



Oslo

Plan- og bygningsetaten

Årsberetning 2024

Innhold

	Lederens beretning	4
1	Ansvarsområde	6
2	Måloppnåelse, resultater og risikovurdering	10
2.1	Situasjonsbeskrivelse	11
2.2	Måloppnåelse	12
2.3	Byutvikling	14
2.4	Innsendte plansaker	19
2.5	Byggesaker	24
2.6	Byggetilsyn	26
2.7	Heiskontroll	26
2.8	Avfall og forurensning i grunn	27
2.9	Eiendomsmåling, delesaker og seksjonering	27
2.10	Veiopparbeidelse	27
2.11	Kart- og geodataproduksjon	28
2.12	Styring og kontroll	28
3	Sammenligning av budsjett og regnskap	30
3.1	Driftsregnskap	31
3.2	Selvkostkapitlene	32
3.3	Investeringsregnskap	33
3.4	Investeringsregnskap på prosjektnivå	33
4	Særskilt rapportering	34
4.1	Tiltak for å forbedre service overfor innbyggere og næringsliv	35
4.2	Saksbehandlingstid	37
4.3	Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse	37
4.4	Universell utforming	37
4.5	Likestillingstiltak rettet mot byens innbyggere	38
4.6	Rapportering innen HR-området og helse, miljø og sikkerhet (HMS)	38
4.7	Folkehelsestrategi	43
5	Miljø- og klimarapportering	44
6	Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader	50
6.1	Utkvittering av bystyrets verbalvedtak og merknader	51
6.2	Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget	51

Lederens beretning

I 2024 la vi grunnlaget for en mer effektiv saksbehandling, fattet 5482 vedtak i byggesaker og sendte 38 planer til politisk behandling. Til tross for utfordringene som følger med nedgangen i norsk økonomi, har vi likevel hatt et aktivt år med mange spennende oppgaver og prosjekter. Året har vært preget av organisatorisk og prosessuell videreutvikling. Målet er stadig bedre resultater faglig og produksjonsmessig innenfor alle våre mange ansvarsområder som er viktige bidrag til god byutvikling i Oslo.

Internt har vi gjort grep som vi er sikre på skal gjøre oss bedre i stand til å løse samfunnsoppdraget vårt i fremtiden. En viktig milepæl ble nådd da vi 1. mars innførte en ny organisasjonsmodell. En organisasjon som Plan- og bygningsetaten er et avansert maskineri, med tannhjul som må passe inn i hverandre for at hjulene skal snurre godt rundt.

Da jeg startet som etatsdirektør i 2019 så jeg at det måtte tas organisatoriske grep for å møte stadig større og endrede krav til etaten. Vi måtte skape en mer effektiv organisasjon med bedre flyt i arbeidet.

Vi satte oss noen mål som omorganiseringen skulle oppfylle.

- Vi skal være én Plan- og bygningsetat, med én enhetlig praksis
- Vi skal planlegge helhetlig og langsiktig
- Vi skal ha god saksflyt i hele verdikjeden
- Vi skal ha god styring på helheten

Gjennom organisasjonsutviklingsprosessen har det blitt gjort betydelig endringer i hvordan de ulike fagområdene er organisert. Det som tidligere var fjorten avdelinger, har nå blitt seks.

Et hovedmål for oss er å redusere saksbehandlingstiden samtidig som vi skal ha høy faglig kvalitet i det vi leverer, og det er noe vi jobber for hele tiden.

«Forbedringsprosjekt for innsendt plan» ble startet i 2021 og har hatt som mål å oppnå god saksflyt for alle detaljreguleringssaker i kommunen. Vi har identifisert hva som tar tid og hvilke muligheter vi har for å bedre situasjonen. Ansvar for at tiden skal reduseres er delt mellom alle de involverte: kommunens etater, de politiske organer og utbyggerne. Løsningen ligger derfor i at disse samhandler. Prosjektet har vært organisert med en intern arbeidsgruppe i PBE og en ekstern referansegruppe med representanter for fagkyndige og forslagsstillere, samt Oslobygg og Norsk Eiendom.

Vi har gjennomført tiltak og piloter som handler om rolleforståelse, porteføljestyring, ledelse og samhandling med bransjen. Bransjen og vi har i lang tid hatt en tendens til å peke på hverandre og fordele skyld, men dette er på vei til å endre seg. Vi opplever en større nysgjerrighet og forståelse for vårt arbeid og vår rolle. Ikke minst har partene en ny forståelse av kompleksiteten i planprosessen og at ansvaret for å få redusert tiden hviler på alle aktørene.

Prosjektet ble avsluttet i 2024, og danner nå grunnlaget for vår arbeidsform i arbeidet videre med de innsendte planene.

Vi opprettet i 2024 en egen enhet for behandling av klagesaker i byggesaker. Rutinene for klagesaksbehandling er gjennomgått og effektivisert, og porteføljen er redusert fra 250 til 150 i løpet av året.

Ulovlighetsoppfølging har vært et spesielt satsingsområde det siste året. Vi opprettet en ny, midlertidig



Foto: Maja Ljungberg Bjåland

seksjon som skal jobbe ned restanse på ulovlighetssaker, det vil si saker som er fra 2023 og tilbake i tid. Det ble avsluttet 530 ulovlighetssaker i 2024.

Som de fleste andre offentlige virksomheter, er vi opptatt av teknologi for å løse oppgavene mer effektivt, få bedre beslutningsstøtte og bedre tjenester. Vi har utarbeidet en 3D-strategi og tatt i bruk StoryMaps for å visuelt kommunisere byutviklingsplaner til Oslos befolkning. For eksempel har vi laget en som viser alle kommende planer rundt Oslo S.

En annen viktig teknologisk milepæl kom da vi lanserte første fase av fagsystemet Plan and Build 360°. Nytt fagsystem har noen muligheter for blant annet porteføljestyring og kvalitetsstyring, som på sikt vil gi økt forutsigbarhet og likebehandling i sakene. Vi har valgt

å dele implementeringen i to faser. Første pulje startet opp i mars 2024. Hovedsakelig gjaldt dette administrative saker og eiendomssaker.

Klima- og miljøtiltak har vært sentrale tema også i 2024. Vi har særlig vært opptatt av å legge til rette for å øke graden av ombruk og rehabilitering av bygg. Naturfare har også stått på agendaen. Vi har etablert en tverretattlig gruppe som skal bistå kommunale etater og foretak å forebygge og håndtere naturfarer.

Siri Gauthun Kielland, etatsdirektør

1

Ansvarsområde

Plan- og bygningsetaten er kommunens faginstans for kart-, eiendom-, plan- og byggesakstjenester. Vi regulerer arealer og bebyggelse i Oslo. Fagområdene berører mange av byens innbyggere og virksomheter på ulike måter. Saksbehandlingen skal være profesjonell og brukerorientert. Vi skal sikre en helhetlig og god byutvikling. Nye områder og bygg skal utformes med høy kvalitet, mer farger, gode byrom og inkluderende arkitektur.

Vi skal legge til rette for flere boliger og god bokvalitet. Andre viktige oppgaver er bevaring av kulturminner, gode grønt- og utearealer, teknisk og sosial infrastruktur, nye hensyn gjennom marka- og naturmangfoldlovene, og miljø- og nabohensyn. En viktig oppgave er å sikre en riktig balanse mellom rask behandling og forsvarlig kvalitet i henhold til plan- og bygningslovens og forvaltningslovens krav.

Våre hovedoppgaver

- overordnet areal- og transportplanlegging
- utforming og behandling av reguleringsplaner
- utarbeiding av program for planarbeid med behandling av konsekvensutredninger integrert i reguleringsplaner
- behandling av søknader om deling og grensejustering
- behandling av målebrevsaker
- behandling av byggesaker
- byggetilsyn og oppfølging av ulovligheter
- heiskontroll
- behandling av seksjoneringssøknader
- opprettholdelse av fastmerkenettet
- forvaltning og formidling av grunnkartverk, reguleringskartverk, oversiktskart og ortofoto
- oppdatering av register for grunneiendom, adresser og bygninger (matrikkelen)
- klagesaksbehandling etter plan- og bygningsloven og forvaltningsloven
- generell veiledning innenfor lovverket etaten forvalter

Vi utfører også en rekke oppgaver etter bestillinger fra politiske organer, og forbereder saker for byrådet og bystyret ved byutviklingskomiteen. I tillegg er vi sekretariat for rådet for byarkitektur, og yter bistand til byrådet og bydelene i plan-, kart- og byggesaker.

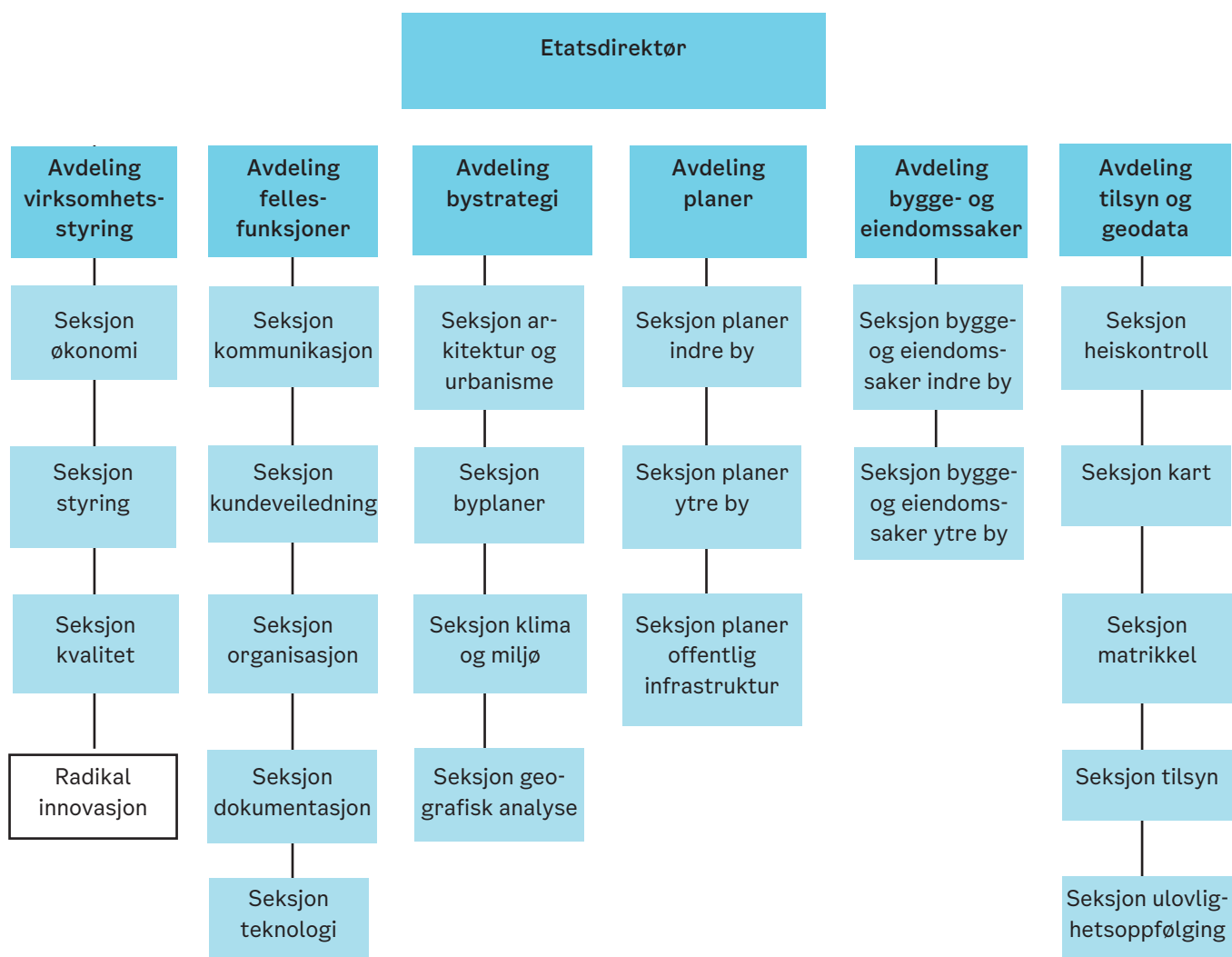
Lovgrunnlag

Det viktigste lovgrunnlaget for Plan- og bygningsetaten er plan- og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende forskrifter.

