

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/4151 - 13

Saksbeh.:
Hans Jørgen Wetlesen, 900 73 577 19.01.2026

Dato:

Tildelingsbrev 2026 - Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Innhold

1. Innledning.....	2
2. Fellesføring.....	2
3. Føringer for flere sektor(er)/virksomhet	3
3.1 Føringer for to eller flere sektorer	3
3.2 Føringer for sektoren	5
3.3 Føringer for etaten.....	8
4. Årsbudsjett 2026 – bystyrets vedtak	12
4.1 Mål, tiltak, resultatindikatorer og måltall	12
4.2 Tiltak og virkemidler i klimabudsjett 2026	13
4.3 Tallbudsjettet.....	13
4.4 Verbalvedtak, flertallsmerknader, takster og avgifter	14
5. Styringsdialog og resultatoppfølging	15
5.1 Styringsdialog og møteplan.....	15
5.2 Rapportering og resultatoppfølging.....	15

1. Innledning

Bystyret vedtok i 2025 ny kommuneplanens samfunnsdel (KPS) med 5 overordnede kommunemål som gir retning for kommunens arbeid:

Mål 1 Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv

Mål 2 Oslo er grønn og levende

Mål 3 Oslo er nyskapende og attraktiv

Mål 4 Oslo er åpen, inkluderende og trygg

Mål 5 Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester

Tildelingsbrevet er, sammen med KPS, vedtatt budsjett, inklusive klimabudsjettet, årsberetning og Instruks for virksomhetsstyring, de sentrale styringsdokumentene mellom byrådsavdeling og underliggende virksomhet. Det skal være en rød tråd fra KPS som kommunens overordnede styringsdokument til de bestillinger og oppdrag som gis i tildelingsbrevet. I tildelingsbrevet formidles bystyrets budsjettvedtak, det tydeliggjøres forventninger og det gis eventuelle oppdrag knyttet til gjennomføring av budsjettet.

I tillegg til å gjennomføre tiltak i egen sektor er det en forventning om at virksomhetene framover styrker samarbeidet på tvers i kommunen, og også sørger for tidlig involvering av innbyggere og næringsliv når det er aktuelt. Virksomhetene oppfordres til å skape og bidra i arenaer for å sammen løse utfordringene byen står i. I samarbeidet involveres også byrådsavdelingsnivå, når det er hensiktsmessig.

Ansvar for oppfølging av tildelingsbrevet ligger hos etatsdirektør.

2. Fellesføring

Videreføring av effektiviseringsarbeidet

Virksomhetene skal fortsette sitt arbeid med effektivisering i tråd med signaler gitt i fellesføringene for 2024 og 2025.

Virksomhetene skal i 2026 ha særskilt oppmerksomhet på effektiviseringspotensialet i prosesser og arbeid som involverer flere virksomheter og/eller sektorer.

Styringsinformasjon som måler effektivitet i tjenesteproduksjon, kostnadseffektivitet og effekter av igangsatte tiltak (gevinstrealisering i effektiviseringstiltak) skal vektlegges.

Effektiviseringsarbeidet skal i minst mulig grad ramme brukernære og innbyggerrettede tjenester. Innsparinger i administrasjon skal prioriteres når vedtatte kutt gjennomføres. Tillitsvalgte og vernetjenesten må involveres i henhold til lov og avtaleverk. Åpenhet og tidlig informasjon i prosesser skal vektlegges. God bruk av medarbeideres kompetanse og utvikling av en organisasjonskultur som bidrar til motivasjon og involvering av medarbeidere er avgjørende.

Status i effektiviseringsarbeidet, med vurdering av effekter og konsekvenser vil bli tatt opp i styringsdialogen gjennom året og skal rapporteres på i årsberetningen.

Dersom annet arbeid må nedprioriteres må virksomhetene ta det opp i styringsdialogen.

3. Føringer for flere sektor(er)/virksomhet

3.1 Føringer for to eller flere sektorer

Bidra til raskere plan- og byggesaksbehandling

Byrådsavdelingen viser til at byrådet har som mål å redusere saksbehandlingstiden for plan- og byggesaker, og da særlig plansaker. Virksomhetene bes bidra til å redusere tiden som går med til detaljregulering enten det er som forslagsstiller og/eller som faglig høringsinstans.

Byrådsavdelingen forventer videre at aktuell virksomhet som forslagsstiller forholder seg til de overordnede rammene som fremkommer av bystyrets vedtatte overordnede arealplaner og statlige og kommunale føringer. I tilfeller hvor virksomhetene vurderer det nødvendig med avvik, må dette synliggjøres i materialet, slik at bystyret blir gjort kjent med avviket.

Effektivisering av byggeprosjekter

Kommunale byggeprosjekter er tidvis komplekse prosjekter med mange mål og interesser. Erfaring viser at prosesser med slike prosjekter tar tid og øker i kostnader. Virksomhetene bes bistå med å synliggjøre og tydeliggjøre aktørbildet og bidra med avklaring av roller, målkonflikter og interessekonflikter tidlig for å sikre gode beslutningsprosesser og resultater i kommunens egne byggeprosjekter. Virksomheten bes legges til rette for prosesser som sikrer at behov blir avveid og vurdert på rett tidspunkt både i planlegging og gjennomføring, og bistå til at flaskehalser og årsakene til dem identifiseres og håndteres for å sikre fremdrift.

Økt etterlevelse av investeringsregimet, samt styrket kompetanse og samhandling med planmyndigheten, er nødvendig. Et godt samspill mellom beslutningsprosessen for investeringsprosjekter og reguleringsprosessen er avgjørende. Etatene bes bistå i kommunens arbeid med effektivisering av egne byggeprosjekter.

Budsjettsamarbeid, risikovurdering og prioritering av utviklingsområder (BRP)

Byrådsavdelingen viser til pågående arbeid mellom byutviklingssektoren og miljø- og samferdselsessektoren for bedre samhandling og koordinering av planprosesser og prioritering av gjennomføring av byutvikling.

