 Malerhaugveien 25 - Detaljregulering - Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse, vedtatt 20151209	
Reserve/vedtatte boliger: 177/177	
Grunneiere	Svar
M25 EIENDOM AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS	
S-4862 Lunden 23 - 25 - Vollebekk - Detaljregulering - Boligbebyggelse, vedtatt 20151111	
Reserve/vedtatte boliger: 177/177	
Grunneiere	Svar
LUNDEN 25 AS	
S-4858 Ensjø T-banestasjon - Tyngdepunktet - Reguleringsplan - Blandet regulering, vedtatt 20150923	
Reserve/vedtatte boliger: 625/625	
Grunneiere	Svar

SKANSKA BOLIG AS	1. Skanska har gjennomført salgsstart for første byggetrinn på felt S1. Andre og siste byggetrinn på feltet legges ut for salg i november d.å. PBE har gitt rammetillatelse for hele feltet. Bygging av felt S1 vil starte i februar 2017. Dersom salg av byggetrinn 2 går godt, vil hele feltet være ferdigstilt høsten 2019, totalt 187 leiligheter. Skanska har startet arbeidet med forprosjekt inkludert rammesøknad for felt B1. Første trinn er planlagt lagt ut for salg våren 2017. Videre framdrift er avhengig av markedet, men om dette holder seg stabilt, så estimerer Skanska en ferdigstillelse av alle 3 feltene (S1, B1 og B2) i løpet av 2022. 2. Bedre samarbeid mellom utbygget og kommunen kan bidra til raskere gjennomføring, f.eks. ved å • avholde en møteserie (en gang i kvartalet) hvor representanter fra Skanska og Oslo kommune (saksbehandler PBE) informerer hverandre om status og planlagt framdrift • evaluere foregående søknadsprosesser og lære av dem i fellesskap Punktet må ses i sammenheng med pkt 3 og 4 under. 3. Vi mener Skanska bolig kan gjøre følgende for å få mer smidige søknadsprosesser, jfr punkt 2: • Lage en overordnet gjennomføringsplan som gjennomgås med kommunen • Arbeide med kvalitetssikring av innhold i søknadene som ledd i en forbedringsprosess 4. Skanska mener kommunen kan bidra til raskere og bedre søknadsprosesser ved å: • prioritere behandling av de store utbyggingsprosjektene • gjøre saksbehandler mer tilgjengelig for tiltakshaver/søker i prioriterte prosjekter, med mulighet for raske møter/avklaringer Helge Hogstad, Prosjektsjef Skanska Eiendomsutvikling
ROLF HOFMOSG 24 ANS c/o Bjørn Nordby	
S-4848 Olav M. Troviks vei 2-66 - Detaljregulering - Kringsjå studentby, vedtatt 20150826	
Reserve/vedtatte boliger: 1428/1500	
Grunneiere	Svar
STUDENTSAMSKIPNADE N I OSLO OG AKERSHUS	SiO er i gang med utbygging av Olav M Troviks vei 2-66. Da utbyggingen er omfatter 1500 nye boenheter, har SiO valgt å bygge ut i henhold til vedtatt regulering fordelt over faser. De første 350 boligene blir nå bygget med en antatt ferdigstillelsesdato 1.11.2017. Dersom det er flere spørsmål knyttet til SiOs planlagte utbygging og fremdrift i Olav M Troviks vei 2-66, ta kontakt med undertegnede. Helge Chr Haugen, Eiendomsdirektør, Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus
S-4835 Lørenveien 55 - 65 - Bolig, forretning, kontor, barnehage, bevertning, treningssenter, torg, gangareal og fortau, vedtatt 20150610	
Reserve/vedtatte boliger: 341/490	
Grunneiere	Svar
LØRENVEIEN 59-65 AS c/o Stor-Oslo Management AS	
SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS	
S-4832 Ulvenområdet - Ulvenveien 89 med flere - Detaljregulering med KU (konsekvensutredning), vedtatt 20150520	

