

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
24/6006 - 3

Saksbeh.:
Hans Jørgen Wetlesen, 900 73 577 04.02.2025

Dato:

Tildelingsbrev 2025 - Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Innhold

1.	Innledning	2
2.	Fellesføring for 2025	2
3.	Føringer for sektor(er)/virksomhet	3
3.1	Føringer for to eller flere sektorer	3
3.2	Føringer for sektoren	4
3.3	Føringer for virksomheten	8
4.	Årsbudsjett 2025 – bystyrets vedtak	12
4.1	Mål, tiltak, resultatindikatorer og måltall	12
4.2	Tiltak i klimabudsjett 2025	12
4.3	Tallbudsjettet	14
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

Tildelingsbrevet er, sammen med vedtatt budsjett, årsberetning og Instruks for virksomhetsstyring, de sentrale styringsdokumentene mellom byrådsavdeling og underliggende virksomhet. I tildelingsbrevet formidles bystyrets budsjettvedtak, det tydeliggjøres forventninger og det gis eventuelle oppdrag knyttet til gjennomføring av budsjettet.

Byrådet har i kommunens planstrategi 2024-2027 identifisert seks sammensatte samfunnsflokke som det krever en helhetlig og tversektoriell tilnærming fra ulike deler av samfunnet for å møte.

Bystyret har sluttet seg til fem nye 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

Byrådet forventer at alle kommunens virksomheter jobber sammen for å nå våre felles mål, da ulike deler av kommunen sitter på ulike deler av løsningen.

I Sak 1 er de viktigste tiltakene i de ulike virksomhetene for å nå målene vist. I tillegg til å gjennomføre tiltak i egen sektor, er det en forventning om at man framover styrker samarbeidet på tvers i kommunen. Alle kommunens virksomheter oppfordres til å skape og bidra i arenaer på tvers av kommunen for å sammen løse de store utfordringene byen står i og nå våre fem felles kommunemål. I samarbeidet involveres også byrådsavdelingsnivå, når det er hensiktsmessig.

Ansaret for oppfølging av tildelingsbrevet ligger hos etatsdirektør.

2. Fellesføring for 2025

Effektiv bruk av ressurser på alle områder

Med bakgrunn i dagens krevende økonomiske situasjon og samfunnsflokene som er identifisert som de største utfordringene kommunen står overfor, har byrådet igangsatt et effektiviseringsprogram. Formålet er å omstille og utvikle kommunen og skape økt økonomisk handlingsrom for å kunne yte gode tjenester på prioriterte områder. Programmet vil pågå gjennom hele 2025 og trolig i hele økonomiplanperioden og vil være tett knyttet til budsjettarbeidet. Arbeidet med programmet skal ses i sammenheng med andre sentrale effektiviseringstiltak, for eksempel bydelsprosjektet, og lokale tiltak og prosesser. Samlet krever dette betydelig oppmerksomhet og en samtidighet i ressursinnsats fra hele kommuneorganisasjonen.

Byrådet forventer at alle virksomheter bidrar aktivt til gjennomføringen av effektiviseringsprogrammet. Det legges videre til grunn at virksomhetene har vurdert om eksisterende tiltak, tjenester, arbeidsform, virkemidler eller rammebetingelser mv. bør justeres,

utvikles eller eventuelt avvikles, jf. fellesføring for 2024. I 2025 skal igangsatte effektiviseringsinitiativ følges opp og suppleres med ytterligere utredninger og analyser som omsettes i nye initiativ. Det er i arbeidet viktig å se på synergier på tvers av virksomheter og sektorer.

Innsparinger i administrasjon skal prioriteres når vedtatte og planlagte kutt gjennomføres. Tillitsvalgte og vernetjenesten må involveres i henhold til lov og avtaleverk. Åpenhet og tidlig informasjon i prosesser skal vektlegges.

Virksomhetene må finne rom til å prioritere effektiviseringsarbeidet og må ha dialog med respektive byrådsavdelinger for eventuell nedprioritering av annet arbeid.