En rekke lover danner grunnlag for vedtakene vi fatter. Blant disse lovene er

- matrikkelova av 17. juni 2005 nr. 101 med tilhørende forskrifter
- konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98
- eierseksjoneringsloven av 16. juni 2017 nr. 65
- tomtfesteloven av 20. desember 1996 nr. 106
- jordlova av 12. mai 1995 nr. 23
- forurensningsloven av 13. mars 1981 nr. 6
- veglova av 21. juni 1963 med vedtekter for Oslo kommune
- markaloven av 5. juni 2009 nr. 35
- naturmangfoldloven av 19. juni 2009 nr. 100
- kulturminneloven av 9. juni 1978
- miljøinformasjonsloven av 9. mai 2003 nr. 31
- geodataloven av 3. september 2010 nr. 56
- Plan- og bygningsetaten er et forvaltningsorgan som arbeider i samsvar med de forvaltningsrettslige reglene som fremgår av forvaltningsloven av 10. februar 1967 med forskrifter
- offentleglova av 19. mai 2006 nr. 16 med forskrifter
- arkivlova av 4. desember 1992 nr. 116
- arbeidsmiljøloven av 17. juni 2005 nr. 62

Organisasjonsoversikt per 31.12.2024



Prosess for organisasjonsutvikling ble satt i gang høsten 2022. Målet var en god og helhetlig organisering av etaten for å levere best mulig på samfunnsoppdraget vårt. Utviklings- og kompetanseetaten i Oslo kommune bistod i prosessen. I løpet av 2023 ble ulike organisasjonsmodeller drøftet med medvirkning

fra ansatte og ledere. 15. januar 2024 ble avdeling fellesfunksjoner og avdeling virksomhetsstyring etablert. 1. mars fulgte resten av organisasjonen, og den nye organisasjonsmodellen trådte i kraft.

	01.01.2024	01.01.2025	Endring
Ansatte	533	532	-1
Årsverk	501	502,5	1,5

Tabell 1: Bemanning.

KIRKERISTEN
SKO AS



2

Måloppnåelse, resultater og risikovurdering

2.1 Situasjonsbeskrivelse

Byrådet satte i 2024 tre mål for Plan- og bygningsetaten:

- Utvikle en inkluderende og grønn nullutslippsby, sikre Oslos blågrønne struktur og omgivelser, kulturminner og gode steds-, klima- og miljøkvaliteter
- Tilrettelegge for økt boligbygging.
- Saksbehandlingen skal være effektiv, bruker-tilpasset og sikre involvering på tvers av sektoren.

Bystyret har vedtatt 18 indikatorer for å måle hvordan vi når de tre hovedmålene, se tabell 2.2.

Vi har i 2024 jobbet med oppgaver knyttet til overordnede planer som kommuneplanens arealdel og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus,

og områdereguleringer for Stubberud og Rosenholm. Vi sendte reguleringsplanen for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget til politisk behandling.

Etter flere år med nedgang i oppstartsmøtebestillinger, ser vi nå at trenden er i ferd med å snu med 50 mottatte bestillinger i 2024. Det tar cirka ett til to år fra oppstartsmøtene til vi mottar planforslagene. I 2024 mottok vi vesentlig færre planforslag enn tidligere, noe som skyldes den nevnte nedgangen i oppstartsmøtebestillinger de siste årene.

Antall mottatte byggesaker var i 2024 på samme nivå som i 2022, noe som betyr at den var noe lavere enn hva som har vært normalen de foregående årene. Dette skyldes i hovedsak det midlertidige forbudet mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen.

Nøkkeltall	Resultat 2020	Resultat 2021	Resultat 2022	Resultat 2023	Resultat 2024
Områdeplaner oversendt byrådsavdelingen	1	1	0	2	2
Egne mindre detaljreguleringer oversendt byrådsavdelingen	2	0	1	2	2
Innsendte detaljreguleringer oversendt byrådsavdelingen	30	28	30	42	38
Antall regulerte boligenheter vedtatt av bystyret	4301	1313	1109	1964	1860
Byggesaker, førstegangsvedtak	6018	6252	5725	6065	5482
Byggesaker, godkjente boligenheter	3200	3208	3405	3021	1783
Deletillatelser	121	139	105	90	80
Matrikkel saker	358	276	280	284	207
Seksjoneringssaker	438	466	415	512	476

Tabell 2.1 Nøkkeltall

Se etterfølgende kapitler for utfyllende informasjon om produksjonen.

2.2 Måloppnåelse

Resultatindikator	Resultat 2022	Resultat 2023	Måltall 2024	Resultat 2024	Avvik 2024
Mål 1: Utvikle en inkluderende og grønn nullutslippsby, sikre Oslos blågrønne struktur og omgivelser, kulturminner og gode steds-, klima- og miljøkvaliteter					
Oversende kommuneplanens arealdel til politisk behandling			I løpet av 2024	Se kommentar	
Andelen byggesaker hvor klimakriterier er brukt til å vurdere klimakonsekvenser	0 %	0 %	100 %	0 %	
Andelen egenplansaker hvor klimakriterier er brukt til å vurdere klimakonsekvenser	50 %	50 %	100 %	50 %	
Andelen innsendte plansaker hvor klimakriterier er brukt til å vurdere klimakonsekvenser	100 %	100 %	100 %	100 %	
Antall nye FutureBuilt forbildeprosjekter	5	3	5	3	
Følge opp studentprosjektet hos Bykuben			10	8	
Gjennomføre aktiviteter hos Bykuben knyttet til kommunens handlingsplaner for klima og miljø			30	31	
Antall plantede trær	2 282	8 700	10 000	2 500	
Antall saker i Rådet for byarkitektur	22	22	16	14	
Mål 2: Tilrettelegge for økt boligbygging					
Antall områdeplaner oversendt til politisk behandling	0	2	2	2	
Resterende boligpotensial i områdereserven	44 947	44 416	36 000	43 987	
Saker vurdert egnet for boligformål; innsendte reguleringsplaner og søknad om tiltak på minst 5000 m2 BRA i indre by	100 %	100 %	100 %	100 %	
Mål 5: Saksbehandlingen skal være effektiv, brukertilpasset og sikre involvering på tvers av sektorene					
Byggesak – lovbestemt frist 3 uker	2,3 uker	2,1 uker	3 uker	2,3 uker	
Byggesak – lovbestemt frist 12 uker	7,6 uker	8,1 uker	12 uker	8,4 uker	
Innsendt plan – offentlig ettersyn – lovbestemt frist 12 uker	11,3 uker	11,7 uker	12 uker	8,8 uker	
Deletillatelser - lovbestemt frist 12 uker	9,0 uker	11,1 uker	12 uker	20,8 uker	
Matrikkelsaker - lovbestemt frist 16 uker	14,2 uker	9,7 uker	16 uker	14,5 uker	
Lede, delta og bidra i tversektorielle samarbeidsarenaer	Regelmessig	Regelmessig	Regelmessig	Regelmessig	

Tabell 2.2 Måltall

Kommentarer til tabell 2.2

Oversende kommuneplanens arealdel til politisk behandling:

Det kom mange høringsinnspill, og vi jobber videre med dette i dialog med byrådsavdeling for byutvikling.

Andelen byggesaker hvor klimakriterier er brukt til å vurdere klimakonsekvenser

Arbeidet med klimavurderinger i byggesaker er igangsatt. Det pågår prosess for å finne ut i hvilke typer byggesaker det er et mulighetsrom for å gjøre klimavurderinger.

Andelen egenplansaker hvor klimakriterier er brukt til å vurdere klimakonsekvenser

Kvalitetskriteriene er innarbeidet i maler for områdereguleringsplaner. I 2024 prioriterte vi å ta i bruk klimakriteriene i andre overordnede planer og dokumenter.

Antall nye FutureBuilt forbildeprosjekter

2024 har vært et krevende år for byggenæringen, med mye usikkerhet og strammere økonomiske rammebetingelser. Dette har ført til stans i flere større utbygginger, og en merkbart redusert risiko- og investeringsvilje, også i mulige FutureBuilt-prosjekter. Vi vurderer dette til å være hovedårsaken til at vi ikke nådde årets mål. Vi anser tre signeringer i 2024 for å være et godt resultat.

Delesaker, lovbestemt frist 12 uker

Eiendomssaker gikk over til nytt fagsystem i mai, noe som var ressurskrevende og gikk ut over produksjonen av saker. I tillegg har vi hatt en midlertidig reduksjon av ansatte, noe som også har gitt utfordringer med kapasiteten. Det at eiendomssakene behandles i nytt fagsystem, mens resten av avdelingens saker behandles i det gamle, gjorde bistand på tvers vanskelig.



2.3. Byutvikling

2.3.1 Overordnede føringer og arealplaner

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Plan- og bygningsetaten følger opp Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette gjør vi gjennom blant annet indikatorrapportering og gjennomføring av bybåndsamrådet. Bybåndet er det sammenhengende byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker.

Den regionale planen er en del av grunnlaget for byvekstavtalen. Byvekstavtalen er en avtale om samordnet areal- og transportutvikling ved store kollektiv-investeringer. Partene i avtalen er Oslo kommune, staten, Akershus fylkeskommune og kommunene Bærum, Lillestrøm og Nordre Follo. Denne avtalen skal legge til rette for at veksten i persontransport i byene ikke skal føre til vekst i personbiltrafikken. Vi har bistått Byrådsavdelingen for byutvikling med å følge opp denne avtalen.

Vi har også startet et samarbeid med Akershus fylkeskommune for å revidere den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus. Den reviderte planen bytter navn til regional plan for areal og mobilitet.

Kommuneplanen

Plan- og bygningsetaten ferdigstilte i 2023 et hørings-

forslag for kommuneplanens arealdel på vegne av byråden. Den ble sendt på høring med frist i slutten av 2023, og i løpet av 2024 har vi gjennomgått over 600 høringsinnspill. Høsten 2024 har vi hatt flere møter med utbyggere gjennom byutviklingsorganisasjonen OMA og Boligforum, etatens møte med de største aktørene i boligmarkedet i Oslo, og med etater og andre offentlige aktører.

Vi har også bidratt i arbeidet med byutviklingsstrategien som hører til kommuneplanens samfunnsdel.