Reserve/vedtatte boliger: 875/875	
Grunneiere	Svar
ULVEN AS	
ULVENVEIEN 91 DA	
ULVENVEIEN 92 C AS	
S-4732 Lørenvangen 19 og 21 - Detaljregulering - Omregulering til bolig og barnehage ,vedtatt 20130605	
Reserve/vedtatte boliger: 368/510	
Grunneiere	Svar
LØRENVANGEN UTVIKLING AS	
S-4704 Økern senter - Reguleringsplan med konsekvensutredning for forretning, boliger og service, vedtatt 20120911	
Reserve/vedtatte boliger: 160/160	
Grunneiere	Svar
ØKERN EIENDOM ANS	
NORDAL ANS	
ØKERN SENTRUM AS	BAKGRUNN: Økern Sentrum ANS (ØSANS) v/ Steen & Strøm og Storebrand er Tiltakshaver av nye Økern Sentrum i Hovinbyen. Prosjektet er ett av Hovinbyens viktigste enkeltstående prosjekter og vil den dagen det står ferdig fungere som et urbant sentrum og knutepunkt for hele området. Tiltakshaver har høye ambisjoner for Økern Sentrum og ønsker gjennom et godt samarbeid med Oslo Kommune å legge til rette for konstruktive prosesser som bringer prosjektet frem til en realisering. Prosjektet har mange kontaktpunkter med Oslo Kommune og vi ser et behov for å sikre en omforent forståelse av tiltakshavers planlagte fremdrift for prosjektet, slik den er per i dag. Prosjektet ønsker med dette brev å informere kommunen om fremdriften slik at kommunen kan sikre god planlegging, dialog og samhandling mellom alle etater som på ulike måter er involvert i prosjektet. - Byrådet (Dagbruk badeland, bestiller av Parkbro innregulering og Oslo kommunes behov for øvrig) - Eiendoms- og byfornyelsesetaten (Tomtekjøp, utbyggingsavtale) - Plan- og bygningsetaten (Reguleringsplan, rammesøknad, IG) FREMDRIFT: Prosjektet Økern Sentrum er todelt. A-siden av prosjektet inkluderer felt A1 og A2 og ligger vest for Ulvenveien. A-siden består av kontor, handel og restauranter og vil bli løst ved gode bymessige grep med sterk fokus på utadrettet virksomhet med inviterende kvaliteter. B-siden av prosjektet består av felt B1, B2 og B3 og ligger øst for Ulvenveien. B-siden består av kontor, hotell, boliger og Badeland og vil bli løst med badeland mot Østre Aker Vei som støyskjerm mot bakenforliggende boliger. A-siden av prosjektet vil bli rammesøkt i løpet av vinteren 2016/2017. Når rammesøknad for A-siden av prosjektet er godkjent vil det planlegges for fysisk oppstart. Vi ser for A-siden oppstart i 2018 og ferdigstilling 2021. B-siden må pga rekkefølgebestemmelser påbegynnes med B3 (Badelandtomten) som iht planen vil bli rammesøkt ca 2018 / 2019 og fysisk igangsettes ca 2020. Boliger / kontor etableres suksessivt etter dette. Badeland vil ligge som støyskjerm for bakenforliggende boliger.

FORUTSETNINGER OG RAMMEVILKÅR:

Tiltakshaver opplever og har i lengre tid opplevd Oslo kommune som en part med mange kontaktpunkter. Vår erfaring er at det er vanskelig å få avklaringer i saker som involverer flere etater.

Parkbro:

Parkbroen er et ønske fra Oslo kommune. Tiltakshaver har stilt seg positiv til å bidra til realisering av kommunens ønske, men opplever parkbroen som svært kompliserende for prosjektgjennomføringen av Økern Sentrum. Parkbroen er en endring fra opprinnelig rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen som var spindelbro. Dette har forsinket utbyggingsavtalen da det har gått mye tid til å vurdere hva som skal være utgangspunktet i forhandlingene. EBY og PBE har krevd at parkbroens gjennomførbarhet skal dokumenteres (gjennom et forprosjekt) som en del av Tiltakshavers rammesøknad for prosjektet. Dette til tross for at parkbroen er utenfor Tiltakshavers tomt, på offentlig grunn over offentlig vei. Å oppfylle dette kravet er tidkrevende, samtidig som det er uklart hvilken forventning kommunen har til detaljeringsnivå. Tiltakshaver har nylig utarbeidet og sendt inn et notat til EBY med beskrivelse av hva kommunen kan forvente å motta og på hvilket detaljeringsnivå. Det forventes en snarlig avklaring på dette punktet.

Den 15.06.16 ble det bestilt oppstart regulering av parkbroen fra Byrådsavdeling for Byutvikling til PBE. Via ansvarlig søker har Tiltakshaver forstått det slik at det vurderes å inkludere torget i reguleringsarbeidet. Det er ikke gitt beskjed til Tiltakshaver om planene eller om reguleringsarbeidet vil påvirke Økern Sentrum. Det forutsettes fra Tiltakshavers side at det ikke vil bli forsinkelser eller behov for dispensasjoner grunnet reguleringsarbeidet.