Status i effektiviseringsarbeidet skal tas opp i styringsdialogen gjennom året

3. Føringer for 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.

Samhandling og koordinering

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.

Naturfare og overvann

Byrådsavdelingen viser til økt behov for oppmerksomhet på håndtering av overvann og behov for kompetanse og ansvarsavklaring tilknyttet forebygging av naturskade.

Byrådsavdelingen viser til følgende bystyrevedtak:

- Strategi for overvannshåndtering i Oslo 2013-2030, sak 25/14
- Klimatilpasningsstrategi for Oslo kommune 2014-2030, sak 85/15
- Handlingsplan for overvannshåndtering i Oslo, sak 291/19

Kommunale eiendomsforvaltere forutsettes å bygge kompetanse i håndtering av overvann og naturfare selv, eller i samarbeid med andre kommunale virksomheter.

Byrådsavdelingen viser til brev til virksomheten fra Byrådsavdeling for byutvikling av 15.09.23 «Kompetanse på naturfare - ansvar og forventninger.» og opprettelse av tverretatlig ressursgruppe – Naturfarer, jf. brev av 06.09.2023.

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

Oslo og Akershus fylkeskommune skal samarbeide om felles regional plan for areal og mobilitet, jf. planstrategi for Oslo vedtatt i bystyret 19.06.2024. Arbeidet vil pågå i 2025, og byrådsavdelingen ber etatene bidra inn i dette arbeidet.

Sikringsutvalget

I 2023 etablerte Oslo kommune et permanent, tverrfaglig utvalg for å styrke sikringsarbeidet i byrommet og heve kompetansen på området internt. Sikringsutvalget, som ledes av Beredskapssetaten, fungerer som et rådgivende organ uten beslutningsmyndighet, og skal fremme helhetlig sikring og samarbeid på tvers av kommunale enheter. For å støtte utvalgets arbeid, forventes etaten å bistå inn i arbeidet med en fast representant.

Avtaler med arbeidstreningsbedrifter

Oslo kommune kan kjøpe varer og tjenester fra arbeidstreningsbedrifter som tilbyr tilrettelagt arbeid. Kjøp av varer og tjenester fra bedrifter som tilbyr tilrettelagt arbeid, jf. Anskaffelsesforskriften § 8-8, § 16-9 eller § 30-3 gir adgang til bruk av reserverte kontrakter hvor konkurransen reserveres for virksomheter med «funksjonshemmede eller vanskeligstilte personer». Etaten bes rapportere på bruken av reserverte kontrakter i årsberetningen.

3.2 Føringer for sektoren

Kommuneplanen

Byrådet avga 09.01.2025 «Sammen skaper vi verdens beste by. Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi 2025» til behandling i bystyret. Planforslaget er utarbeidet i tråd med Planstrategi med planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av bystyret 19. juni 2024. Virksomheten bes innenfor eget ansvarsområde innrette seg etter vedtakene.

Det pågår et større arbeid med ny kommuneplanens arealdel, arbeidet vil kreve ressurser, og virksomhetene forutsettes å delta aktivt i arbeidet. Det nye forslaget vil innebære så store endringer at byrådsavdelingen ber etatene ikke henvise til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn høsten 2023.

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 ferdigstilling og utarbeidelse av arealplaner som sikrer gode kvaliteter, 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.

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. Andelen studenter som har studentboliger i Oslo er lav sammenlignet med andre studiesteder. 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. ved veiledning, behandling av dispensasjoner og midlertidigheter. Saker som gjelder studentboliger, skal ha prioritert saksbehandling.

Hovinbyen

Sektoren skal være pådriver for og bidra til å utvikle Hovinbyen, og Plan- og bygningsetaten bes koordinere gjennomføring av tiltak i strategisk plan for Hovinbyen. Byrådet vil også støtte ByLab Oslo med mål om å legge til rette for bedre samarbeid om byutvikling i Hovinbyen.