Vi ber Plan- og bygningsetaten (PBE), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) i samarbeid med Bymiljøetaten (BYM) og Vann- og avløpsetaten (VAV) om å fortsette utviklingen av samhandling og koordinering mellom sektorer. Vi ber videre PBE, i samarbeid med EBY, BYM og VAV fortsette å samkjøre budsjettforslag for å ivareta dette mellom de nevnte etatene. Vi viser også til etatenes pågående Tverretatlige samarbeidsprosjekt for overordnede planer.

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel forutsetter at deres virksomheter bidrar til arbeidet, og føringen legges derfor ikke inn sektorens tildelingsbrev.

Hovinbyen

Hovinbyen er utpekt som område for bytransformasjon, hvor størstedelen av ny bolig- og arbeidsplassetablering i Oslo skal skje frem mot 2040. Byutviklingssektoren er pådriver for og bidrar til å utvikle Hovinbyen, og Plan- og bygningsetaten er bedt om å koordinere gjennomføring

av «Strategisk plan for Hovinbyen». Byrådet vil at offentlig infrastruktur som skoler, barnehager, lekeplasser, parker og andre sosiale tilbud skal etableres tidlig i utbyggingsfasen. Byrådet vil videre at det stilles tydelige klima- og miljøkrav når nye større utbyggingsområder planlegges.

Plan- og bygningsetaten (PBE) og Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) i samarbeid med Bymiljøetaten (BYM), Vann- og avløpsetaten (VAV), Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG), Klimaetaten (KLI), Utdanningsetaten (UDE), Sykehjemsetaten (SYE) og Kulturetaten (KUL) bes i 2026 å etablere en tverretatlig arbeidsgruppe for samhandling og tilrettelegging av Hovinbyen. Velferdsetaten inviteres inn i arbeidsgruppen.

Klima og natur

For at kommunen skal nå ambisjonene innen klima og natur og kommunemålene for Oslo forutsetter dette at etater i byutviklingssektoren og miljø- og samferdselssektoren samarbeider. Et viktig grep for å møte klimaendringene er å gi større plass til naturen i byggesonen. Sektorene skal sikre klimavennlig arealplanlegging bl.a. gjennom samordnet areal- og transportplanlegging, banebasert utvikling og gode klimabestemmelser i reguleringsplaner, og følge opp ulike krav til naturfare- og overvannshåndtering.

Det er behov for økt oppmerksomhet på håndtering av overvann og behov for kompetanse og ansvarsavklaring tilknyttet forebygging av naturskade. Det er opprettet tverretatlig samarbeid om naturfare og overvann. Kommunale eiendomsforvaltere forutsettes å bygge kompetanse på området selv, eller i samarbeid med andre kommunale virksomheter. I tråd med linjeprinsippet, er den som forvalter eiendom også ansvarlig for å ivareta grunneiers ansvar for å følge med på fare på egen grunn og sikre egen eiendom mot naturfare.

Tilrettelegging for ulike klima- og naturtiltak fortsetter, og etatene bes bidra inn i arbeidet.

Arbeid med regional plan for areal og mobilitet i Oslo og Akershus

Oslo og Akershus fylkeskommune samarbeider om å revidere felles regional plan for areal og mobilitet, jf. planprogram fastsatt i bystyret 18.06.2025. Arbeidet vil pågå i 2026, og byrådsavdelingen ber etatene bidra inn i dette arbeidet.

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel forutsetter at deres virksomheter bidrar til arbeidet og føringen legges derfor ikke inn sektorens tildelingsbrev.

OsloGIS

Nasjonal geodatainfrastruktur skal rustes opp og moderniseres frem mot 2030 for å sikre gode data til boligbygging, beredskap, klima, miljø og næringsutvikling. Utviklingen av OsloGIS vil være i tråd med denne nasjonale satsningen, samt støtte opp under kravene i den kommende datadelingsloven (jf. NOU 2024:14 «Med lov skal data deles»).

Oslo kommune skal gjennom initiativet OsloGIS redusere dobbeltlagring, forbedre tilgjengeligheten og styrke bruken av stedbunden informasjon (geodata) til datadrevne beslutninger. Det etableres samtidig en felles styringsstruktur hvor etater med større datamengder, eller som har omfattende bruk av geodata, deltar. I 2026 gjennomføres det et forprosjekt ledet av Plan- og bygningsetaten. Digitaliseringsetaten er bidragsyter i arbeidet med

å sikre at initiativet og tjenesten(e) som benyttes eller utvikles er i tråd med retningslinjer for driftsmodeller på Felles IKT - Plattform, samt potensielle synergier med Felles dataplattform.

Byrådsavdelingen ber etatene bidra inn i dette arbeidet.

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel har sendt egne brev til sine virksomheter og bedt dem bidra i dette arbeidet.

Sikringsutvalget

Oslo kommune har etablert et permanent, tverrfaglig utvalg for strukturert og helhetlig arbeid med sikring av byrommet. Sikringsutvalget skal bidra til økt kompetanse og sikre samordning på tvers av kommunale enheter. Utvalget er et rådgivende organ uten beslutningsmyndighet, og ledes av Beredskapssetaten. For å støtte arbeidet, forventes etaten å delta med fast representant.

3.2 Føringer for sektoren

Kommuneplanen

Bystyret vedtok «Sammen skaper vi verdens beste by - Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi 2025 - 30.04.25 - Sak 85. Virksomheten bes innenfor eget ansvarsområde innrette seg etter vedtakene.

Det pågår arbeid med ny kommuneplans arealdel, arbeidet vil kreve ressurser, og virksomhetene forutsettes å delta aktivt i arbeidet.

Flere gode boliger og nabolag

Byrådet vil få fortgang i bygging av flere boliger, åpne opp flere områder for utvikling samt tilrettelegge for «nærhetsbyer», med tjenestetilbud og mer bymessig utvikling rundt lokale sentre. Byrådet vil at takten i boligbyggingen skal økes, og har et mål om at det skal reguleres minst 3 000 boliger i året. Byrådet vil sikre boligkvalitet og variasjon i boligtyper og størrelser i hele byen, inkludert studentboliger, tilrettelagte botilbud og aldersvennlige boliger.