2.3.2 Større planarbeider

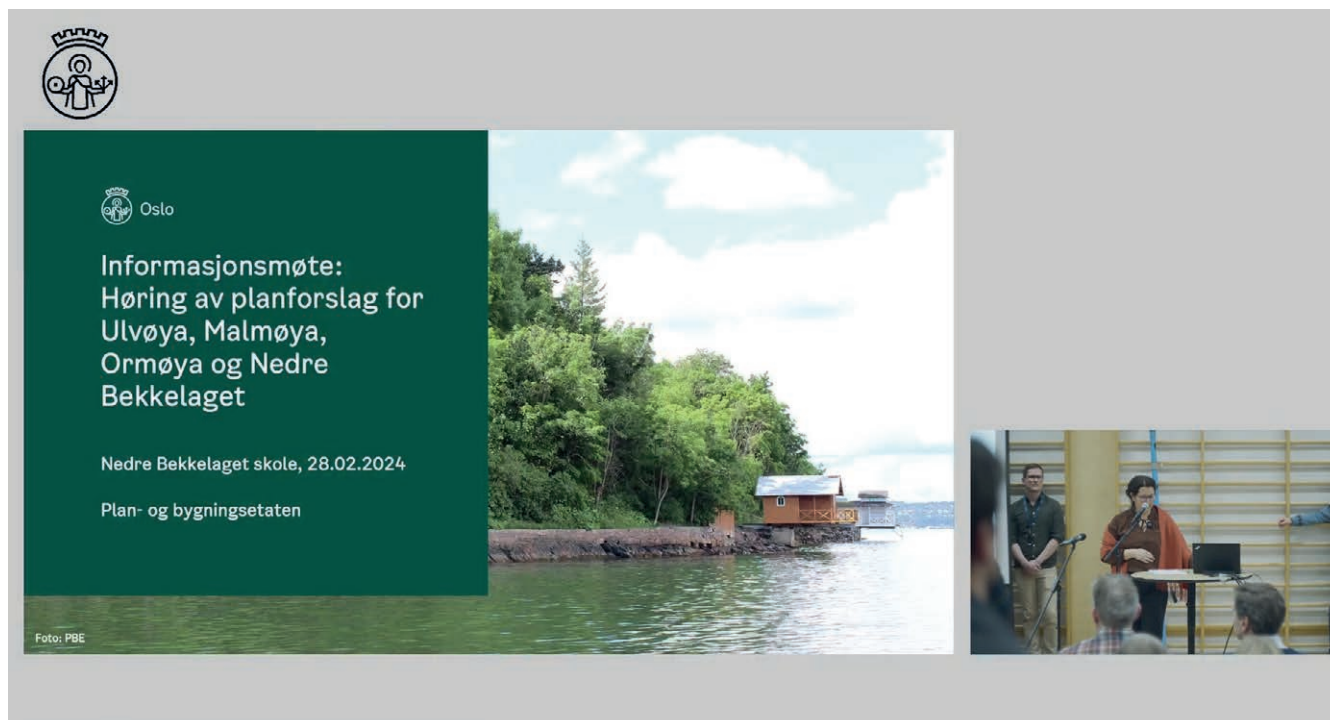
Tverretatlig forbedringsarbeid for områdeplaner

I tildelingsbrevene for 2024 til Bymiljøetaten, Vann- og avløpsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Plan- og bygningsetaten, fikk etatene en felles bestilling om å fortsette arbeidet for å bedre samhandlingen mellom byutviklingssektoren og miljø- og samferdselssektoren.

Prosjektet «Tverretatlig forbedringsarbeid for områdeplaner» (TFO) har pågått over flere år, og i løpet av 2024 er det gjennomført regelmessige møter på både direktør- og saksbehandlernivå. Målet med prosjektet er at vi sammen skal forbedre planprosessene i områdeplanarbeidet. For å oppnå dette har vi fokusert på å utvikle en felles forståelse av hvordan vi kan sikre operativ koordinering mellom ulike sektorer. God prosjektorganisering, tidlige forventningsavklaringer og en tydelig styringsdialog har vært viktig for å sikre et solid beslutningsgrunnlag.



Et forslag til områderegulering for Stubberud var på høring høsten 2024. Foto: Oslo kommune



Plan- og bygningsetaten arrangerte informasjonsmøte om øyene. Møtet ble strømmet.

I 2024 leverte etatene også et felles budsjettinnspill for planarbeid i byutviklingsområder. Dette er beskrevet og prioritert i rapporten Budsjettsamarbeid, risikovurdering og prioritering av utviklingsområder, 1.2.2024.

Områderegulering Stubberud

I samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten har vi utarbeidet et forslag til områderegulering for Stubberud. Dette var på høring høsten 2024. Områdereguleringen skal bidra til å dekke noe av behovet for arealer til bydrift og legge til rette for at allsidige og arealkrevende virksomheter kan videreutvikles og etableres i området.

Under store deler av planområdet ligger det et nedlagt avfallsdeponi. En sentral del av planforslaget handler om å sikre en helse- og miljømessig forsvarlig bygging på og i randsonen av dette. I tillegg skal planen blant annet bidra til arealeffektivisering, klimatilpasning og mer vegetasjon. I høringsperioden har vi gjennomført et åpent møte, åpne kontordager for lokalbefolkning, ansatte og virksomheter i området, møter med høringspartene og grunneiermøter.

Områderegulering Rosenholm

Arbeidet med områderegulering av Rosenholm startet i 2024, etter at samarbeidsavtalen mellom Rosenholmveien 4 AS og Plan- og bygningsetaten ble signert i oktober 2023. I første halvår 2024 ble det

utarbeidet felles målsetninger for prosjektet, utformet styringsdokumenter, og etablert en felles prosjektorganisasjon med deltakere fra Plan- og bygningsetaten, OBOS, Vann- og avløpsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten.

Styringsdokumentene ble godkjent i april, og arbeidet med planprogram startet opp. Planprogrammet inneholder overordnede føringer for planarbeidet og ble lagt ut på offentlig ettersyn i slutten av oktober. I november 2024 ble det gitt klarsignal i prosjektstyret for faseovergang, og arbeidet med plangrep for områdereguleringsplanen og anskaffelse av rådgiver for teknisk grunnlag ble startet opp.

Planforslaget skal etter fremdriftsplanen være klar til politisk behandling innen utgangen av 2027, og arbeidet følger ved utgangen av 2024 fremdriftsplanen.

Detaljreguleringsplan for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget

Plan- og bygningsetaten har arbeidet med ny reguleringsplan for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget, og hatt et tett samarbeid med Bymiljøetaten og Byantikvaren i dette arbeidet. Høringen var tidlig i 2024, og vi sendte et bearbejdet planforslag til politisk behandling i april 2024. Planforslaget sikrer de omfattende natur- og kulturminneverdiene, bruk og vern av strandsonen, og gir

rammer for å bevare boligområdenes småhuskarakter, grønne preg og bomiljø. Det kom inn mange innspill til planforslaget. Byutviklingsutvalget vedtok derfor å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak fra august 2024 til februar 2025. Etter dette har etaten bistått i arbeidet med byrådets behandling av planforslaget.

Hovinbykonferansen 2024

Plan- og bygningsetaten arrangerte for tredje gang Hovinbykonferansen – Stemmer fra Hovinbyen. Konferansen foregikk 18.-19. april på Hotel 33 og Kuben, og hadde 30 programposter og i overkant av 350 deltakere fra eiendom, bygg og anlegg, offentlig sektor, frivillig sektor og generelt interesserte. Målet med konferansen var å sørge for at ulike aktører i området snakker sammen og la de ulike stemmene høres. Konferansen har lagt grunnlaget for mye spennende arbeid videre i området.

Bryn øst - utvikling av dialogen mellom grunneiere, kommunale etater og bydel

Hvordan kan vi jobbe på nye måter i områder uten områdeplaner eller der det er gamle, lite detaljerte planer for å løse kommuneplanens krav til felles planlegging? Pågående dialogprosess på Bryn øst (tre arbeidsdager med kommunale etater, bydel og alle grunneiere) forsøkte å finne svar på dette, gjennom å skape en felles forståelse av områdets utfordringer og

verdien av å løfte området til å bli et flerfunksjonelt byområde. Det er skapt en arena der grunneierne i økende grad ser verdien av å samarbeide og tenke utvikling i sammenheng. De ønsker flere møter og samlinger velkommen. Målet er at Bryn øst skal bli et levende byområde, og at det vi gjør sammen skal skape forutsigbarhet for grunneierne og for vår egen saksbehandling.

Skøyen

Vi har levert en utredning som viser konsekvensene av et alternativ hvor dagens forstadsbane bygges om til en bytilpasset trikkelinje. Dette er en faglig oppfølging av områdereguleringen av Skøyen, og arbeidet er utført i samarbeid med Bymiljøetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten med bistand fra andre relevante aktører.

Fjordbyen

Fjordbyen er et prosjekt som skal frigjøre dagens arealer ut mot sjøen slik at disse kan benyttes til fremtidsrettet byutvikling med bolig, rekreasjon og næring. Dermed kan byen åpnes mot fjorden. I 2024 har vi arbeidet med disse sakene:

- Vi har gitt bistand til Midlertidig Filipstad Infrastrukturs arbeid med Samordnet plan for mobilitet, teknisk infrastruktur og blågrønn struktur på Filipstad, og revisjon av Kvalitetsprogram for Filipstad områderegulering.



Seksjonsleder i Plan- og bygningsetaten Kaja Lange Aubert demonstrerte kartfortellingene for byråd James Stove Lorentzen sommeren 2024. Foto: Svein Olav Traa Langseth.



Ambassaden vant Oslo bys arkitekturpris i 2024. Foto: Einar Aslaksen.

- Vi har ferdigstilt detaljregulering for Ormsundkaia og oversendt saken til politisk behandling.
- Vi har jobbet med faglig oppfølging av utenriksfergeutredningen.
- Vi har drevet Havnepromenadeforum, hvor videreutvikling av Havnepromenaden koordineres mellom de ansvarlige etatene på operativt nivå, og direktørgruppe Fjordbyen hvor informasjon og koordinering foregår på ledernivå. I direktørgruppen deltar både stat og kommune.
- Vi har arrangert en to-dagers samling i Nordic Waterfront Network, der flere nordiske land samles for å dele erfaringer og lære av hverandres arbeid med by- og havnefrontutvikling.
- Vi har satt i gang et arbeid med en faglig strategi for badstuer og andre flytende bylivstiltak.
- Vi har bidratt til drukningsforebyggende arbeid gjennom å spre kunnskap om «Sikker sjøfront – en veileder for drukningsforebygging for fjordbyen i Oslo» og startet arbeidet med en eksempelsamling for drukningsforebyggende reguleringsbestemmelser.

- Vi har jobbet med faglig oppfølging av handlingsprogram for økt byliv gjennom bidrag til Bylivsundersøkelsen 2024, et arbeid ledet av sekretariatet for Levende Oslo.

2.3.3 Samhandling og samarbeid

Plansamarbeid for Oslo S

Vi har vært sekretariat for Plansamarbeidet Oslo S og deltatt i plansamarbeidets arbeid med en mulighetsstudie for Oslo bussterminal. Denne ble ledet av Bymiljøetaten. Vi har laget en kartfortelling i Storymap for Oslo S der pågående og vedtatte plansaker illustreres i en digital tredimensjonal bymodell.

Barnevennlig by

Rapporten om barnevennlig by har blitt ferdigstilt og oversendt til politisk behandling. Barnevennlig by er en kartlegging av hvor tilrettelagte utvalgte byrom i Oslos 15 bydeler er for barn og unge. Vi har ledet arbeidet, og samarbeidet med bydelene og Bymiljøetaten.

Områdesatsingene

I enkelte byer og områder med konsentrasjon av levekårsutfordringer har staten og kommunene avtale-



Hovinbykonferansen samlet i overkant av 350 deltakere til en to dagers konferanse i april 2024.
Foto: Ida Christine Rydeng.

baserte langsiktige samarbeid gjennom område-satsinger. Områdesatsinger er et virkemiddel for å gjøre en ekstra innsats for tjenesteutvikling og bedre nærmiljøkvaliteter i levekårsutsatte områder. Plan- og bygningsetaten deltar i områdesatsingene i Oslo, i delprogram for nærmiljø. Målet er å styrke kvaliteter i nærmiljøene for å bidra til inkluderende og aktive lokalsamfunn. Vi følger blant annet opp delmålet om at planer og bolig- og byutvikling skal bygge på innsikt i lokale behov, og bidra til å øke områdenes attraktivitet. Vi leder samarbeidsgruppen for byutvikling i Groruddalen (SAMBYG). Dette er en arena der de som arbeider med områdesatsingene i bydelene møter etatene og skaper nettverk. I 2024 har vi blant annet sett nærmere på Økern-området og arbeidet Bydel Bjerke gjør for sosiale møteplasser. Romsås senter-område har vært et eget satsningsområde, hvor vi har understøttet bydelens initiativer og vurdert mulighetene for etablering av for eksempel sykehjem som del av aktivisering og heving av området.