Oslo S

Byrådet ønsker å oppgradere området rundt Oslo S og Schweigaards gate, gjøre nedre del av Akerselva til en grønn elvepromenade og arbeide for å få revet mest mulig av Nylandsbrua. Etatene har bl.a. utarbeidet en tiltaksliste for offentlige byrom i Oslo S-området (TOR Oslo S) og bes videre bidra til å videreføre arbeid med å koordinere og videreutvikle Oslo S-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 er en målrettet og helhetlig innsats som skal vise fremtidsrettede løsninger for byen og innbyggerne. Satsingen fokuserer på planlegging og gjennomføring av fysiske tiltak som bidrar til mer byliv og natur i byen, i tillegg til etablering av ordninger som gjør det mer attraktivt for private å bidra i arbeidet med å skape en levende by. Etatene bes bidra aktivt i tilrettelegging og gjennomføring og se etatens ordinære virkemidler i sammenheng med satsingen.

Videreutvikling av fjordbyen og ivaretagelse av Oslofjorden

Byrådet vil ta vare på og styrke naturmangfoldet og artene som lever i fjorden og på øyene. Byrådet vil knytte fjorden tettere sammen med byen og legge til rette for mer bruk og ulik maritim aktivitet og forlengelse av havnepromenaden. Etatene bes bidra til videreutvikling av fjordbyen, ivaretagelse av Oslofjorden og følge opp tiltak i strandsonen.

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.

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.

Arkitekturpolitikk og arkitekturveileder for Oslo

Oslos stedsidentitet skapes over tid. Byrådet vil at det i nye transformasjonsområder skapes en positiv stedsidentitet. Etatene bes bidra i arbeidet med en ny arkitekturveileder som skal utarbeides av Plan- og bygningsetaten og vedtas av bystyret. Veilederen skal gi klar veiledning for arkitektonisk kvalitet og bidra til å styrke trivsel og følelse av tilhørighet og identitet, og bidra til en robust arkitektur som kan tilpasse seg byens skiftende behov.

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.

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. Etatene bes bidra i arbeidet.

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.

Håndtering av reduserte rammer

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

Samhandling mellom ulike kommunale virksomheter

Tjenesteproduksjonen i sektorens etater er ofte ledd i en større kommunal verdikjede. Kommunen har meldt en rekke behov for sterk forsering av plan- og byggesaker, både for utbygging av teknisk- og sosial infrastruktur og til private formål – bolig mv. Dette krever god samhandling og kvalitet på saksbehandling fra og mellom ulike virksomheter og koordinering av ulike bidrag som underlag til saksproduksjon hos bl.a. Plan- og bygningsetaten.

Etatene skal bidra til at det oppnås bedre flyt, og at den samlede tiden som går med i detaljplanlegging går ned. Dette gjelder både i kommunens egne planer og bidrag i behandling av innsendte private og andre offentlige virksomheters planer.

Kommunale byggeprosjekter er tidvis komplekse prosjekter med mange mål og interesser. Erfaring viser at prosesser med byggeprosjekter tar lang tid, preges av interessekonflikter og øker i kostnader. Synliggjøring og tydeliggjøring av aktørbilde, ulike roller, målkonflikter og interessekonflikter i en tidlig fase vurderes avgjørende for å få til gode beslutningsprosesser og resultater. Det må legges til rette for prosesser som sikrer at ulike behov blir avveid og vurdert på rett tidspunkt i planlegging og gjennomføring. Videre må flaskehalser i prosessene, og årsakene til dem, identifiseres og håndteres for å sikre fremdrift.

Samhandling med næringsliv og innbyggere

Byrådet ønsker å spille på lag med næringslivet og innbyggerne i byen. Etatene bes fortsette innsats på innbygger- og brukerfokus, og at de som benytter tjenestene sikres valgfrihet og kvalitet. Byrådet vil gjøre kommunal saksbehandling av plansaker mer effektiv, digital og inkluderende, for å sikre raskere boligbygging, mer forutsigbarhet for utbygger og bedre medvirkning for innbyggerne. Etatene bes arbeide videre med kommunikasjon, dialog og utvikling av tjenestedesign/-tilbud for å oppnå dette.