Byrådet ønsker å sørge for ferdigstillelse og utarbeidelse av arealplaner som sikrer gode bomiljøer, og det skal tilrettelegges for at offentlig infrastruktur som veier, vann og avløp, skoler, barnehager, lekeplasser, idrettsanlegg, parker og andre sosiale og kulturelle tilbud etableres så tidlig som mulig ved utvikling av nye boligområder.

Kommunen står overfor store utbyggingsoppgaver fremover med begrenset økonomisk handlingsrom. Det forventes at etatene samarbeider videre for å effektivisere og forbedre prosessene i områdeplanleggingen og synliggjøre økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger før beslutninger tas. Målsettingen er å sikre koordinert planlegging og gjennomføring og dermed tilrettelegge for økt bolig- og byutvikling.

Byrådsavdelingen vil i plan- og byggesaksbehandlingen prioritere følgende:

- Større boligprosjekter, herunder studentboliger
- Offentlig infrastruktur: Barnehage, sykehjem, skoler, omsorgsboliger, brannstasjoner, sykehus og større idrettsprosjekter

– Grønn mobilitet og styrking av grøntstruktur

Prioriteringen gjelder også for saker innenfor de andre etatenes ansvarsområde.

Flere studentboliger

Studentboliger er en viktig del av boligforsyningen bl.a. ved å frigi leieobjekter til andre brukere. Byrådet vil satse på Oslo som en attraktiv studentby og jobbe for å legge til rette for flere studentboliger og studentenes behov i byplanleggingen. Både Studentsamskipnaden og private som bygger/transformerer eksisterende bygg til studentboliger vil kunne bidra til dette. Studentboliger vil som midlertidig bolig for beboeren, kunne etableres på steder hvor det ikke nødvendigvis kan etableres andre boliger. Det bes om at etatene tilrettelegger for å realisere studentboliger f.eks. gjennom salg av eiendom, veiledning, behandling av dispensasjoner og midlertidigheter. Saker som gjelder studentboliger, skal ha prioritert saksbehandling.

Oslo S

Byrådet ønsker å oppgradere området rundt Oslo S og Schweigaards gate, gjøre nedre del av Akerselva til en grønn elvepromenade. Byrådet er av den oppfatning at nedramping av Nylandsbrua til Schweigaardsgate er et godt byutviklingsgrep for området, og vil både i framtidig kommunal planlegging og i kontakt med Statens vegvesen jobbe for en slik løsning.

Etatene har bl.a. utarbeidet en tiltaksliste for offentlige byrom i Oslo S-området og bes videre bidra til å videreføre arbeid med å koordinere og videreutvikle området til et fremtidsrettet kollektivknutepunkt med et levende og trygt bymiljø. Plan- og bygningsetaten fortsetter arbeidet som sekretariat for plansamarbeidet Oslo S.

Mer byliv

Byrådets satsing på mer byliv overføres i 2026 til Byrådsavdeling for kultur og næring og Byrådsavdeling for miljø og samferdsel. Etatene bes bidra til gjennomføring av satsningen.

Videreutvikling av fjordbyen og ivaretagelse av Oslofjorden

Byrådet vil ta vare på og styrke naturmangfoldet og artene som lever i fjorden og på øyene. Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord angir flere tiltak som må håndteres i sektoren. Etatene bes følge opp relevante tiltak i planen med sikte på å styrke det marinbiologiske mangfoldet, redusere miljøforurensing og sikre allmenhetens tilgang til fjorden.

Byrådet vil knytte fjorden tettere sammen med byen og legge til rette for mer bruk og ulik maritim aktivitet og forlengelse av havnepromenaden. Etatene skal bidra til å fullføre Fjordbyen gjennom overordnet planlegging av de gjenstående delene av Fjordbyen, bidra til samlet utenriksfergeterminal og forsere utviklingen av Filipstad. Etatene bes videre bidra til ivaretagelse av Oslofjorden og følge opp tiltak i strandsonen.

Kulturmiljøstrategi 2023-2034 Kulturmiljø i den grønne byen

Byrådet er opptatt av å ta vare på vår felles kulturarv. Aktiv bruk av kulturminnene er viktig, og byrådet vil utvikle og bevare unike og identitetsskapende kulturmiljøer og kulturminner. Byrådet vil at kommunen tar et tydeligere ansvar for bygg av kulturhistorisk verdi. Etatene bes bidra til oppfølging av kulturmiljøstrategien.

Områdesatsingene

Etatene skal aktivt bidra i arbeidet med områdesatsingene, gjennom å delta i tverrsektoriell planlegging og gjennomføring av tiltak og prosjekter i Groruddalssatsingen, Oslo indre øst-satsingen og Oslo sør-satsingen. Etatene skal understøtte innsatsen i de prioriterte lokalområdene med relevante virkemidler og ressurser fra ordinær virksomhet og eventuell annen innsats. Etatene bes gjøre seg kjent med mål, strategier og tiltak i delprogrammenes årlige handlingsplaner, slik at etatenes tiltak harmonerer med disse.

Økt satsning i levekårsutsatte områder i ytre by.

Byrådsavdeling for byutvikling ønsker økt fokus på arbeidet med helhetlig byutvikling i levekårsutsatte områder. Med bakgrunn i denne prioriteringen er det etablert et prosjektarbeid for byutvikling i levekårsutsatte områder i ytre by, der hensikten er å undersøke om det kan jobbes på andre måter innenfor byutviklingssektoren for å bedre svare på de utfordringer og behov som kjennetegner denne typen områder. I områder med levekårsutfordringer vil kommunen legge ekstra vekt på tidlig involvering av bydeler og andre aktører med særskilt kunnskap om lokale forhold og behov. Byutvikling i levekårsutsatte områder skal bidra til å løfte områdene. Etatene bes bidra i arbeidet.