2.3.4 Arbeidet med arkitektur og urbanisme

Rådet for byarkitektur

Rådet for byarkitektur oppnevnes av byrådet og uttaler seg om saker og prinsipielle eller overordnede temaer som angår byens form og utseende. Etaten er sekreta-

riat for rådet. Nye medlemmer og varamedlemmer ble oppnevnt av byrådet for en ny periode frem til 2027. I løpet av 2024 har de i åtte åpne møter diskutert aktuelle saker og overordnede planer av prinsipiell betydning for Oslos byutvikling og arkitektur.

Oslo bys arkitekturpris

Rådet for byarkitektur innstiller til Oslo bys arkitekturpris. De nominerte ble presentert i form av en digital katalog på www.arkitekturprisen.no, og vist fram i en godt besøkt utstilling på Anne Cath. Vestlys plass. Ambassaden ble kåret til vinner, og hedrende omtale gikk til Carls og Nye Langøyene. Alle de tre finalistene er prosjekter som transformerte det eksisterende. I forbindelse med utdelingen av prisen arrangerte etaten et fagseminar om stedsidentitet.

Arkitekturveileder

I oktober fikk etaten i oppdrag å utarbeide en arkitekturveileder. Veilederen skal tydeliggjøre arkitektur som virkemiddel i byutviklingen gjennom utforming av bygninger, og bli et arbeidsverktøy for utviklere, arkitekter, planleggere og kommunen. Arbeidet skal samle bransjen til en bred arkitekturdebatt og bygge innsikt basert på erfaringer både hos etaten og hos relevante kunnskapsmiljøer og byens befolkning. Arbeidet er i forprosjektfase i 2024, og starter opp som prosjekt i 2025.

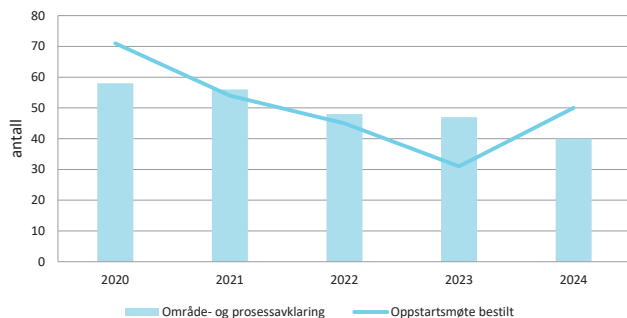
2.4 Innsendte plansaker

Plan- og bygningsetaten forbereder saksbehandling av detaljreguleringsplaner for politisk behandling. Prosessen er lagt opp med klare ansvarsskift mellom utbygger og kommune, men inkluderer også viktige dialogfaser.

Vi behandler innsendte planforslag fra både private og offentlige forslagsstillere. Økt tempo i boligbyggingen generelt er prioritert. Dette innebærer at boligområdene først må klargjøres for utbygging ved å få sosial og teknisk infrastruktur på plass. Deretter skal reguleringsplanene som etaten mottar, bli behandlet mest mulig effektivt.

Produksjon

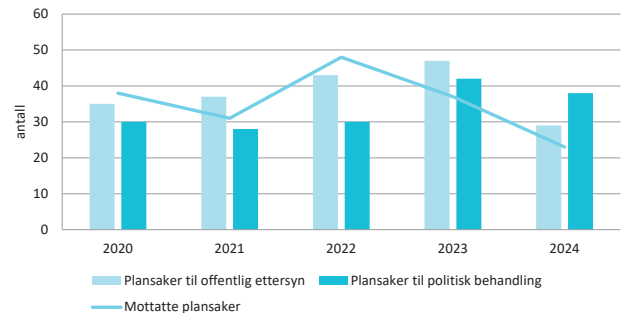
Bestilling av oppstartsmøte med område- og prosessavklaring



Første fase er bestilling av oppstartsmøte med område- og prosessavklaring. Som grafen viser, har tallet på bestilte oppstartsmøter gått ned de siste årene. I 2024 mottok vi 50 bestillinger, og vi er nå tilbake på nivå med årene 2021-2022. Dette nivået er lavere enn antall bestillinger i årene 2014-2020, og det kan tyde på at rundt 50 bestillinger i året er det som nå er å forvente av oppstartsmøter. Dette innebærer at antallet planforslag som blir vedtatt også vil bli noe lavere enn det vi har sett historisk.

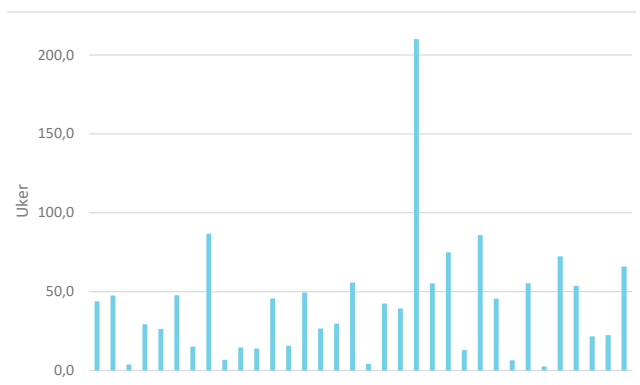
Vi produserte 40 område- og prosessavklaringer i 2024. I gjennomsnitt brukte vi 10,1 uker på denne behandlingen. Dette er en klar forbedring fra 2023, hvor vi brukte 18,5 uker. Tiltak i oppstartsfasen har vært sentrale i forbedringsprosjektet for innsendt plan. I tillegg bygde vi i løpet av 2023 ned porteføljen av oppstartsmøtebestillinger, noe som gjorde at vi hadde et godt utgangspunkt inn i 2024.

Mottatte plansaker, plansaker til offentlig ettersyn og politisk behandling



Færre oppstartsmøter over tid fører også til færre mottatte plansaker. Det tar cirka 1 til 2 år fra oppstartsmøtene til planforslagene mottas, og en lavere historisk inngang av oppstartsmøter forplanter seg derfor inn i etatens fremtidige inngang av planforslag. I 2024 mottok vi 23 detaljreguleringsplaner til behandling, noe som er en markant nedgang fra årene før. Vi la ut 29 plansaker til offentlig ettersyn, og sendte 38 plansaker til politisk behandling. I planene sendt til politisk behandling ble det til sammen foreslått regulert 5436 nye boligenheter.

Vi behandlet 100 prosent av sakene til offentlig ettersyn med lovbestemt frist innen fristen, og 26 prosent av sakene til politisk behandling innen frist.



Grafen over viser Plan- og bygningsetatens tidsbruk fra høringsfrist til saken ble oversendt rådhuset for politisk behandling for hver enkelt sak i 2024. I gjennomsnitt for alle sakene tok dette 43,9 uker. Dette inkluderer både private og offentlige planer. Det er imidlertid ganske stor variasjon mellom planene, som grafen viser. Noen planer har veldig kort saksbehandlingstid, mens andre saker er kompliserte og krever mer tid og kapasitet.

Portefølje innsendte planer

Ved årsslutt var Plan- og bygningsetatens portefølje på cirka 220 offentlige og private innsendte saker i forskjellige faser av planprosessen. Under er det noen eksempler på saker som har preget 2024.

Detaljreguleringsplan for Lilleakerbyen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for transformasjon av Lilleaker sentrum og næringsområdet ved Lysaker til et attraktivt, bymessig område med et finmasket gatenett, torg, møteplasser og parker. Planforslaget legger til rette for en transformasjon fra et monofunksjonelt område med kontor og kjøpesenter til et flerfunksjonelt område med bolig, forretning, bevertning og kontor.

Planforslaget består av to alternativ. Forslagsstiller foreslår cirka 925 boliger, fem nye høyhus, forretning og kontor, mens vi har fremmet et eget alternativ med bl.a. reduserte høyder, større park og cirka 1090 boliger. Vi anbefaler ikke forslagsstillers alternativ da vi mener det ikke tar tilstrekkelig hensyn til interessene til eksisterende og fremtidige beboere og brukere. Etatens eget alternativ har flere av de samme utfordringene som forslagsstillers alternativ og vi skulle helst sett at deler av alternativene ble løst på en annen måte. Vi vurderer likevel at etatens alternativ samlet sett er en bedre løsning for området.

Detaljreguleringsplan for Lilleakerbyen ble sendt over til politisk behandling høsten 2024.

Boliger på Nedre Rommen

Det jobbes med to planforslag på Nedre Rommen. Forslagene er en del av planprogrammet med VPOR for Nedre Rommen, og skal endre området fra næringsområde til bymessig område med store grøntområder.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bestilte oppstartsmøte for å regulere mellom 500 og 750 boliger samt barnehage på Nedre Rommen 9-11 i 2024. Planområdet inkluderer gaten Nedre Rommen, som skal oppgraderes til en sammenhengende by- og adkomstgate, Morgenparken og oppgradering av stasjonsplassen rundt Rommen T-banestasjon. Forslagsstiller vil trolig varsle oppstart i løpet av vinter/vår 2025.

Nedre Rommen 13 hadde oppstartsmøte i desember 2024. Forslagsstiller foreslår 500 boliger.

Siden dette er to av de første sakene i et transformasjonsområde har vi vært opptatt av å avklare

infrastruktur tidlig i planprosessen for å sikre forutsigbarhet og god flyt i saken. Vi har oppfordret forslagstillerne til å samarbeide med nabosaken og har satt i gang et tverretattlig samarbeid for å avklare behov og plassering av sosial infrastruktur i tråd med kravene til felles planlegging. Eiendoms- og byfornyelsesetaten lager nå et teknisk forprosjekt for det nye gatesystemet. Dette skal fungere som underlag for den kommende reguleringsprosessen.

Atriumhusene på Ammerud

Atriumhusene på Ammerud er et viktig eksempel på norsk etterkrigsmodernisme og drabantbyutbyggingen på 1960-tallet. Anlegget ble tegnet av Håkon Mjelva og ble ferdigstilt mellom 1965 og 1967.

Hovedhensikten med planen er å bevare den særegne arkitekturen, og omfatter 236 lave og lukkede atriumhus med tilhørende fellesarealer, friområder, turveier og naturområder. Den følger opp kommuneplanen som markerer Ammerud som et område med verneverdi i kategori 1. Planområdet er omkranset av Alnaelva og er omtrent dobbelt så stort som St. Hanshaugen-parken.

Planen viderefører muligheten til å utvide atriene, etablere kjellere og oppføre tilbygg. Den nye utformingen av byggene skal være mer i tråd med det opprinnelige fasadeuttrykket.

NRK til Ensjo

NRK skal etablere nytt hovedkontor på Ensjøveien 3, 5 og 7. Samtidig omreguleres Ensjøveien, 9, 11, 13, 15A og 15B for å legge til rette for ny næringsvirksomhet og viktige offentlige rom og forbindelser. Planforslaget åpner for etablering av cirka 3000 arbeidsplasser.

Plan- og bygningsetaten er positive til at NRK etablerer seg på Ensjo, men mener at offentlige arealer må opparbeides samtidig som NRK bygger sitt hovedkontor.

Det må sikres svært høy arkitektonisk kvalitet og god tilpasning til omkringliggende bebyggelse, da planforslaget fremmes med en utnyttelse som er i vesentlig strid med kommuneplanens arealdel 2015 og Planleggingsprogram for Ensjo (2004).

Planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn i desember.

Økern sentrum

Økern Sentrum ANS foreslår å endre reguleringsplanen for sentrale deler av Økern til et nytt by-



Planene for atriumhusene på Ammerud viderefører mulighetet for å utvide atriene, etablere kjellere og oppføre tilbygg. Foto: Øyvind Borgersen

sentrum. De opprettholder hovedsakelig arealbruken fra den gjeldende planen med boliger, kontorer, forretninger, allmenntilretteformål som kultur og helse, bevertning og samferdselsareal. I tillegg blir Hovinbekken og Refstadbekken gjenåpnet, det kommer en aktivitetspark og eksisterende grønnstruktur blir sikret oppgradert med vegetasjon og gang- og sykkelvei.

Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget i all hovedsak er godt, men anbefaler det ikke og fremmer et alternativ med lavere utnyttelse, færre og lavere høyhus, lavere generelle byggehøyder, mer areal til bl.a. kultur og idrett, høyere bokvalitet og flere trær.

Planforslaget ble oversendt til politisk behandling med tre alternativer i september i år. Det har i etterkant kommet en bestilling fra Rådhuset om et fjerde alternativ som er under utarbeidelse nå.

Sosial og teknisk infrastruktur

Hovseter skole

Hovseter skole gjenåpnet i 2024 etter utvidelsen fra 6 til 8 ungdomsskoleparaller. Utvidelsen av skolen innebærer også en stor utvidelse av uteoppholdsarea-

lene for elevene ved skolen. Etter utvidelsen har de fått nesten dobbelt så store utearealer per elev. I tillegg til skolefunksjonene inneholder nybygget også en fritidsklubb i kjelleren. Mot Hovseter torg ligger også flere skolefunksjoner som området skal kunne bruke utenom skolens åpningstid, som bibliotek og kantine. Det nye bygget har en farge som spiller sammen med den opprinnelige vindusfargen på den gamle skolen, og bygget er et markant tilskudd til området rundt Hovseter torg.

Barnehage i Kaptein Oppegaards vei

Bystyret vedtok i november detaljreguleringsplanen for barnehage i Kaptein Oppegaards vei 19B og 21. Planen legger til rette for en barnehage på fem avdelinger for cirka 90 barn. Eiendommen var tidligere regulert til friområde-lekeplass og byggeområde for boliger. Planen ble fremmet med to planalternativer, et fra forslagsstiller og et fra Plan- og bygningsetaten. Bystyret vedtok etatens planalternativ.

Sykehjem

Oslo får mange flere eldre de kommende årene, og særlig aldersgruppen over 80 år vil vokse kraftig. I tillegg til å pusse opp, utvide og bygge nye sykehjem på eksisterende tomter må Oslo bygge mange nye

sykehjem framover, i alle fall 11 sykehjem de neste 15 årene. I 2024 har vi hatt flere gode samarbeid med Sykehjemsetaten og andre som er involvert i planleggingen og byggingen av sykehjem, med tanke på hvor vi bør bygge nye sykehjem. Kommunen jobber med flere detaljreguleringer der sykehjem er en del av et flerformålsprosjekt, som Sogn flerformålsprosjekt, hvor vi leverte område- og prosessavklaring i 2024.

Majorstutunet sykehjem

Majorstutunet sykehjem åpnet i 2024. Dette er det mest urbane av de nye sykehjemmene som er bygget i Oslo de siste årene, og vi har derfor måttet jobbe med andre løsninger og kvaliteter enn sykehjemmene med store tomter og lave høyder i ytre by. Sykehjemmet har lokaler i første etasje som skal være åpne for nabolaget, og sansehager både i bakgården og på taket. Deler av fellesarealene på hver etasje er utformet som vinterhager i tilknytning til utendørs balkonger, for å gi beboerne muligheter for varierte fellesarealer.

Gang- og sykkelveier

Plan- og bygningsetaten har mange gang- og sykkelveier til behandling i hele prosessløpet. En stor andel av sakene gjelder sykkeltilrettelegging i indre by. Ullevålsveien fra Collets gate til Ring 2, Markveien fra Olaf Ryes plass til Torggata, Niels Hansen Hauges gate og Toftes gate ved Sofienbergparken er lagt ut på offentlig ettersyn. Dette er en viktig forutsetning for å oppnå kommuneplanens mål om at transportveksten i Oslo skal tas gjennom en økning i gange, sykling og kollektivtransport.

Lysaker kollektivterminal

Planprogrammet for Lysaker kollektivterminal ble fastsatt i desember 2023. Deler av dette prosjektet ligger innfor Oslos bygrense, og vi har i hele 2024 vært i dialog med Statens veivesen om detaljregulering av bl.a. gang- og sykkelvei på Oslosiden.

Forbedringsprosjektet for innsendt plan

Oslo endrer seg. Stadig flere og høyere ambisjoner til bokvalitet, klimahensyn, medvirkning og økt fokus på farer og konsekvenser, bidrar til flere krav i byplanleggingen. Dette gjør byplanleggingen i Oslo kompleks. Plan- og bygningsetaten startet vinteren 2021, sammen med representanter fra bransjen, et stort forbedringsprosjekt for å identifisere hva som tar tid i innsendte plansaker, og hvilke muligheter vi har for å bedre situasjonen. Analysene viste at det er mange årsaker til at reguleringsprosessen tar lang tid, og at ansvaret for tidsbruken er delt mellom kommunens etater, de politiske organer og utbyggerne.

Prosjektet har tatt sikte på å skape en mer effektiv, forutsigbar og samarbeidsorientert planprosess som håndterer byens vekst og utvikling på en ressurseffektiv måte.

Det har vært testet og gjennomført mange tiltak for å få til bedre flyt. Evalueringen av prosjektet viser at Plan- og bygningsetaten får spesielt positive tilbakemeldinger på arbeidet med rolle- og situasjonsforståelse. Dette bidrar til at de ulike aktørene får avgrenset sitt ansvar og vi unngår dobbeltarbeid og kontroll. Det er også etablert en forståelse for at kommunen og bransjen må jobbe sammen om å drive sakene fremover til neste fase og til slutt mot politisk behandling. Omforente og forpliktende fremdriftsplaner utarbeidet sammen, har vist seg å gi en mer forutsigbar prosess og at viktige beslutninger tas i riktig rekkefølge og på riktig tid. Etaten opplever økt forståelse og samarbeid med bransjen gjennom dette arbeidet. Prosjektet er avsluttet og danner nå grunnlaget for vår arbeidsform videre med de innsendte planene.

Grafen under sammenligner tidsbruk for faser i innsendt plan før og etter at tiltakene i forbedringsprosjektet ble iverksatt. De mørkeblå grafene viser tidsbruken i snitt i perioden 1.1.2020–31.7.2022. De lyseblå søylene viser tidsbruken i snitt i perioden 1.8.2022–31.12.2024, for saker der oppstartsmøte er bestilt, eller beslutning om offentlig ettersyn er fattet eller høringsfristen er ute etter 1. august 2022, som var datoen tiltakene i forbedringsprosjektet ble satt i gang. Som grafen viser, så er det forbedring i tidsbruken i alle tre faser for sakene som er startet opp i løpet av forbedringsprosjektet.

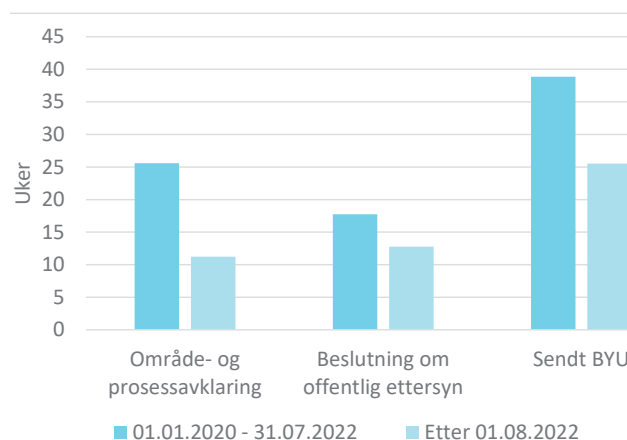
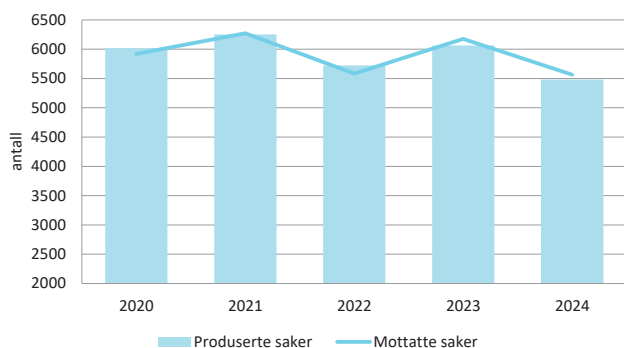




Foto: Lene Rustad

2.5 Byggesaker

I 2024 mottok vi 5565 byggesaker til behandling, og vi produserte 5482 tillatelser og avslag på byggesaker, såkalte førstegangsvedtak. Normalt sett har vi i løpet av de siste årene mottatt og produsert mellom 5800 og 6000 byggesaker. 2022 og 2024 er unntak fra dette, og det skyldes det midlertidige forbudet mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen. Økningen i 2023 skyldes et åtte ukers amnesti fra det midlertidige forbudet mot tiltak i småhusområdene.



Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for byggesaker med 3-ukersfrist var 2,3 uker i 2024. Dette er en liten økning sammenlignet med 2023 (2,1 uker), men likt som i 2022. For 12-ukerssakene var gjennomsnittlig saksbehandlingstid 8,4 uker, som er en økning sammenlignet med 2023 (8,1 uker) og 2022 (7,6 uker). Som tabellen under viser, behandlet vi i 2024 82 prosent av 3-ukerssakene og 84 prosent av 12-ukerssakene innen lovbestemt frist. Vi økte dermed andelen 12-ukerssaker som ble behandlet innen fristen sammenlignet med 2023. Andelen 3-ukerssaker behandlet innen frist er redusert sammenlignet med 2023, men økt sammenlignet med 2022.

	2022	2023	2024
3-ukerssaker	79 %	88 %	82 %
12-ukerssaker	87 %	83 %	84 %

Byggesaker behandlet innen lovbestemt frist.

Vi mottok få nye boligsaker i småhusplanen i 2024. Dette er en følge av det midlertidige forbudet mot tiltak i forbindelse med revisjon av planen. Vi antar at dette, sammen med en mer krevende situasjon for byggenæringen, er årsaken til en vesentlig nedgang i antall godkjente boligenheter i 2024.

Vi har jobbet, og jobber fremdeles, med å komme tilbake til tidlig behandling etter amnestiperioden i småhusplanen i 2023. Omorganisering av etaten i 2024 har forsinket dette noe, men vi nærmer oss igjen målet om at alle byggesøknader med frist på 12 uker skal få tilbakemelding på søknaden eller vedtak dersom den er komplett, innen fire uker. Byggesak skal gå over til nytt saksbehandlingssystem i 2025, og har i 2024 brukt tid på å arkivere gamle saker. I den forbindelse er det sendt ut brev i en rekke saker hvor det ikke var søkt om ferdigattest, slik at ferdigattest kan gis og sakene avsluttes.

Byggesaksbehandlingen vår skal bidra til å utvikle gode bygg i Oslo, og for å levere på dette jobber vi proaktivt og målrettet med arkitektur og kvalitet. Konkret innebærer det at våre medarbeidere bruker fagkompetansen sin inn i behandlingen av enkelt-saker, og at vi benytter handlingsrommet vi har til å løfte den arkitektoniske kvaliteten i prosjektene der det er nødvendig for at vi skal imøtekomme oppdraget vårt.