Kommunikasjon

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

Justering av rammebetingelser

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

Stedbunden informasjon

Flere virksomheter i kommunen bruker kart i ulike tjenester som de utvikler, drifter og forvalter selv. Å tilby en felles plattform for stedbunden informasjon som er tilgjengeliggjort og koordinert for alle som bruker kart i kommunen, og hvor det kan utvikles tjenester på toppen, antas å kunne bedre tjenestetilbudet og være kostnadsbesparende. Konseptet er foreløpig gitt navnet OsloGIS og bygger på en samarbeids- og delingskultur som bidrar til bedre styring og innovasjon på tvers av etater. Gjennom deling unngås dobbel lagring, og de mest oppdaterte dataene brukes, deles og videreformidles til enhver tid. Arbeidet bes videreført i 2025 og ledes av Plan- og bygningsetaten.

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.

3.3 Føringer for virksomheten

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.

Som forløper til egen gjennomføringsetat for den offentlige infrastrukturen på Filipstad er det et midlertidig prosjekt i etaten. Etaten Filipstad infrastruktur (FIL) ble formelt opprettet 01.10.23. Det er forventet at det midlertidige prosjektet avsluttes i 2025 og at FIL viderefører arbeidet.

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 tempo i boligbyggingen generelt, og av skoler 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. Byrådet vil tilrettelegge for alternative boformer, særlig med ulike profiler for studenter og eldre.

Etaten bes se på bruk av ulike virkemidler for bl.a. å sikre klimatiltak, kvalitet, variasjon, ulike sosiale løsninger 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 på muligheter for utbyggingsavtaler og muligheter for å sikre grunneierbidrag til tiltak i Oslopakke 3 og 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 eventuelle 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 og bes sikre god forvaltning av de nedlagte deponiene. Kjente forurensede steder, som de nedlagte deponiene på Grønmo, Langøyene, Rommen og Stubberud overvåkes og driftes etter føringer fra miljømyndighetene. Utslipp til Alna fra de gamle private villfyllingene på Kjelsrud overvåkes inntil tiltaksbehov er avklart. Etaten gjennomfører nødvendige tiltak identifisert ved risikovurderinger.

Etaten forventes i 2025, 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

Prosjektet som skal sikre gjennomføring av tiltak for kommunens ledigstilte bygg ledes av etaten. Investeringsmidler avsatt til rehabiliteringsprosjekter for 2025 og økonomiplanperioden er 31,25 mill. årlig og fordeles som tilskudd til aktuelle eiendomsforvaltere. Prosjektet skal avklare bygg for salg, rivning eller rehabilitering og oppdaterer status og avklarer bygg løpende. Prosjektet utarbeider årlig tiltaksliste som underlag for budsjettinnspill for de ulike forvalterne.

Byrådet vil at kommunale bygg som ikke er i bruk skal vurderes solgt, og vil åpne for at ubrukte kommunale eiendommer kan selges eller leies ut til studentsamskipnaden. Det forutsettes at etaten i tillegg benytter egne midler til avklaring og istandsetting av ledige bygg i egen portefølje.

Byområder og nabolag er gode, trygge og inkluderende

Etaten følger opp tildeling av midler til opprustning av byens torg og møteplasser. I 2025 er det innarbeidet 10,0 mill. til formålet. Etaten utarbeider forslag til tildeling, som også ser hen til byrådets bylivssatsning, områdesatsingene og ambisjon om 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.

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 ved 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 er bedt om å vurdere opprettelse av et rettighetsregister for å kunne ivareta kommunens interesser innenfor fast eiendom.

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 knyttet til etatens eiendomsportefølje. Prioritering og konsekvenser av kutt skjer i dialog med byrådsavdelingen.