Kjøp av tomtparseller fra EBY:

Bestilt regulering av parkbro med evt. inkludering av Tiltakshavers torg har etter vår forståelse skapt utfordringer i EBYs salgsavdeling. EBYs salgsavdeling skriver i brev datert 27.09.16 at torget er privat og at 2 stk parseller som ligger som en del av torget derfor må kjøpes av Tiltakshaver. Tiltakshaver har tidligere ytret ønske om ikke å kjøpe disse parsellene. Tiltakshaver kan ikke akseptere at man først skal kjøpe et torg med begrunnelse om at det er privat og at det deretter innreguleres som offentlig.

Parkbroen er (i tillegg til Badeland) blitt omtalt som uavklart rekkefølgekrav i brev fra EBYs salgsavdeling til Tiltakshaver datert 27.09.16. EBYs salgsavdeling skriver at «EBY vil avvente videre forhandlinger om salg inntil ovennevnte er nærmere avklart». Det vil ikke bli søkt om rammetillatelse for Badelandet på lengre tid – som kommunisert i dette brev og til EBYs salgsavdeling tidligere. Det er blitt forsøkt kjøpt parseller av EBY i over halvannet år uten at man har funnet en løsning. Tiltakshaver kan ikke akseptere at EBY avventer videre forhandlinger om rekkefølgebestemmelser, og forventer snarlige forslag til løsning vedr. kjøp av tomtparseller.

Badeland / Folkebad :

Tiltakshaver har ved flere anledninger bedt om tilbakemelding på om Oslo kommune ønsker å forplikte seg til dagbruk. Dette er en helt grunnleggende avklaring for prosjektet ettersom videre planlegging

	og prosjektering av badeanlegget og dets tilbud påvirkes direkte av denne beslutningen. Saken er tatt opp med EBYs Utbyggingsavtaleavdeling som henviser til manglende svar fra Byrådsavdelingen for Byutvikling / Rådhuset (seneste svar fra EBY i mail 23.09.16). Tiltakshaver ber om et skriftlig svar innen 30.11.16 på om Oslo kommune ønsker å forplikte seg til dagbruk på nytt Badeland / Folkebad på Økern Sentrum. Dersom det ikke innen denne frist foreligger et svar anser Tiltakshaver at Oslo kommune ikke har et dagbrukbehov og vil planlegge videre fremdrift ut i fra det. PRIORITET OG FORUTSIGBARHET: Tiltakshaver ber om prioritet fra Oslo kommune slik at prosjektet Økern Sentrum blir forutsigbart for alle parter og lar seg gjennomføre. Utbyggingsavtale og tomtekjøp må være ferdig forhandlet senest ved tidspunktet for søknad om rammetillatelse for A-Siden', dvs i løpet av vinteren 2016/2017. Alle eventuelle avhengigheter mellom de etatene i kommunen som er nødvendige for ferdig forhandlet utbyggingsavtale bes avklart umiddelbart. Dersom kommunen har annet syn på fremdrift, det er uklarheter i fremdrift satt opp eller andre forhold ber vi om skriftlig beskjed omgående, og i så fall med forslag til møtetidspunkt for et møte med etatsleder PBE og etatsleder EBY samt med deltagelse fra Byrådet dersom Oslo kommune anser det nødvendig. Thomas HOLTH, Project Director STEEN & STRØM NORGE AS
CIRCLE K NORGE AS	Om dette gjelder gbnr. 122/9, så fester vi denne tomten fra Statens Vegvesen. Kontaktperson er: Eirik Aas, Seksjon: Juridisk seksjon, Statens vegvesen Region øst. Elisabeth Valen, Real Estate Developer, Circle K Norge AS
S-4667 Lilleakerveien 26 med flere, Mustad nord - Reguleringsplan, vedtatt 20121121 Reserve/vedtatte boliger: 300/300	
Grunneiere	Svar
MUSTAD EIENDOM AS	1. April 2017 (rammesøknad er sendt). 2. Ingen kjente forhold, se også pkt 3 og 4 under. Vi har opplevd svært lang saksbehandlingstid og uforutsigbare planprosesser for alle saker knyttet til prosjektet. 3. Salget pågår for felt B2 (200 boliger). Her planlegges det oppstart bygging april 2017. For felt B3 (100 boliger) vil oppstart være avhengig av ny regulering (omregulering for tilleggsarealer samlet for B2 og B3). Vi vil ønske å starte dette relativt raskt, men er avhengig av at Oslo kommune ferdigbehandler foreliggende reguleringsforslag for området. 4. Åpne for samarbeid og raskere reguleringsplanbehandling. Ikke foreslå alternative planer i områder med god kollektivtilknytning der utbyggingsvolumene begrenses. ØYVIND ARNTSEN, Direktør prosjektutvikling, MUSTAD EIENDOM AS
S-4660 Schweigaards gate 40 B - 50 med flere - Detaljregulering - Hollenderkvartalet, vedtatt 20120926 Reserve/vedtatte boliger: 121/220	
Grunneiere	Svar

ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS c/o ROM Eiendom AS	ROM Eiendom inngikk i juni 2014 avtale med EBY om kjøp av eiendommene Schweigaards gate 40B-42-44 og 46. Vi kjenner ikke til årsakene til at det gikk drøyt 1,5 år fra vedtatt regulering til avtaleinngåelse. Pga interne prosesser i kommunen fikk vi ikke overta eiendommene før januar 2016, ytterligere 1,5 år etter avtaleinngåelsen. ROM sendte inn søknad om rammetillatelse i april 2016, og mottok rammetillatelse september 2016 (5 mnd behandlingstid). Det er nå ingen hindringer for prosjektet. Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd, og avtale med entreprenør inngått, slik at fysisk byggestart blir januar 2017, og ferdigstillelse i slutten av 2018. Sven Carl Kruse-Jensen, Prosjektsjef, ROM Eiendom AS
STATSBYGG	
AMANDA EIENDOM AS	
BYDAL JON-IVAR	For vår eiendom, Grønlandsleiret 55 falt reguleringen uheldig ut. Vi må rive ca. 2000kvm fullt utleid næringsbygg for å bygge omtrent det samme volum bolig/næring. Vi planlegger derfor ikke å bygge de regulerte boligene, men vil enten drive eiendommen videre som i dag eller selge. Vi har hatt noen interessenter på «på døren» og vi har gjort en foreløpig avtale med en av disse som gjør at de kan se hva de kan få til, og som eventuelt kan resultere i en utbygging. Forhåndskonferanse er avholdt, uten at signalene der var av en slik art at vi trykket på startknappen. Nærmere avklaring tar tid og vi venter ikke noen form for avgjørelse i år. Grønlandsleiret AS, Jon-Ivar Bydal
KIRKENS BYMISJON STIFTELSEN OSLO	Kirkens Bymisjon eier eiendommen Hollendergata 10-12 som ligger i randsonen av området Schweigaards gate 40 B – 50. Hollendergata 10-12 er en eldre bygård som vil bli stående som den er. Kjell Karlsen, Eiendomsdirektør, Hovedkontoret, Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo
HOLLENDERGATA 8 AS	
S-4597 Haslevangen 16 - 18 med flere - Reguleringsplan - Bolig - forretning - kontor – tjenesteyting, vedtatt 20110824 Reserve/vedtatte boliger: 184/450	
Grunneiere	Svar
HASLE LINJE INFRASTRUKTUR AS	
HASLE UTVIKLING BOLIG AS	
HASLEVANGEN 14 EIENDOM ANS c/o Fearnley Finans Management AS	
HASLE LINJE 5 AS	
HASLE LINJE 7 AS	
HASLE LINJE 5 AS	
HASLE LINJE 2 AS	
HASLE LINJE 8 AS	
KARVESVINGEN 3 AS	
KARVESVINGEN 2 AS	
BØKKERVEIEN 5 AS	
HASLE LINJE 13 AS	
S-4420 Ensjøveien 12 - Reguleringsplan - Formål bolig - Forretning - Kontor - Barnehage - Bevertning med mer. Tidemanns tobakksfabrikk, vedtatt 20081217	