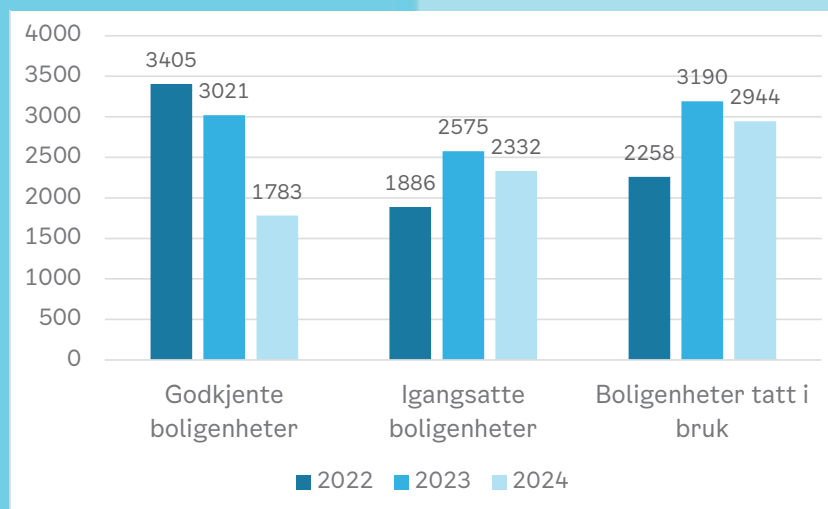
Med god arbeidsmetodikk og riktige prioriteringer som grunnmur, er vårt mål å bidra til å sikre god kvalitet i byggverkene vi behandler. Dette gjør vi samtidig som vi jobber effektivt for å imøtekomme produksjonsmålene våre.

På hjørnetomten der Hausmania møter Fredensborg gikk det for eksempel bare fire måneder fra bestilling av forhåndskonferanse til vedtak om rammetil-latelse. Dette var et byggeprosjekt som utforsker et mindre konvensjonelt, men gjennomarbeidet bolig-konsept. Godt forarbeid la grunnlaget for tydelig kommunikasjon om kvaliteter som måtte på plass, og gjorde det mulig med effektiv behandling av søknaden etter at den kom inn. Dette er et eksempel, blant flere, på en målrettet prosess og et godt resultat som vi tar med oss videre.

I 2024 har avdeling bygge- og eiendomssaker også innledet et samarbeid med avdeling planer om den videre utviklingen i Hovinbyen, Nord-Europas største transformasjonsområde. Sammen er vi i gang med å etablere et tettere samarbeid om bedre reguleringsbestemmelser i nye planer. Fremover vil vi også se nærmere på temaer som midlertidighet i byutviklingen og bevaring/ombygging av eksisterende byggverk.

Klagesaker

I forbindelse med omorganisering av etaten ble det



opprettet en egen enhet for klagesaksbehandling av byggesaker. Rutinene våre er gjennomgått og effektivisert og porteføljen er nesten halvert.

I 2024 ble det klaget på 11,1 prosent av første-gangsvedtakene i byggesaker, noe som er på nivå med tidligere år. Totalt mottok vi 609 klagesaker. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for klagesaker til statsforvalteren var 14,6 uker, noe som er 1,6 uker mer enn i 2023.

I 2024 ble 36 prosent av sakene oversendt

Statsforvalteren innenfor fristen på 8 uker, dette er en liten forbedring sammenlignet med året før (33 prosent). Omorganiseringen har ført til en forbedring i løpet av året, slik at cirka 50 prosent var innenfor fristen i siste kvartal i 2024. Sakene holder høyere kvalitet enn tidligere, samtidig som saksbehandlingen gjøres mer effektivt. Omorganiseringen har også ført til bedre porteføljestyling slik at det nå enkelt fanges opp økning i portefølje eller saksbehandlingstid, med påfølgende nødvendige tiltak for forbedring.

2.6 Byggetilsyn

1. mars 2024 ble byggetilsyn delt i tre seksjoner, en tilsynsseksjon og to ulovlighetsseksjoner, hvorav en er midlertidig.

Tilsyn

Det er gjennomført tilsyn innenfor viktige områder som brannsikkerhet i ulike bygningstyper, om det bygges i henhold til tillatelse og om tiltaket er trygt for å tas i bruk. Videre har vi hatt en del tilsyn på bilheiser i småhusområdene og sett på om de har godkjent produkdokumentasjon. I våre tilsyn finner vi avvik både innenfor prosjektering og utførelse.

Det har blitt arbeidet med gjennomgang av kvalitets-systemet vårt, og vi har nylig startet et større arbeid for å se på hele tilsynsprosessen. Dette arbeidet vil fortsette også i 2025. Samarbeidet med andre kommunale etater om tilsyn med overvann fortsetter.

Antall tilgjengelige årsverk har av ulike grunner vært redusert i 2024, og det har ført til færre tilsyn.

Ulovlighetsoppfølging

Etaten har gitt ulovlighetsoppfølging mye oppmerksomhet det siste året. Vi har opprettet en ny, midlertidig seksjon som skal få ned restansene på saker som er mottatt i etaten før 2024. I tillegg ble det i slutten av 2023 utarbeidet nye rutiner for saksbehandlingen av ulovlighetssaker for å korte ned saksbehandlingstiden og forhindre opparbeidelse av nye restanser.

Vi arbeider med å legge ut informasjon og veiledning på nettsidene våre. Dermed kan innmeldingene vi mottar bli så relevante og godt opplyste som mulig. Vi vil da i større grad kunne avslutte saker som ikke skal prioriteres på et tidlig tidspunkt.

Samlet ble det avsluttet 530 ulovlighetssaker i 2024.

Arbeidet med strandsonen er fortsatt prioritert, og blir gjort i samarbeid på tvers av sektorer og etater i kommunen. Kystsonenettverket, som består av Statsforvaltere, fylkeskommuner, Miljødirektoratet og 26 kommuner langs Oslofjorden er også med i samarbeidet. Målet for arbeidet er å bringe forholdene i strandsonen i lovlig tilstand, og sånn trygge og sikre allmennhetens rett til ferdsel.

Interessen for strandsonearbeidet har bidratt til publisitet og større bevissthet hos byens innbyggere.



Plan- og bygningsetaten utførte 2500 heiskontroller i 2024. Her er Bjørn Paulsen, leder for seksjon heiskontroll. Foto: Ida Christine Rydeng.

2.7 Heiskontroll

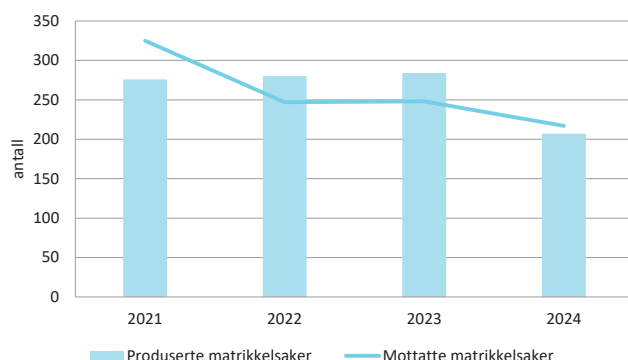
Periodisk sikkerhetskontroll av heiser og rulletrapper skal skje minst annet hvert år. Plan- og bygningsetaten utførte i 2024 2500 heiskontroller. Arbeidet har vært gjennomført på en god, trygg og effektiv måte. Restansene på heiskontroll har likevel økt i 2024 på grunn av bemanningssituasjonen. Vi behandlet også 525 saker om driftstillatelse for nye heiser i 2024.

2.8 Avfall og forurensning i grunn

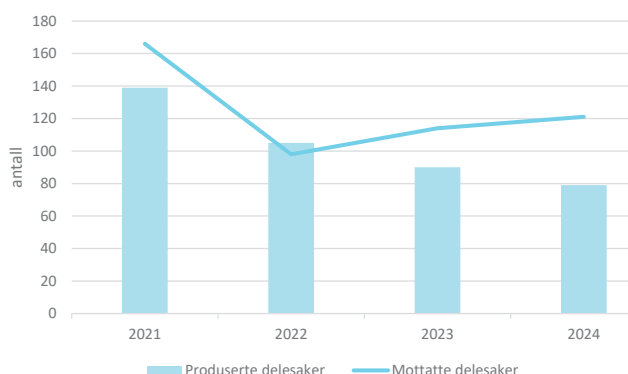
Plan- og bygningsetaten har behandlet førstegangs-vurderinger og tiltaksplaner før frist og har god måloppnåelse innenfor disse oppgavene. Nye slutt-rapporter er også behandlet, men seksjonen har restanse på eldre sluttrapporter. Antall tilsyn er doblet fra fjoråret.

2.9 Eiendomsmåling, delesaker og seksjonering

Plan- og bygningsetaten behandler eiendomssaker etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eier-seksjonsloven. I forbindelse med omorganiseringen i 2024 ble enhetene eiendomsmåling, delesak og sek-sjonering slått sammen og flyttet til avdeling bygge-og eiendomssaker. Enhetene begynte også å bruke det nye fagsystemet PB360 i mai. Før overgangen til det nye systemet, ble saksporteføljen ryddet i det gamle fagsystemet.

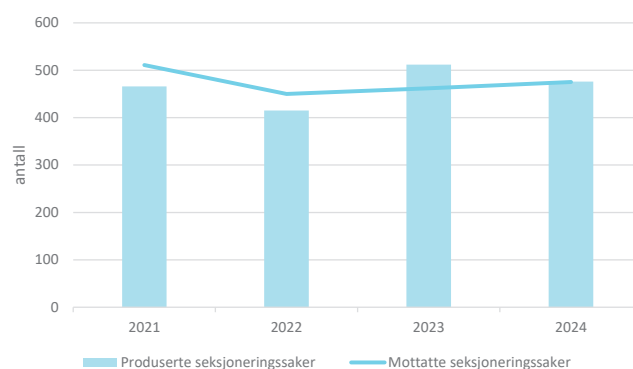


I 2024 mottok vi 10 prosent færre matrikkelsaker (eiendomssaker) sammenlignet med året før. Vi be-handlet 81 prosent av sakene innen lovbestemt frist, noe som er en nedgang sammenlignet med 2023 (89 prosent).



I 2024 mottok vi om lag like mange delesaker som året før. Vi hadde utfordringer med måloppnåelsen, og behandlet 52 prosent av sakene med 12-ukersfrist innen fristen. Dette er en nedgang sammenlignet med 2023 (71 prosent).

Eiendomssaker gikk over til nytt fagsystem i mai, noe som var ressurskrevende og gikk ut over produksjonen av saker. I tillegg har vi hatt en midlertidig reduksjon av ansatte, noe som også har gitt utfordringer med kapasiteten. Det at eiendomssakene behandles i nytt fagsystem, mens resten av avdelingens saker behan-dles i det gamle, gjorde bistand på tvers vanskelig.



Antallet mottatte seksjoneringssaker har vært ganske stabilt de siste årene, med en liten økning i 2024 sam-menlignet med 2022-2023. 76 prosent av sakene ble behandlet innen fristen, det er samme nivå som i 2023 (77 prosent).

2.10 Veiopparbeidelse

Plan- og bygningsetaten vurderer krav om veiopp-arbeidelse som en del av byggesaksbehandlin-gen. Dersom utbygging fører til krav om opparbeiding av vei, kan utbyggeren i noen tilfeller kreve refusjon for utleggene sine, og at naboeiendommene skal være med på å betale for veien.

I 2024 har vi vært involvert i flere søksmål rettet mot Oslo kommune der vi har pålagt utbyggere å opparbeide offentlig vei. I to av disse søksmålene ble kommunen dømt for urettmessige krav om veiopparbeidelse. I kjølvannet av dette har vi etter politisk bestilling, jobbet med revisjon av rutine for vurderingen av slike veikrav.

I desember fikk vi nye kriterier som skal legges til grunn for vurdering av om det skal gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1. Vi har også startet

arbeidet med å se på mulighetene for en kommunal medfinansiering for å begrense de økonomiske virkningene for berørte grunneiere.

2.11 Kart- og geodataproduksjon

Matrikkel

Vi har bygget ned restanser på registrering av byggesaker i matrikkelen. Porteføljen er redusert fra over 2000 saker til rundt 800 saker totalt. Vi prioriterer å registrere saker med nye boliger for å sikre at etatens boligtall, som fra høsten 2024 blir publisert på nettsidene våre, er oppdatert hver måned.