Oslo har tilgang på arealer for å dekke kommunens behov

Kommunen har utarbeidet en eiendomsstrategi for egen eiendomsposisjonering slik at kommunen får en langsiktig og kostnadseffektiv arealberedskap for sine behov. Etaten er ansvarlig for oppfølging og gjennomføring av eiendomsstrategien.

Etaten skal samle oversikt over kommunens arealbehov. Arbeidet gjøres hvert annet år og krever koordinering og innhenting av informasjon fra virksomheter, samt prioritering- og forankring hos bestillerne. Kartleggingen rapporteres årlig og gi grunnlag for budsjettering og investeringsprogram for erverv av eiendom. Etaten utarbeider årlig forslag til investeringsprogram periodisert i økonomiplanperioden, med bl.a. faglig anbefaling, risikovurdering, samt forslag til fordeling mellom de ulike bestillerne.

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 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 arealbehovs-kartlegging og som anbefales sikret gjennom strategisk kjøp innenfor budsjett, gis etaten fullmakt til å fremforhandle kjøpsavtale, herunder gi bud, med forbehold om etterfølgende godkjenning fra kompetent myndighet.

Avsetning til rentekostnader i driftsbudsjettet, på kap. 192, er foreslått være dekkende for erverv av eiendom for om lag 1,0 mrd. i 2025 og 500 mill. i 2026. Det er innarbeidet 100 mill. årlig til kjøp av eiendom som ledd i transformasjon og tilrettelegging for bolig- og byutvikling i økonomiplanperioden og 20,0 mill. årlig til kontraktsforpliktete kjøp.

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. Dette forutsettes vurdert og innarbeidet i kjøpsaker.

I Sak 1 er eiendomssalg satt til 300 mill. årlig for perioden 2025-2028. 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 kommersielt og vurderes opp mot kommunens samlede ønskede måloppnåelse.

Etaten skal gjennomføre effektiv utleie og forvaltning av etatens tomteareal og bygninger. Utleie skal være basert på likebehandlingshensyn, 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.

Etaten skal forvalte eiendom i porteføljen med oppmerksomhet på klima, miljø, fremme byutvikling og verdioptimalisering. Etaten bes tilrettelegge for bruk av midlertidighet, herunder ulike aktivitets-/kunst- og kulturtiltak for å bidra til økt byliv, områdemodning og ønsket byutvikling. Det forutsettes at etaten vurderer bruk av eiendom opp mot kommunens og sektorens egne målsettinger.

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. Det er innarbeidet 2,0 mill. til mindre rehabiliteringstiltak på eiendommer forvaltet av etaten i 2025.

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

4. Årsbudsjett 2025 – bystyrets vedtak

4.1 Mål, tiltak, resultatindikatorer og måltall

Kommunemål	Sektormål	Tiltak	Resultatindikator	Måltall 2025
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
		Behandle forkjøpssaker på vegne av beboere, SIO og Oslo kommune	-	-
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.	Antall vedtatte utbyggingsavtaler	15
		Redusere utslipp av deponigass på tidligere avfallsdeponier	Reduksjon i antall tonn CO2-ekvivalenter på kommunale deponier	18200
		Gjennomføre grunnnerv	-	-
3. Oslo er nyskapende og attraktiv	3.1 Oslo har gode stedskvaliteter og bruker kulturminner som en ressurs	Ajourføre oversikt over kommunale ledige bygg, samt avklare alternativ kommunal bruk, eller salg/utleie	Gjennomførte tiltak på kommunens ledige bygg (revet, solgt, 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
			Antall grunneiendomsmøter og åpne informasjonsmøter om byutvikling - avholdt av EBY	10
	5.2 Oslo har tilgang på arealer for å dekke kommunens behov	Oppdatere oversikt over kommunens egne arealressurser, kartlegge kommunale arealbehov og utarbeide arealsikringsstrategier	Gjennomført arealbehovskartlegging og forslag til investeringsprogram for eiendomsserverv	Regelmessig
		Utvikle kommunens eiendomsportefølje til å dekke kommunens egne behov og for å bidra til ønsket bolig- og byutvikling.	Gjennomførte strategiske erverv	2