Samhandling og kommunikasjon med næringsliv, innbyggere og brukere

Byrådet ønsker å spille på lag med ulike brukere, næringslivet og innbyggerne i byen. Det forventes at etatene har sterkt fokus på fremdrift og å overholde saksbehandlingsfrister i ulike prosesser, andre saker og henvendelser. Etatene skal jobbe strategisk for å sikre gode leveranser og målrettet bruk av ressurser.

Byrådsavdelingen ber etatene jobbe aktivt for å sette brukeren i sentrum i all saksbehandling. Brukerne, både profesjonelle og private, skal oppleve at etatene er tilgjengelig, tydelig og gir klare svar til brukerne både gjennom veiledning og saksbehandling. All skriftlig og muntlig kommunikasjon skal være tilpasset brukeren i tråd med kommunens kommunikasjonsstrategi.

Kommunikasjon skal være et strategisk virkemiddel, en integrert del av beslutnings- og arbeidsprosesser. Byrådsavdelingen ber etatene jobbe målrettet og aktivt for åpenhet og medborgerskap.

Etatene bes arbeide videre med kommunikasjon, dialog og utvikling av tjenstedesign/-tilbud for å oppnå dette.

Håndtering av reduserte rammer og justering av rammebetingelser

Det er innarbeidet rammekutt for økonomiplanperioden. Byrådsavdelingen ber om at lovpålagte oppgaver og politiske prioriterte ansvars- og arbeidsoppgaver skjermes i størst mulig grad.

Etatene forventes løpende, og i dialog med byrådsavdelingen, vurdere behov for å foreslå endringer i rammebetingelser som instruks, fullmakter mv. med mål om å øke kvalitet og effektivitet innenfor etatenes ansvarsområder.

Organisasjonsutvikling – oppfølging av tilsyn og revisjoner

Byrådsavdelingen forutsetter at etatene har et system for oppfølging av tilsyn, internrevisjoner og kommunerevisjonens rapporter, herunder rapporter som retter seg mot virksomheten og

andre rapporter som direkte eller indirekte er relevant for virksomheten. Det forventes at anbefalinger fra kommunerevisjonen vurderes og dette dokumenteres, og at oppfølging av revisjonene skjer på eget initiativ.

Samlokalisering av sektoren

Byantikvaren, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Filipstad infrastruktur og Plan og bygningsetaten skal i en arbeidsgruppe sammen vurdere mulighet for samlokalisering av sektorens etater. Resultat av vurderingen med gevinstrealiseringsplan forventes oversendt slik at det kan vurderes ifm. neste års budsjettforslag.

Klargjøring av ledige bygg og utviklingseiendom for salg

Byrådsavdelingen ber om at etatene aktivt bidrar med klargjøring av tiltak knyttet til salg av ledige kommunale bygg og utviklingseiendom, hvor det er behov for kulturminnefaglige avklaringer, fradelinger med mer.

3.3 Føringer for etaten

Etaten er en viktig aktør i arbeidet med å sikre areal til kommunale formål og bidra til god områdeutvikling gjennom koordineringsoppgaver ved gjennomføring av byutvikling. Etaten skal forvalte og utvikle egen eiendom. Etaten selger eiendom som styrker ønsket byutvikling og kommunen selv ikke har behov for.

Filipstad infrastruktur (FIL) ble opprettet i 2023. Det midlertidige prosjektet i etaten er avsluttet og FIL viderefører arbeidet. Etaten bes bistå FIL ved forespørsel.

Flere har mulighet til å bo i Oslo og flere finner boligtyper som passer for seg

Byrådet vil legge til rette for utvikling av nye boliger og utarbeide nye arealplaner som muliggjør områdeutvikling med gode kvaliteter, og legge til rette for at formålsbygg og teknisk og grønn infrastruktur kommer på plass så raskt som mulig ved utvikling av nye boligområder. Økt effektivitet og tempo i by- og boligbyggingen generelt, og kommunale formål spesielt er prioritert.

For å sikre gode hverdagsmiljøer med et variert boligtilbud for ulike grupper, vil byrådet at kommunen som grunneier skal bidra gjennom regulering og salg av kommunal eiendom.

Etaten bes se på bruk av ulike virkemidler for bl.a. å sikre klimatiltak, kvalitet, variasjon, ulike sosiale fellesløsninger og dekning av kommunale arealbehov ved utvikling/salg av egen eiendom. Målsettingene kan være forskjellige og bør vurderes i de konkrete sakene, men bør gis en hovedretning i den enkelte sak.

Etaten følger opp saker etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder og bystyrets instruks for forkjøpsrett etter leiegårdsloven.

Oslo er ledende på bærekraftig byutvikling, hvor blågrønne kvaliteter og klima- og miljøhensyn er godt ivaretatt

Klimabudsjettet og klimastrategien (byrådssak 214/19 Klimastrategi for Oslo mot 2030) er sektorovergripende, og etaten bidrar i oppfølgingen innenfor eget ansvarsområde.

Etaten forventes å gi innspill til overordnede plansaker og bidra til oppfølging etter vedtak av planene innenfor eget ansvarsområde. Etaten skal som del av arbeidet bl.a. vurdere planområders økonomiske bæreevne og graden av grunneierfinansiering av infrastruktur. Etaten skal se vidt på muligheter for bruk av utbyggingsavtaler og å sikre grunneierbidrag, også til tiltak i Oslopakke 3 og ev. annen statlig infrastruktur. Forutsigbarhetsvedtaket i kommuneplanen legges til grunn.

Byrådet er opptatt av god forvaltning og etterdrift av kommunens nedlagte deponier, hvor fangst av klimagasser og håndtering av sigevann er viktig. Etaten skal kartlegge og overvåke forurensset grunn og gjennomføre tiltak for å hindre uønsket påvirkning av miljøet. Etaten er tildelt midler for å innfri lovpålagte krav om overvåkning og etterdrift av nedlagte kommunale deponier.