Prosjektet «Kvalitetsheving av bygningsdelen av matrikkelen» er avsluttet, og resulterte i at nesten 14000 boligbygg og 3000 garasjer ble oppdatert. Hensikten har vært å oppdatere boligbygg fra før 1980, bygg som har hatt få eller ingen opplysninger i matrikkelen. Arbeidet har vært mer omfattende enn forventet, og det gjenstår rundt 4000 boligbygg. Prosjektet har avdekket mange problemstillinger rundt kvalitet i matrikkelen, og erfaringer og kompetanse er delt med flere andre kommuner.

Seksjon matrikkel har tatt i bruk det nye sakssystemet PB360 for sakstypene adressetildeling, eieningssaker og forespørsler med krav om retting av matrikkelen.

Flyfotografering og laserskanning

Oppdaterte kart er viktige beslutningsgrunnlag for etatens saksbehandlere, andre virksomheter og private aktører. I april og mai 2024 ble de årlige flyfotografiene av byggesonen i Oslo tatt, cirka 230 kvadratkilometer i alt. På basis av de nye bildene har vi oppdatert det tekniske grunnkartet med blant annet nye veier og bygg, og vi har produsert ortofoto (målestokkriktige flybilder) som er tilgjengelige i Planinnsyn og Norge i bilder.

I 2024 utførte vi også laserskanning fra fly. Disse dekker hele kommunen med 10 pkt/m². Produktet er grunnlagsdata for produksjon av terrengmodeller og inngår i ulike geografiske analyser og kartlegging av risiko og sårbarheter. Laserdataene er også velegnet til analyser sammen med digitale 3D-modeller.

Historiske flybilder

Utvalget av historiske flybilder ble i 2024 ytterligere supplert for perioden 1996-2006. Bildene er tilgjen-



Henrich Bolman Biørn maler passpunkter som er nødvendige når en skal ta flyfoto. Foto: Rolf Rolid

gelige for intern saksbehandling og vi arbeider med å gjøre disse tilgjengelige for allmennheten.

Historiske flybilder har stor verdi for å kunne tidfeste endringer over tid og kontrollere disse opp mot andre kilder.

Kart- og geodataformidling

Plan- og bygningssetaten produserer og tilrettelegger kart- og geodata for leveranser og salg til det offentlige og private. Geodataproduktene brukes i hovedsak til planarbeid, prosjektering av bygg, byggesak og eieningssalg. Salget er sterkt påvirket av samfunnsøkonomiske forhold og aktivitetsnivået innenfor disse områdene. Salget i 2024 har vært relativt stabilt fra 2023, men sett over flere år er trenden økende knyttet til nye og utvidede bruksområder for stedbundne data.

Geotekniske data og rapporter er også produkter etaten formidler. Etterspørselen etter undergrunnsdata har vært økende. Det er særlig risiko knyttet til forekomst av kvikkleire og leirskred som skaper etterspørsel.

2.12 Styring og kontroll

Vi ivaretar systematisk internkontroll og risikostyring kontinuerlig gjennom året i aktivitetene i etatens

årshjul. Avdelingenes aktiviteter er dokumentert i egne årsplaner. I etatens styringskort rapporteres det månedlig til Byrådsavdeling for byutvikling på kritiske nøkkeltall. Plan- og bygningsetatens ledelse har månedlige møter hvor de ulike avdelingene rapporterer status på kritiske områder, vurderer måloppnåelse, risiko og behov for tiltak. Etaten har et bevisst forhold til Oslo kommunes antikorrupsjonsprogram og de tiltakene som er knyttet til dette for perioden 2024-2027. Avdelingene skal gjøre separate risikovurderinger på korrupsjon. Oslo kommunes etiske regler benyttes aktivt. Gode varslingsrutiner er på plass.

Vi gjennomfører løpende internkontroll av ulike elementer i saksbehandlingsprosessene, og rapporterer månedlig om produksjon og avvik. Med utgangspunkt i risikovurderinger gjennomfører avdelingene frittstående internkontroller på nødvendige områder. Etatens produksjon er ikke fullt ut innenfor lovpålagte frister, noe som er hovedårsaken til at det rapporteres delvis i tabell 2.3 Internkontroll. Vi jobber med prosessforbedringer og er i ferd med å implementere

et nytt saksbehandlingssystem. Dette er delvis tatt i bruk i 2024. Siste del er planlagt tatt i bruk i 2025. I denne sammenheng vil det være nye prosesser, nye arbeidsformer og nye kontrollaktiviteter. Etaten har ikke hatt noen statlige tilsyn i 2024.

Informasjonssikkerhet og personvern
Informasjonssikkerhet og personvern inngår i virksomhetsstyringen. Ledelsen har hatt sin årlige gjennomgang av informasjonssikkerhet og personvern. Der gikk de gjennom status fra forrige periode, og fastsatte sine videre føringer for aktiviteter og prioriteringer. Føringerne er dels basert på overordnet trussel- og sårbarhetsvurdering – og personvernkonsekvensvurderinger, dels på rapporterte hendelser og avvik, og dels på systematiske kontrolltiltak som bl.a. avdelingenes årlige statuskontroll innenfor informasjonssikkerhet og personvern og tilgangsstyring. Vi rapporterer til Byrådsavdeling for byutvikling og Byrådsavdeling for finans fra ledelsens årlige gjennomgang av informasjonssikkerhet og personvern.

Spørsmål	Ja	Delvis	Nei	Hvis nei eller delvis, kommenter
Er det etablert et risikobasert helhetlig system for internkontroll i virksomheten?	X			
Er det etablert tiltak og kontrollaktiviteter som følge av risikovurderingen og er tiltakene fulgt opp?		X		Etaten har gjennomført en større omorganisering. Det vil ta noe tid før nye ledere vil ha fullt eierskap til alle risikoaspekter.
Er det utarbeidet nødvendige rutiner og prosedyrer på viktige områder/prosesser basert på en vurdering av risiko?	X			
Etterleves rutinene og prosedyrene i virksomheten?		X		Etaten har gjennomført en større omorganisering. Det vil ta noe tid før nye ledere å sette seg inn i alle rutiner og prosedyrer.
Er alle vesentlige avvik, spesielle hendelser og svakheter fulgt opp?	X			
Er alle anmerkninger fra tilsyn, eksterntrevisor, internrevisor og lignende fulgt opp?	X			
Oppsummert: Internkontrollen er utformet slik at virksomheten har målrettet og effektiv drift, pålitelig rapportering og overholder lover og regler.		X		Etatens produksjon er ikke fullt ut innenfor lovpålagte frister. Vi jobber med prosessforbedringer samtidig som vi innfører et nytt saksbehandlingssystem.

Tabell 2.3 Internkontroll



3

Sammenligning av budsjett og regnskap

Etaten avsluttet 2024 med et driftsresultat på 52,479 millioner i overskudd. Av dette overskuddet kommer 20,472 millioner fra ordinære driftsmidler og 32,007 millioner fra øremerkede midler.

Overskuddet fra ordinære driftsmidler på 20,472 millioner skyldes i hovedsak ubrukte lønnsmidler, ubudsjetterte lønnsrefusjoner og ubrukte midler til kjøp av varer og tjenester. I tillegg fikk etaten en etterbetaling på 5,6 millioner i forbindelse med Elvelisaken. Beløpet kom helt på slutten av året og var ikke mulig å få disponert.

De 32,007 millioner i overskudd på øremerkede midler inkluderer et overskudd fra FutureBuilt på 4,4 millioner.

Øremerkede midler omfatter både midler øremerket av bystyret og midler til oppgaver med ekstern (for eksempel statlig) finansiering. Av det totale mindreforbruket på 32,007 millioner utgjør midler øremerket av bystyret 23,009 millioner. Dette mindreforbruket omfatter blant annet arkeologiske undersøkelser (6,089 millioner), Bjørvika (4,974 millioner), Levende byrom (3,186 millioner), Småhusplan (2,468 millioner), Oslostrær (2,189 millioner), Bykuben (1,706 millioner).

Av det totale mindreforbruket på 32,007 millioner utgjør eksternt finansierte midler 8,997 millioner. Dette mindreforbruket omfatter blant annet FutureBuilt-sekretariatet med 4,425 millioner, regionalt plan-samarbeid med 1,641 millioner og hovedveiprosjektet med 1,231 millioner.

3.1 Driftsregnskap

	I	II	III	IV	V
Artsgrupper	Regnskap 2024	Dok. 3 2024*	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)
000-099 Lønn og sosiale utgifter	547 696 120	568 777 000	538 089 588	528 306 726	-9 606 532
100-299 Kjøp av varer og tjenester som inngår i komm.tj.produksjon	76 871 391	69 509 000	171 965 164	72 974 863	95 093 773
300-399 Kjøp av tjenester som erstatter komm.tj.produksjon	37 694 254	34 933 000	37 514 633	36 587 274	-179 621
400-499 Overføringsutgifter	47 171 009	7 274 000	8 230 000	15 884 224	-38 941 009
500-599 Finansutgifter og finanstransaksjoner	6 983 413	0	0	538 915	-6 983 413
Sum driftsutgifter	716 416 186	680 493 000	755 799 384	654 292 002	39 383 198
600-699 Salgsinntekter	-240 902 140	-263 388 000	-280 669 375	-244 058 906	-39 767 235
700-799 Overføringsinntekter med krav til motytelse	-57 514 707	-36 407 000	-11 626 009	-51 702 928	45 888 698
800-899 Overføringsinntekter uten krav til motytelse	-6 974 352	0	0	0	6 974 352
900-999 Finansinntekter og finanstransaksjoner	0	0	0	-536 968	0
Sum driftsinntekter	-305 391 199	-299 795 000	-292 295 384	-296 298 803	13 095 815
Kapitlets nettoresultat	411 024 987	380 698 000	463 504 000	357 993 199	52 479 013

* Bystyret vedtar kun sum driftsutgifter, sum driftsinntekter og nettoresultat pr. kapittel, jf. Dok 3.
Tabell 3.1 Driftsregnskap

3.2 Selvkostkapitlene

Beregningsgrunnlag for gebyr	Beløp i tusen kroner	
	2023	2024
A) Direkte driftsutgifter	266 055	304 757
B) Henførbare indirekte driftsutgifter	26 028	16 984
C) Kalkulatoriske rentekostnader	674	2 076
D) Kalkulatoriske avskrivninger	2 924	610
E) Andre inntekter	19 050	43 525
F) Gebyrgrunnlag (A+B+C+D-E)	276 631	280 902
G) Gebyrinntekter	195 443	191 299
H) Årets finansielle resultat (G-F)	-81 188	-89 603
I) Avsetning til selvkostfond og dekning av fremførbart underskudd	0	0
J) Bruk av selvkostfond og fremføring av underskudd	0	0
K) Kontrollsum (subsidiert) (H-I+J)	-81 188	-89 603
L) Saldo selvkostfond per 1.1	0	0
M) Alternativkostnad ved bundet kapital på selvkostfond eller fremføring av underskudd	0	0
N) Saldo selvkostfond per 31.12 (L+M+I-J)	0	0
O) Nøkkeltall:		
P) Årets finansielle dekningsgrad i % (G/F)*100	71	68
Q) Årets selvkostgrad i % (G/(F+I-J))*100	71	68