4.2 Tiltak i klimabudsjett 2025

Byrådsavdeling for byutvikling viser til Sak 1/2025 Klimabudsjett, tabeller over virkemidler for å redusere direkte og indirekte utslipp, virkemidler på energiområdet og virkemidler for å fremme

klimateilpasning og naturlig karbonlagring. Det forutsettes at etaten gjør seg kjent med klimabudsjettet og bidrar til at kommunen når sine klimamål.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjøres oppmerksom på følgende virkemidler med tilhørende indikator:

Direkte utslipp

	Virkemiddel	Ansvar	Indikator	Måltall
2	Vedlikehold av deponigassanlegg på Rommen og Grønmo: Blant annet etablere ny dreneringsløsning i 2025 og optimalisere metanfangst.	EBY*	Fangst av metangass i tonn CO ₂ -ekvivalenter ved Rommen og Grønmo avfallsdeponi	18200
4	Utslippsfri (inkl. biogass) og transporteffektiv leveranse av varer og tjenester på oppdrag for kommunen.	UKE*, alle*	Andel nye kontrakter som innebærer transport hvor det stilles standard miljøkrav til transport	100 %
16	Krav om utslippsfri bygg- og anleggsvirksomhet på oppdrag for kommunen fra 2025.	UKE*, alle*	Andel utslippsfri utførelse av anleggsarbeid (målt som prosent av totalt energibruk)	100 %

Klimatilpasning

5	Planlegge for å avsette arealer til overvannshåndtering og snøhåndtering: Fortsatt koordineringsansvar for oppfølging av handlingsplan for overvannshåndtering i økonomiplanperioden. I økonomiplanperioden utredes om det er kommunale tomter som kan brukes til fordrøyning av overvann. I forbindelse med reguleringsplaner utarbeides overvannsutredninger	PBE*, EBY	Andel av reguleringsplaner med overvannsutredninger	100 %
7	Forbedre oppfølgingen av krav til utredning og sikring mot naturfarer i plan- og byggesaker: Oslo kommunes tverretatlige ressursgruppe for naturfarer videreføres i økonomiplanperioden. Gruppen gir råd til kommunale etater og virksomheter om håndtering av naturfarer, samt vurdere hvordan kommunen i sin helhet bør innrette seg mot kjent og ukjent risiko for naturfare.	PBE*, EBY, BER, BYM, BRE, OBF, VAV, HAV		
21	Gjenåpne lukkede bekker og etablere natur langs vassdrag: I 2025 skal det utarbeides fagrapporter knyttet til overvann, klimatilpasning og klimagassutslipp ved gjenåpning av Vestre bekkedrag over Gladengveien 18 på Ensjo. Reguleringsplanen skal på offentlig ettersyn i 2025. Reguleringsplan for gjenåpning av Trosterudbekken skal på offentlig ettersyn ved årsskifte 2024/2025.	EBY*		

Det skal rapporteres på alle virkemidler i klimabudsjettet 1. kvartal, 2. tertial og årsberetning, jf. Rapporteringsrundskriv fra Byrådsavdeling for finans.

Etaten skal ellers følge opp tiltak som etaten har hovedansvar for i tiltakslistene for kommunens satsinger innen plast og marin forsøpling, Oslofjorden, bærekraftig og redusert forbruk, urbant

landbruk og biologisk mangfold, som følger som vedlegg til Tilleggsinnstillingen til Sak 1/2025. Dette skal rapporteres på i forbindelse med årsberetningen.