Grunneiere	Svar
FERD AS	Ferd Eiendom AS er en større grunneier på Ensjø, og utvikler bl.a Tiedemannsbyen som er regulert til boligformål ved reguleringsplan S-4420 1) Tiedemannsbyen er regulert som 7 boligkvartaler, hvorav Ferd Eiendom er grunneier for 6 av disse feltene, med et potensiale på bygging av om lag 1.400 boliger. Disse har følgende status: • Felt A, 251 boliger, "Utsiktskvartalet" er under bygging med antatt ferdigstillelse sommer 2019 • Felt C, 210 boliger, "Petersborgkvartalet" er under bygging med antatt ferdigstillelse høsten 2017 • Felt D, 199 boliger, "Hagekvartalet" er ferdig bygget og ble innflyttet i 2012. • Felt F, 158 boliger, "Tiedemannsfabrikken", er under salg. Bygging vil starte januar 2017 med antatt ferdigstillelse høsten 2019. • Felt E, 215 boliger, "Tiedemannsfabrikken II", er under prosjektering. Planlegges lagt ut for salg våren 2017 med antatt byggestart K4-2017. • Felt G, 350-400 boliger, Tiedemannsbyen, er under prosjektering. Forhåndskonferanse med PBE høst 2016. Mulig byggestart 2019. 2) Bygging av mange infrastrukturtiltak (realytelser) påvirker fremdriften. Likeledes utvikling av leieforhold i eksisterende bygningsmasse. Det som kan forsinke planlagt realisering for vår del er behovet for tilfredsstillende behandlingstid av byggesaken hos PBE for de gjenstående felt E, G og H (barnehage). Vår erfaring fra tidligere saker er at dette virker å trekke unødige ut i tid, og vi kommer ikke i gang som planlagt. I den grad det kan bero på forhold på vår side vil vi gjerne diskutere det. 3) Boligmarkedet er veldig godt om dagen. Ferd Eiendom er grunneier og utbygger og har siden reguleringsplanen på Ensjø ble endelig godkjent i 2008 sett det som riktig å realisere boligbygging så raskt som mulig. Vi har nå kontakt med kommunen om regulering av nye boligprosjekter i Ensjøveien 3-5 (komplett reguleringsforslag er nylig innsendt) og i Gladengveien 12 og 14 (også innmeldt som felt I og J på Tiedemannsplanen). Vi vil også vurdere å omregulere vår eiendom Ensjøveien 23B til et rent boligprosjekt. 4) Hva kan kommunen bidra med for å realisere raskere boligbygging: • De største utfordringene med dagens planprosesser er lite dialog i tidligfase/programmeringsfase. Møter med kommunen/PBE blir ikke ført som en reell dialog, da saksbehandlere nærmest ikke kan svare på konkrete spørsmål eller avklare særlig mye i disse møtene. Vi som utbygger må da utarbeide tidkrevende og kostbare underlag som må innsendes som et formelt planforslag før PBE kan mene noe konkret om planen. Prosessen blir derfor "baktung" og unødvendig tidkrevende. • Det er for stort detaljfokus hos saksbehandlere tidlig i prosessen som gir kompliserende føringer og låser en mulig dialog mellom

	partene. • Et lukket planforum i PBE gjør at tiltakshaver ikke kommer tidlig nok i reell dialog med rette beslutningstakere internt i kommunen. • Vi opplever at PBE ikke er i overenstemmelse med politiske signaler hva gjelder fortetting, byggehøyder og økt utnyttelse i nye reguleringssaker. • VPOR som er en veiledende prinsipplan og ment som et styringsverktøy blir brukt for rigid og strengt av kommunen. Dette bidrar til mindre fleksibilitet i prosjektering og begrenser muligheten til å få til gode og byggevennlige løsninger som overholder øvrige kvalitetskrav som er pålagt. • Politisk uklarheter rundt privat/offentlig barnehagedrift kan bidra til forsinkelser i store prosjekter. Disse nevnte forhold kan kommunen gjerne gjøre noe med for å bidra til raskere regulering. FERD Eiendom AS, Knut M Tolo, Prosjektdirektør
ANDRESEN JOHAN HENRIK	
ENSJØVEIEN 10-12 AS c/o OBOS Basale AS	Da vi i dag har leieavtaler på bygget som går ut i 2020, og som ikke kan sies opp i perioden, vil boligene bli realisert når leieavtalene på bygget går ut i 2020. Monica Ottesen, Eiendomssjef, OBOS Basale AS
S-4409 Sandstuveien 70 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kontor, forretning, lager, allmenntilgjengelig formål (kultur, helse, trim) og bevertning med felles avkjørsel, trafikkområde og gangareal med mer, vedtatt 20081015 Reserve/vedtatte boliger: 175/175	
Grunneiere	Svar
SANDSTUVEIEN 70 INVEST I AS, c/o Mallings & Co Forvaltning AS	I forbindelse med forslag til ny kommunedelplan vedtatt sendt ut på høring i juni i år, har Oslo kommune i denne satt Ryen som et kollektivknutepunkt. Med basis i teksten i høringsutkastet, kan dette bety at man kan oppnå høyere utnyttelse enn dagens regulering gir mulighet til. I den anledning har vi bedt om et møte med Plan- og bygningsetaten, jf. sak 201613750. Vi vil svare på kommunen spørsmål etter at møtet med kommunen er avholdt. Forhåpentligvis vil man da kjenne forutsetningene for en eventuell omregulering, og dermed kunne tidfeste en videre utvikling av eiendommen. Når det er sagt vil vi allerede nå informere om at vi sitter på leiekontrakter i bygg på eiendommen med utløp vår 2026. Avhengig av informasjon fra kommunen om det er mulig å øke dagens regulerte areal, til hvilket formål, og rekkefølgebestemmelser, vil man muligens kunne komme i gang med utvikling tidligst 2023-24. Jørn Torstein Grini, Daglig leder, Watrium Eiendom AS
S-4317 Gladengveien - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for område langs Gladengveien, mellom Ensjøveien og Bertrand Narvesens vei til boliger, kontor, forretning og felles avkjørsel med mer, vedtatt 20070620 Reserve/vedtatte boliger: 871/1400	
Grunneiere	Svar
KAMPEN LAGERHALLER AS	
GLADENGVEIEN 2 AS	
SELMER EIENDOM AS	
RAGDE EIENDOM AS	
SELMER JENS PETTER	