Kjente forurensede steder, som nedlagte deponier på Grønmo, Langøyene, Rommen og Stubberud overvåkes og driftes etter føringer fra miljømyndighetene. Kartlegging og risikovurdering av villfyllinger med forurensset grunn videreføres. Etaten gjennomfører nødvendige tiltak identifisert ved risikovurderinger. Byrådet har utvidet de øremerkede midlene til også gjelde villfyllinger fra og med budsjett 2026.

Etaten forventes i 2026, i samarbeid med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten, å bidra til arbeidet med å finne løsninger for fordrøyning av overvann på kommunal eiendom.

Oslo har gode steds kvaliteter og bruker kulturminner som en ressurs

Etaten har ansvar for å lede og koordinere kommunens prosjekt for arbeid med ledigstilte bygg. Investeringsmidler avsatt til rehabiliteringsprosjekter for 2026 er 31,25 mill. og fordeles som tilskudd til aktuelle eiendomsforvaltere. Prosjektet skal avklare bygg for salg, rivning eller rehabilitering løpende og oppdaterer status regelmessig. Med utgangspunkt i innspill fra de ulike forvaltere utarbeides tiltaksliste som underlag for budsjettforslag.

Prosjektet forventes utvikle tiltak som gir raskere avklaringer, herunder å vurdere overføring av forvaltningsansvar med tilhørende budsjettjusteringer i konkrete saker. Målet er å raskere avklare om bygget skal selges, rives eller leies ut, samtidig skape insentiv for dette. Byrådet vil at kommunale bygg som ikke er i bruk skal vurderes solgt. Det forutsettes at etaten også benytter egne midler til avklaring og istandsetting av ledige bygg i egen portefølje.

Etaten bes følge opp arkitekturpolitikken i Oslo. Plan- og bygningsetaten har under utarbeidelse en arkitekturveileder, som vil gi veiledning for arkitektonisk kvalitet. Etaten bes se hen til pågående arbeid.

Byområder og nabolag er gode, trygge og inkluderende

Etaten følger opp tildeling av midler til opprustning av byens torg og møteplasser. I 2026 er det innarbeidet 15 mill. til formålet. Etaten utarbeider forslag til tildeling, som ser hen til byrådets ambisjon om å utvikle byområder og nabolag som gode, trygge og inkluderende, og etablere flere tilgjengelige aktivitetsområder og lekeplasser.

Etaten administrerer og koordinerer arbeidet med Levende Oslo, et samarbeidsorgan mellom Oslo kommune, staten og privat næringsliv, for å gjøre Oslo sentrum mer attraktivt og tilgjengelig. Etaten bes i 2026 å vurdere videre organisering og innretning på Levende Oslo.

I områder med levekårsutfordringer bes etaten legge vekt på involvering av bydeler og andre aktører med særskilt kunnskap om lokale forhold og behov.

Saksbehandlingen skal være effektiv, brukertilpasset og sikre involvering på tvers av sektorene
Det er viktig å skape samhandlingsformer på tvers av sektorene for å sikre raskest og best resultat. Etaten skal bidra til samhandling og dialog med kommunale behovshavere, blant annet gjennom grønt-teknisk forum og ulike tverrsektorielle fora for skole, omsorg og barnehage, for å sikre areal til kommunale behov og infrastruktur.

Byrådsavdelingen ber etaten sikre effektiv planlegging og tilrettelegging for gjennomføring av nye boliger på kommunens egne eiendommer, hvor dette er aktuelt.

Etaten bes jobbe systematisk med digital kompetanseutvikling for å benytte digitale eller automatiserte løsninger som kan gi økt handlingsrom, kvalitet og effektiv oppgaveløsning. Etaten har de siste årene iverksatt en rekke digitaliseringstiltak og registerarbeid som forventes å heve kvalitet, effektivisere løpende arbeid og bedre styring og kontroll. Arbeidet forventes videreført med bl.a. nytt eiendomsregister og digitalisering av bygningsmassen. Etaten anskaffer et nytt forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdssystem som skal støtte eiendomsforvaltningen.

God informasjonsforvaltning og godt ajourhold av eiendomsregistre er viktig for at det skal kunne fylle funksjonen som verktøy for planlegging, gjennomføring av eiendomsutvikling og kjøp og salg og for god utnyttelse av kommunal eiendom. Etaten vil vurdere opprettelse av et rettighetsregister for å kunne ivareta kommunens interesser innenfor fast eiendom, som en del av etablering av et eiendomsregister.

For å møte rammekutt i økonomiplanperioden og innfri krav om mer effektiv drift, bes etaten gjennomføre tiltak som bidrar til lavere kostnader, herunder vurdere bl.a. reduksjon i antall ansatte ved naturlig avgang, redusere drift- og forvaltningskostnader og øke etatens inntekter fra etatens eiendomsportefølje. Prioritering og konsekvenser av kutt skjer i dialog med byrådsavdelingen.

Oslo har tilgang på arealer for å dekke kommunens behov

Byrådet har utarbeidet en byutviklingsstrategi hvor aktiv og samordnet innsats i kommunens byutviklingsområder, sikring av arealer til kommunens og byens fremtidige behov og bidrag til ønsket bolig- og byutvikling er et viktig grep. Dette for at kommunen skal få en langsiktig og kostnadseffektiv arealberedskap for egne behov. Etaten er ansvarlig for oppfølging og gjennomføring av strategien innenfor etatens ansvarsområde.

Etaten samler oversikt over kommunens arealbehov. Arbeidet gjøres hvert annet år og krever koordinering og innhenting av informasjon, samt prioritering- og forankring hos bestillerne. Kartleggingen rapporteres årlig og gir grunnlag for budsjettering og investeringsprogram for erverv av eiendom. Etaten utarbeider årlig forslag til investeringsprogram for eiendomserverv periodisert i økonomiplanperioden, med bl.a. faglig anbefaling og risikovurdering.