4.3 Tallbudsjettet

Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsutgifter			
Lønn	170 178	147 531	154 871
Kjøp av varer og tjenester som inngår i kommunal egenproduksjon	155 394	100 816	96 988
Kjøp av varer og tjenester som erstatter kommunal egenproduksjon	2 116	0	0
Overføringsutgifter	35 599	16 830	17 318
Finansutgifter	23 566	0	0
Sum Driftsutgifter	386 853	265 177	269 177
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	-239 726	-88 198	-88 198
Refusjoner	-31 053	-68 394	-71 198
Overføringsinntekter	-12	-1 780	-1 853
Finansinntekter og finansieringstransaksjoner	-23 628	0	0
Sum Driftsinntekter	-294 419	-158 372	-161 249
Sum	92 433	106 805	107 928

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 2025 ingen verbalvedtak som direkte berører etaten.

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

HV9/2025 Sikre at etablering av nye barnehager i hovedsak skjer gjennom private barnehageaktører

Bystyret ber byrådet sikre at etablering av nye barnehager i hovedsak skjer gjennom private barnehageaktører, og etablerer kommunale barnehager der det er bekreftet behov og manglende privat interesse

Tidligere vedtak som fortsatt direkte berører etaten;

B1/2023 Erverv av Sukkerbiten

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten erverver Sukkerbiten fra Hav Eiendom AS. Eiendommen overføres til, og forvaltes av, Bymiljøetaten. Eiendommen driftes slik den fremstår til midlertidig bruk, med sikte på framtidig omregulering til friluftsområde og/eller andre

allmennyttige formål. Ved en eventuell senere beslutning om opparbeidelse av eiendommen til permanent bruk, vil finansiering og nivå for dette bli behandlet i ordinære budsjettprosesser. Erverv av tomten skal (hovedsakelig) finansieres over avsetningen til strategiske tomtekjøp.

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, ref. punkt 3.2.3 i Instruks for virksomhetsstyring.

5. Styringsdialog og resultatoppfølging

5.1. Styringsdialog og møteplan

Byrådsavdelingen fastsetter styringsdialogens form og innhold i samråd med virksomheten.

Temaer i etatsstyringsmøtene vil naturlig kunne 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 derfor reflekteres i etatsstyringsmøtene, ut fra virksomhetens egenart, risiko og vesentlighet.

I Instruks for virksomhetsstyring er det nevnt en rekke områder som det, ut ifra en risikovurdering, kan være aktuelt å ta opp i styringsdialogen gjennom året.

Et forhold som skal tas opp i styringsdialogen er om det er brudd på arbeidstidsbestemmelser og hvilke tiltak som iverksettes, jf. Rundskriv 31/2020. Med utgangspunkt i det høye sykefraværet i mange kommunale virksomheter i etterkant av pandemien, bør et tema i etatsstyringsmøtene være mål, resultater og risiko for sykefravær i virksomheten.

5.2. Rapportering og resultatoppfølging

Resultatoppfølgingen skal være en løpende evaluerings- og korreksjonsprosess hvor byrådsavdeling og virksomhet får svar på om målformulering, strategier og tiltak mv. har vært hensiktsmessig. Læring og kontinuerlig forbedring skal være et siktemål for styringsdialogen.

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 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/aktiviteter stopper opp på grunn av manglende beslutninger og/eller annen form for forsinkelser.

Etaten skal rapportere på ordinær måte gjennom kvartals- og tertialrapportering, årsberetning, inkludert klimarapportering og statlige rapporteringskrav, herunder KOSTRA. Vi viser til byrådssak «Økonomireglementet for 2025 – Videre delegering av fullmakter og fastsetting av instruks for økonomiforvaltning i etater». Vi viser også til særskilte rundskriv med nærmere krav til virksomhetenes rapportering.

Etaten rapporterer på halvårlig status i ledige byggprosjektet og kjøp- og salgsporseføljen, sett i sammenheng med budsjettinnspill og kvartals- og tertialrapportering.

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 2025!

Vennlig hilsen

Morten Wasstøl
kommunaldirektør

Helene Sverdrup Sevre
seksjonssjef