RØHNESELMER HOLDING AS	
KOLBERG MOTORS AS	
S-4229 Økernveien 196 - 218 og Økern Torgvei 13 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boliger, forretninger, kontorer og allmennyttig formål, vedtatt 20060315	
Reserve/vedtatte boliger: 145/220	
Grunneiere	Svar
ØKERN TORGVEI 13 AS c/o Mallings & Co Forvaltning AS	1. Da eiendommen ble kjøpt i mai 2016 var en av faktorene at eiendommen en gang i tiden er ideell for boligformål. Konvertering til bolig en gang i fremtiden er høyst aktuelt, men tidspunktet er noe usikkert da eiendommen p.t benyttes som kontor. 2. Eiendommen benyttes i dag som kontor og er fullt utleiet. En raskere gjennomføring medfører at vi må kjøpe ut eksisterende leietakere og finne alternative lokaler til dem. 3. Økt utnyttelse fra dagens regulering. Dette vil medføre at det er regningssvarende å inngå utkjøpsavtaler med leietakerne og dermed vil en realisering av boligprosjektet kunne gjøres raskere. 4. Som nevnt under punkt 3 vil det være positivt med en høyere utnyttelsesgrad. Ved å øke fra dagens utnyttelsesgrad på 150 % til 250 % vil boligene bli realisert raskere. Vi imøteser gjerne kommunens syn på dette. Didrik Brager Carlsen, Head of asset management, Mallings & Co Project Finance AS
S-4215 Lilleakerveien 16 og Mustads vei 1 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for forretning, kontor og allmennyttig formål, vedtatt 20060201	
Reserve/vedtatte boliger: 100/100	
Grunneiere	Svar
MUSTAD EIENDOM AS	1. De regulerte boligene vil ikke bli bygget. Området vil bli regulert på nytt. 2. (Ikke aktuell problemstilling) 3. Mustad Eiendom har utarbeidet «masterplan» for området. Denne har ligget i ro ca ett år i påvente av VPOR for området (Lysaker, Lilleaker, Granfos.) 4. Åpne for samarbeid og åpenhet med lokale aktører i området, og få fortgang i arbeidene med VPOR (se over). ØYVIND ARNTSEN, Direktør prosjektutvikling, MUSTAD EIENDOM AS
S-4213 Lilleakerveien 14 og del av Lilleakerveien 6 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bolig, forretning, kontor og allmennyttig formål, vedtatt 20060201	
Reserve/vedtatte boliger: 220/220	
Grunneiere	Svar
MUSTAD EIENDOM AS	1. De regulerte boligene vil ikke bli bygget. Området vil bli regulert på nytt. 2. (Ikke aktuell problemstilling) 3. Mustad Eiendom har utarbeidet «masterplan» for området. Denne har ligget i ro ca ett år i påvente av at Oslo og Bærum kommune skal ferdigstille VPOR for området (Lysaker, Lilleaker, Granfos.) 4. Åpne for samarbeid og åpenhet med lokale aktører i området, og få fortgang i arbeidene med VPOR (se over). ØYVIND ARNTSEN, Direktør prosjektutvikling, MUSTAD EIENDOM AS