Behovsoversikten gir grunnlag for å gi innspill til plan- og utredningsarbeid på tvers av sektorer. Areal til sosial infrastruktur skal sikres ved mer sambruk av areal, bedret egendekning innen nye utviklings- eller utbyggingsprosjekter og erverv av arealer der det er nødvendig.

Byrådsavdelingen ber etaten holde oversikt over handlingsrom for å dekke kommunale arealbehov innen egen portefølje og vurdere bruk av detaljregulering hvor dette er nødvendig. Etaten gir innspill til Plan- og bygningsetaten i deres planarbeid for å vurdere behov for opprettelse av dialog med ulike bestillere og avklare avsetning av areal til ulike kommunale arealbehov.

Etaten skal ha aktivt markedssøk, rutiner for behovsavklaring fra ulike bestillere og fastsatte kriterier for å fremme strategiske kjøp. For behov som kommer frem av arealbehovskartlegging og anbefales sikret gjennom strategisk kjøp innenfor avsatt budsjett, gis etaten fullmakt til å fremforhandle kjøpsavtale, herunder gi bud, med forbehold om etterfølgende godkjenning fra kompetent myndighet.

I tillegg deltar etaten i tilrettelegging for klimatilpasset byutvikling, herunder også utvikling og salg av bykassens egne eiendommer. Etaten fremskaffer arealer etter bestilling til andre virksomheters klimatiltak som bl.a. tilrettelegger for redusert klimagassutslipp og/eller klimasårbarhet.

Avsetning til rentekostnad i driftsbudsjettet, på kap. 192, er foreslått være dekkende for erverv av eiendom for om lag 500 mill. i 2026. Det er innarbeidet 100 mill. årlig til strategisk kjøp av og investeringer tilknyttet eiendom som ledd i utvikling av egen eiendomsportefølje til fremtidige kommunale behov og for å utløse transformasjon og tilrettelegging for bolig- og byutvikling. Investeringene skal primært være knyttet til kjøp av eiendom til identifiserte kommunale arealbehov på sikt, tilrettelegging og kjøp av eiendom for å utløse byutvikling i transformasjonsområder, fortetting/utbedring av byområder, samt kjøp av tilgrensende eiendom for å øke utviklingsmuligheter og eiendomsverdier. Det er avsatt 20,0 mill. årlig til bl.a. innløsninger som følge av reguleringsvedtak, makeskifter og erstatninger ved rettssaker og ekspropriasjoner.

Ved erverv av eiendom med vedlikeholdsetterslep, bør nødvendige midler bevilges i vedtaket om kjøp for å sikre istandsetting for midlertid utleie og drift inntil eiendommen er utbygget til ønsket formål. Avklaring av forvalter og midler til midlertidig forvaltning forutsettes vurdert og innarbeidet i de enkelte kjøpsaker.

I Sak 1 er eiendomssalg satt til 300 mill. årlig for perioden 2026-2029. Samlet eiendomssalg for økonomiplanperioden blir 1,2 mrd., i hovedsak forutsatt realisert ved salg av eiendom som ikke egner seg til annen kommunal bruk. Salg og kjøp begrunnes i behov for å optimalisere eiendomsporteføljen, redusere FDV-utgifter og bidra til ønsket bolig- og byutvikling. Det forventes at etaten løpende vurderer om det enkelte salg skal gjennomføres, at salgssummen kan forsvares forretningsmessig sett opp mot kommunens samlede ønskede måloppnåelse.

Etaten skal gjennomføre effektiv utleie og forvaltning av etatens tomteareal og bygninger. Utleie skal være basert på likebehandling, markedsvilkår og bidra til å fremme ønsket områdemodning

og byutvikling. Eiendommer som overføres fra andre kommunale virksomheter til etaten leies ut på samme vilkår og prinsipper som øvrig bygningsmasse i etatens portefølje. Det forutsettes at etaten vurderer bruk av eiendom opp mot kommunens og sektorens ulike mål.

Etaten bes tilrettelegge for bruk av midlertidighet, herunder ulike aktivitets-/kunst- og kulturtiltak for å bidra til økt byliv, områdemodning og ønsket byutvikling.

Etaten skal være ansvarlig og profesjonell byggherre ved bygningsmessige tiltak etaten gjennomfører. Etaten skal holde løpende oversikt over vedlikeholdsbehov på bygningsmassen og ha hensiktsmessige vedlikeholdsplaner for bygg i porteføljen. Dette gjelder særlig bevaringsverdige bygg.

Etaten skal vurdere egen eiendom med hensyn til risiko for ulike naturskader, sikre hensiktsmessig beredskap ved hendelser og vurdere forebyggende tiltak.

4. Årsbudsjett 2026 – bystyrets vedtak

4.1 Mål, tiltak, resultatindikatorer og måltall

Kommunemål	Sektormål	Tiltak	Resultatindikator	Måltall 2026
1. Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg, og leve gode liv	1.1 Flere har mulighet til å bo i Oslo og flere finner boligtyper som passer for seg	Regulere og utvikle kommunal eiendom med fokus på å sikre variert boligtilbud for ulike grupper	-	-
		Salg av eiendom for å legge til rette for ønsket byutvikling og boligbygging	Boligpotensial på eiendom foreslått solgt - antall boliger	200
2. Oslo er grønn og levende	2.1 Oslo er ledende på bærekraftig byutvikling, hvor blågrønne kvaliteter og klima- og miljøhensyn er godt ivarettatt	Utarbeide utbyggingsavtaler som bl.a. bidrar til å sikre finansiering av nødvendig gjennomføring av parker, plasser, bekkeåpninger m.m.	-	-
		Redusere utslipp av deponigass på tidligere avfallsdeponier	Reduksjon i antall tonn CO ² -ekvivalenter på kommunale deponier	18 200
		Gjennomføre grunnnerv	-	-
3. Oslo er nyskapende og attraktiv	3.1 Oslo har gode stedskvaliteter og bruker kulturminner som en ressurs	Ajournføre oversikt over kommunale ledige bygg, samt avklare alternativ kommunal bruk, eller salg/utleie	Gjennomførte tiltak på kommunens ledige bygg (revet, solgt og rehabilitert/utleid)	20
4. Oslo er åpen, inkluderende og trygg	4.1 Byområder og nabolag er gode, trygge og inkluderende	Tildele midler til torg og møteplasser	-	-
		Behandle henvendelser og gi uttalelser til planer for å sikre kvaliteter og ønsket gjennomføring i byutviklingen	-	-
5. Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester	5.1 Saksbehandlingen er tverrsektoriell, effektiv og brukertilpasset med god medvirkning	Brukertilpasse, digitalisere og effektivisere rutiner og prosesser for å øke kvalitet i saksbehandlingen	-	-
		Være aktiv pådriver for å sikre tverrsektoriell verdiskaping, samhandling og koordinering	Oppdatere felles prioritering av gjennomføring av byutvikling	Hvert annet år
	5.2 Oslo har tilgang på arealer for å dekke kommunens behov	Tilpasse eiendomsporteføljen til kommunens behov og bidra til ønsket bolig- og byutvikling	Gjennomført arealbehovskartlegging og forslag til investeringsprogram for eiendomsserv	Regelmessig

4.2 Tiltak og virkemidler i klimabudsjett 2026

Etaten er ansvarlig for følgende virkemidler med tilhørende indikator og måltall:

Direkte utslipp – rapporteres i forbindelse med ordinær rapportering tre ganger i året

Nr	Virkemidler	Rapporteringsindikator	Måltall
2	Drift og vedlikehold av nedlagte avfallsdeponier i Oslo, inkl. system for deponigassoppsamling: EBY skal i 2026 kartlegge diffuse gassutslipp på Stubberud, Rommen og Grønmo, samt utrede muligheten for tetningstiltak på Grønmo for å redusere vanninnslag i deponiet.	Fangst av metangass i tonn CO ₂ -ekvivalenter ved Rommen og Grønmo avfallsdeponi	18 200 tonn CO ₂ -ekvivalenter
		Verbal rapportering om status	Ikke relevant
4	Utslippsfri (inkl. biogass) leveranse av varer og tjenester på oppdrag for kommunen: lht. reviderte krav i byrådsak 1004/25.	Andel nye kontrakter som innebærer transport hvor det stilles standard miljøkrav til transport	100 %
5	Utslippsfri (inkl. biogass) transport av masser og øvrig transport i kommunens bygg- og anleggsprosjekter: lht. reviderte krav i byrådsak 1014/25.	Andel elektrisk og biogass massetransport til/fra kommunens bygge- og anleggsplasser målt som andel km for hele transportstrekningen eller energibruk (spesifiser hva det rapporteres på)	100%
		Verbal rapportering om erfaring med bruk av nye krav til øvrig transport og kontraktsoppfølging	Ikke relevant
14	Krav om utslippsfri bygg- og anleggs-virksomhet på oppdrag for kommunen: lht. byrådsak 1014/25.	Andel utslippsfri utførelse av anleggsarbeid (målt som prosent av totalt antall timer eller energibruk)	100 %

Sirkulær økonomi og indirekte utslipp – rapporteres i forbindelse med årsberetningen

Nr	Virkemidler	Rapporteringsindikator	Måltall
8	Vegetarmat skal være standard på kommunens møter og arrangementer.	Er føringen om vegetarmat som standard fulgt? Ja/nei/delvis med eventuell avviksforklaring	Ikke relevant

Etaten skal ellers følge opp tiltak den har ansvar for i tiltakslistene for kommunens satsinger innen plast og marin forsøpling, Oslofjorden, bærekraftig og redusert forbruk, urbant landbruk, biologisk mangfold, dyrevelferd og gåstrategi som følger som vedlegg til Tilleggsinnstillingen til Sak 1/2026. Dette skal rapporteres i forbindelse med årsberetningen.

4.3 Tallbudsjettet

Driftstabell – kap 400

Beløp i 1000 kr

	Kontogruppe	2026	2027	2028	2029
10	Lønn	182 070	182 070	182 070	182 070
11	Kjøp av varer og tjenester som inngår i kommunal egenproduksjon	162 633	161 191	159 396	157 950
13	Kjøp av varer og tjenester som erstatter kommunal egenproduksjon	215	215	215	215
14	Overføringsutgifter	25 071	25 071	25 071	25 071
16	Salgsinntekter	-243 086	-244 086	-245 086	-248 086
17	Refusjoner	-24 992	-24 992	-24 992	-24 992
18	Overføringsinntekter	-65	-65	-65	-65
Totalsum		101 846	99 404	96 609	92 163

Investeringstabell (netto) – kapittel 425 - Andre utbyggingsformål

Beløp i 1000 kr

Kontogruppe	Prosjekt	2026	2027	2028	2029
1 Kjøp av varer og tjenester som inngår i egenproduksjon	Kontraktsforp.kjøp	20 000	20 000	20 000	20 000
1 Kjøp av varer og tjenester som inngår i egenproduksjon	Eiendomsserverv/-kjøp, initiere transformasjon m.v.	100 000	100 000	100 000	100 000
1 Kjøp av varer og tjenester som inngår i egenproduksjon	Opprustning torg og møteplasser	15 000	15 000	15 000	15 000
1 Kjøp av varer og tjenester som inngår i egenproduksjon	Rehabilitering	2 000	2 000	2 000	2 000
1 Kjøp av varer og tjenester som inngår i egenproduksjon	Investeringsmidler - ledige bygg	31 250	31 250	31 250	31 250
1 Kjøp av varer og tjenester som inngår i egenproduksjon	Kjøp av barnehageseksjon i Millskvartalet	31 178	0	0	0
6 Salgsinntekter	Finansiering Bykassen	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
7 Refusjoner	Opprustning torg og møteplasser	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
7 Refusjoner	Rehabilitering	-400	-400	-400	-400
7 Refusjoner	Investeringsmidler - ledige bygg	-6 250	-6 250	-6 250	-6 250
Totalsum		-110 222	-141 400	-141 400	-141 400

Byrådsavdelingen viser til etatsleders plikt til å holde byrådsavdelingen løpende orientert om forhold av betydning, herunder spesielt kravet om å føre tilsyn og ha kontroll med virksomheten for overholdelse av budsjett, ref. økonomireglementet og Instruks for virksomhetsstyring.

4.4 Verbalvedtak, flertallsmerknader, takster og avgifter

Bystyret vedtok i forbindelse med behandlingen av budsjett 2026 ingen verbalvedtak som direkte berører etaten.

Verbalvedtak som etaten forutsettes å være kjent med og bidra til oppfølging av ved behov:

F75 Gjennomgang av regelverk, søknadsprosess og håndheving av regelverk knyttet til uteservering, deriblant Oslometeren

Bystyret ber byrådet igangsette en prosess for gjennomgang av regelverk, søknadsprosess og håndheving av regelverk knyttet til uteservering, deriblant Oslometeren, med mål om kostnadsreduksjoner og forenklinger. Prosessen skal involvere næringen og relevante foreninger, og kartlegge utfordringer, muligheter og potensielle løsninger. Byrådet bes komme tilbake til bystyret med anbefalinger og forslag til endringer når arbeidet er ferdigstilt.

S126 Midlertidig tiltak under byggeperioden for nye Løren ishall

Bystyret ber byrådet om å arbeide videre med å utarbeide midlertidige tiltak for barn og unge som skal fungere gjennom byggeperioden for nye Løren ishall. Byrådet må ha dialog med Hasle/Løren IL om ulike alternativer, og komme tilbake med et forslag til revidert budsjett 2026.

S130 Vurdere tilrettelegging for innfartsparkering ved enkelte egnede T-banestasjoner og togstasjoner i ytre by

Bystyret ber byrådet vurdere om og eventuelt hvordan det kan tilrettelegges for innfartsparkering ved enkelte egnede T-banestasjoner og togstasjoner i ytre by

Tidligere vedtak som etaten forutsettes å være kjent med og bidra til oppfølging av:

H58/2018 Vurdere tomter og bygg for framtidig bruk til helse- og omsorgsformål

Oslo kommune mangler tomter til helse- og omsorgsformål og vil i kommende år få behov for mange nye formålsbygg til eldre med hjelpebehov. Bystyret ber byrådet sikre at bygg og tomter som frigjøres ved eventuell nedleggelse av sykehjem blir vurdert for framtidig bruk til helse- og omsorgsformål.

Etaten skal ha rutiner som sikrer at byråds- og bystyrevedtak, inklusive flertallsmerknader og verbalvedtak, systematisk fanges opp og følges opp.

5. Styringsdialog og resultatoppfølging

5.1 Styringsdialog og møteplan

Temaer i etatsstyringsmøtene vil naturlig være måloppnåelse, resultater og risiko for virksomheten i stort. Mål- og resultatstyring er ikke bare knyttet til tildelingsbrevet, men til helheten i virksomhetens portefølje. Dette bør reflekteres i etatsstyringsmøtene, ut fra virksomhetens egenart, risiko og vesentlighet.

Viktig for god styring er både effektiv ressursbruk, tydelig kostnadsfokus og gode styringsdata for utvikling av gode måleindikatorer. Det vises her til at virksomheten forventes å holde seg orientert om faglig utvikling på aktuelle områder for å kunne bidra i utvikling av gode måleindikatorer og gode beslutningsgrunnlag.

Hvordan virksomheten involverer de tillitsvalgte og vernetjenesten i spørsmål som angår de ansattes arbeidssituasjon og arbeidsmiljø skal tas opp i styringsdialogen. Videre skal mål, resultater og risiko knyttet til sykefravær i virksomheten være et tema i etatsstyringsmøtene. Brudd på arbeidstidsbestemmelser og hvilke tiltak som iverksettes skal også være tema i styringsdialogen, jf. Rundskriv 31/2020.

Byrådsavdelingen vil i dialog med virksomheten avklare dagsorden for disse møtene.

5.2 Rapportering og resultatoppfølging

Etaten skal ha tilstrekkelig oversikt over risiko på eget område og et bevisst forhold til hvilket risikonivå som kan aksepteres. Det skal gjennomføres risikovurderinger i henhold til Instruks for internkontroll og Instruks for informasjonssikkerhet. Det skal løpende vurderes behov for risikoreduserende tiltak og kontrollaktiviteter. Endringer i risikovurdering og risikobilde skal være fast tema i styringsdialogen.

Etaten bes informere byrådsavdelingen der vesentlige tiltak eller aktiviteter stopper opp på grunn av manglende beslutninger og/eller annen form for forsinkelser.

Etaten rapporterer på halvårig status i ledige byggprosjektet og kjøp- og salgsporføljen, sett i sammenheng med budsjettinnspill og tertialrapportering.

Etaten skal rapportere på ordinær måte gjennom kvartals- og tertialrapportering, årsberetning, inkludert klimarapportering og statlige rapporteringskrav, herunder KOSTRA. Vi viser til byrådssak «Økonomireglementet for 2026 – Videredelegering av fullmakter og fastsetting av instruks for økonomiforvaltning i etater». Vi viser også til særskilte rundskriv med nærmere krav til virksomhetenes rapportering.

For bydelene vises også til fellesskriv når det gjelder oppfølgingen av driftsbudsjettet.

Alle data som kreves innrapportert, både tjenestedata og regnskapsdata, skal være kvalitetssikret på en tilfredsstillende måte, i tråd med retningslinjer fra Byrådsavdeling for finans.

Vi ser frem til et hyggelig og konstruktivt samarbeid om bidrag til å nå felles kommunemål i 2026!

Vennlig hilsen

Hans Petter Friestad Gravdahl
konstituert kommunaldirektør

Helene Sverdrup Sevre
seksjonssjef