Tabell 3.2 Selvkost

3.3 Investeringsregnskap

Investeringsregnskap for kap. 609 Plan- og bygningsetaten

	I	II	III	IV	V
Artsgrupper	Regnskap 2024	Dok. 3 2024*	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)
000-099 Lønn og sosiale utgifter	2 288 567	2 152 795	344 662	1 984 912	-1 943 905
100-299 Kjøp av varer og tjenester som inngår i komm.tj.produksjon	10 720 555	26 262 205	28 070 338	10 822 209	17 349 782
300-399 Kjøp av tjenester som erstatter komm.tj.produksjon	0	0	0	0	0
400-499 Overføringsutgifter	2 420 830	4 875 000	4 875 000	2 615 619	2 454 170
500-599 Finansutgifter og finanstransaksjoner	0	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	15 429 953	33 290 000	33 290 000	15 422 740	17 860 047
600-699 Salgsinntekter	0	0	0	0	0
700-799 Overføringsinntekter med krav til motytelse	-2 420 830	-4 875 000	-4 875 000	-2 615 619	-2 454 170
800-899 Overtørringsinntekter uten krav til motytelse	0	0	0	0	0
900-999 Finansinntekter og finanstransaksjoner	0	0	0	0	0
Sum investeringsinntekter	-2 420 830	-4 875 000	-4 875 000	-2 615 619	- 2 454 170
Netto finansieringsbehov	13 009 122	28 415 000	28 415 000	12 807 121	15 405 878

* Bystyret vedtok utgifter (finansieringsbehov), inntekter (finansiering) og resultat (netto finansieringsbehov) pr. kapittel

Tabell 3.3 Investeringsregnskap

3.4 Investeringsregnskap på prosjektnivå

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Prosjektnavn	Prosjekt-nummer	Arts-gruppe	Bystyre-vedtatt ferdig (kv/år)	Faktisk/forventet ferdig (kv/år)	Dok 3 2024	Regulert budsjett 2024 (inkl. y.disp-fra 2023)	Regnskap 2024	Avvik (VII-VIII)	Kommentarer/år sak til avvik
IKT utstyr og lisenser	10601901	1 og 4		4. kv. 2024	2 350 000	2 350 000	11 963	2 338 037	Forsinkelser anskaffelser
Nytt fagsystem	10601904	0, 1 og 4		4. kv. 2025	3 650 000	11 565 000	1 883 505	9 681 495	
Nytt fagsystem PBE	12300704	1 og 4		4. kv. 2025	-	19 375 000	13 534 485	5 840 515	

*Budsjett- og regnskapstall skal kun være sum investeringsutgifter, dvs. sum artsgruppene 000-599

Tabell 3.4.1 Investeringsregnskap på prosjektnivå

	1. Periodiserings-avvik, men innenfor vedtatt tidsramme	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser iht. vedtatt tidsplan	4. Uforutsigbare avsetninger	Sum prosjekt
IKT utstyr og lisenser 10601901	2 338 037				2 338 037
Nytt fagsystem 10601904	9 681 495				9 681 495
Nytt fagsystem PBE 12300704	5 840 515				5 840 515
Sum	17 860 047	-	-	-	17 860 047

Tabell 3.4.2 Kategorisering av investeringsavvikene

4

Særskilt rapportering

Foto: Svein Olav Traa Langseth

4.1 Tiltak for å forbedre service overfor innbyggere og næringsliv

Plan- og bygningsetaten jobber kontinuerlig med å bli bedre på service, kommunikasjon, tilgjengelighet og medvirkning for alle brukerne våre.

Etatens kommunikasjonsarbeid er lovpålagt. Arbeidet bygger på KommuneLOVENS §4 «Kommuner og fylkeskommuner skal aktivt informere om egen virksomhet og §5.1 i plan- og bygningsetaten der det heter at «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.». [...].

Sosiale medier

Plan- og bygningsetaten er aktiv på Facebook, LinkedIn og Instagram. Facebook er den primære kanalen vår for innbyggerdialog. Her har vi 20 000 følgere og publiserte i snitt en sak i uken.

På LinkedIn har vi i nesten 10 000 følgere, dette er rundt 2000 flere enn i 2023. Vi bruker LinkedIn til å dele fagsaker, til å fremsnakke medarbeidere som utmerker seg og til å fortelle om jobbhverdagen vår. I tillegg bruker vi nettverket til å synliggjøre utvalgte ledige stillinger, stort sett spesialstillinger og ledernivåstillinger i etaten. Vi har også et nyhetsbrev spesielt rettet mot bransjen og fagfolk.



På LinkedIn nærmer vi oss 10 000 følgere.

ByplanOslo

ByplanOslo er et nettmagasin for byutvikling i Oslo, driftet av Plan- og bygningsetaten. Det skal være en kanal for å formidle byutviklingsspørsmål i Oslo på en lett forståelig, presis og tilgjengelig måte for byens befolkning.

Vi skriver om de store utviklingsprosjektene i Oslo, om områdeutvikling, planer og prosjekter, men også om mindre saker. Gjennom artiklene prøver vi å legge til rette for medvirkning og for at de som blir berørt av planer og prosjekter får mulighet til å si sin mening. I tillegg bruker vi magasinet til å informere bransjen om nye veiledninger, retningslinjer og krav som de må forholde seg til.

Nettsider

Våre tjenestesider på www.oslo.kommune.no er godt besøkt, og våre nettbaserte innsynsløsninger er en viktig kilde til informasjon for både nærmiljøer, utbyggere og media. I 2024 var det 888 000 unike besøkende på sidene, en liten nedgang på en prosent fra året før. Den mest besøkte undersiden er «Skal du bygge, rive eller endre». Her finner brukerne veiledninger og skjema om hvordan de skal gå frem for å gjøre noe med eiendommen selv.

Interessen er stor for oppdaterte tall for boligproduksjon. Vi begynte derfor i 2024 å publisere kvartalsvise tall for igangsettings- og brukstillatelser. Tallene kommer den 15. i hver måned og blir publisert på nettsidene våre.

Plan- og bygningsetaten i media

Mediebildet gir innbyggerne økt bevissthet om hva som skjer i byen vår. Det er en sterkt økende medieinteresse for plan- og byggesaker. I 2024 var det 2853 medieoppslag om oss. Etter at vi begynte med sammenlignbare tellinger i 2018, har det vært en økning på over 70 prosent. Fra i fjor til i år har økningen vært på 15 prosent. Av disse oppslagene var 88 prosent nøytrale eller positive.

Klart språk

Språkloven paragraf 9 («klarspråksparagrafen») slår fast at offentlige organ skal bruke et klart og korrekt språk som er tilpasset målgruppen. Plan- og bygningsetaten har jobbet aktivt med klart språk helt siden 2014. Dette betyr blant annet veiledning av ansatte i skriveprosessen, arbeid med å utvikle maler, standardtekster og rutiner, samt kursing av ansatte. Språkarbeidet er viktig for å bli forstått av brukerne våre, og vi er også opptatt av å dele våre resultater og erfaringer med resten av kommunen, andre kommuner og statlige virksomheter.

Tilgjengelighet for publikum

Vi har også i 2024 arbeidet målrettet for å utvikle veiledningstjenesten vår. For å imøtekomme våre brukeres behov har det vært gjort mye arbeid på forbedring av selvbetjeningsløsninger, tilgjengeliggjøring og oppdatering av informasjon på nett. Dette samtidig med at vi opprettholder våre tilbud til våre analoge brukere og utvikler våre tjenester også for dem.

Vi arbeider videre med utvikling av «strukturent samtalestyring», som et verktøy for å utvikle den muntlige kommunikasjonen med våre brukere. Dette er en effektiv og målrettet metode for muntlig kommunikasjon, og er den muntlige kommunikasjonens storesøster til klart språk. Hensikten med metoden er å oppnå bedre forståelse for brukernes behov, og gi brukerne konkret veiledning. Struktureret samtalestyring er en anvendelig metode både for veiledningstelefonen og kundemøter, både ved fysiske møter og på Teams.

Vi har hatt et sterkt fokus på å ha en mest mulig effektiv og målrettet veiledningstjeneste, med en målsetting om å være tilgjengelig i de enkleste kanalene for våre brukere. Det skal være enkelt å ta kontakt med oss, og det skal være enkelt å få et svar. Vår erfaring er at muntlig dialog har langt bedre kvaliteter, både med tanke på effektivitet og innhold, enn skriftlig kom-

munikasjon. Mye informasjon er tilgjengelig på nett, og vi er lett tilgjengelig via veiledningstelefonen, men det er et behov for å begrense ressurskrevende veiledning via e-post til de tilfellene hvor det er hensiktsmessig (journalverdig). Derfor ble det i 2024 innført gebyr for konkret vurdering av søknadsplikt, for de som ønsker en skriftlig bekreftelse. Vi har hatt en liten nedgang i det totale antallet skriftlige forespørsler etter dette, som det vil være nærliggende å anta at kan knyttes til innføring av gebyr for tjenesten. Antall øvrige henvendelser til veiledningstjenesten har holdt seg på samme nivå de siste årene.

Skjema for innmelding av ulovligheter

Vi jobber med å få lagt ut informasjon på kommunens hjemmeside angående innmelding av ulovlige forhold, slik at innmeldingene vi mottar er så relevante og godt opplyste som mulige. For å legge bedre til rette for dette, arbeider vi også med et innmeldingsskjema. Dette skal sikre at vi mottar henvendelser som er tilstrekkelig opplyst, slik at vi kan prioritere de riktige sakene til riktig tid.

Digitalisering

En av etatens viktigste milepæler i 2024 var innføring av nytt fagsystem, for å erstatte et 30 år gammelt saksbehandlingssystem. Eiendomssaker og administrative saker gikk i produksjon i 2024, og i 2025 skal bygge- og plansaker over. Dette nye fagsystemet vil gi et godt fundament for mer automatisering av prosessene på noe sikt.

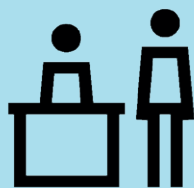
Vi har også laget en ny 3D-strategi med et mål om å skape bedre beslutningsgrunnlag i byutviklingen og fremme medvirkning. Det jobbes nå med en handlingsplan for kommende år.

Kunstig intelligens er et viktig tema i tiden, som også Plan- og bygningsetaten anser som sentralt at vi tar i bruk for mer effektive og bedre tjenester. Vi har blant

Henvendelser til kundesenteret i 2024



2243 skriftlige
forespørsler



640 veilednings-
timer



18 864
telefonsamtaler

annet implementert Arkivinspektøren i 2024. Denne bruker innebygd intelligens for å finne sensitiv og personlig informasjon i våre dokumenter. Vi har jobbet med InnspillsGPT i samarbeid med UKE for å bruke språkmodeller til å automatisere og strukturere opp jobben med behandlingen av innspill som i dag gjøres manuelt.

Etaten har også tatt i bruk Oslo felles dataplattform og har begynt å overføre sentrale datakilder til denne plattformen, noe vi håper vil kunne gi både bedre beslutningsgrunnlag og enda mer datadrevet styring.

Medvirkning

For å invitere til medvirkning og informere befolkningen om planer og tjenester, arrangerer vi fysiske og digitale møter. I 2024 arrangerte vi blant annet informasjonsmøte om planene for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget og åpne kontordager om planene for Rosenholm.

4.2 Informasjon om saksbehandlingstid

Vi forholder oss til flere lovbestemte tidsfrister. Når vi mottar en sak, sender vi ut en e-post med informasjon om lovbestemte frister og oppgir at saken kan følges på Saksinnsyn. Denne «Mottatt sak-e-posten» sendes ut om morgenen to dager etter mottak/registrering av ny sak (uansett sakstype).

Saksbehandlingstidene kommer frem av måltallstabellen i kapittel 2.2. Hvis vi ikke kan overholde den lovbestemte fristen, informerer vi om forventet saksbehandlingstid.

Vi har fortløpende oversikt over saksportefølje og saksbehandlingstid på de ulike produksjonsområdene. Disse overvåkes hver uke, og vi setter inn tiltak når porteføljen eller saksbehandlingstid øker. Vi viser til kapitlene om de enkelte sakstypene for omtale av eventuelle avvik og tiltak.

Vi har innført flere tiltak for å korte ned saksbehandlingstiden. Se kapittel 2.4 og 2.5 for mer informasjon.

4.3 En åpen og effektiv kommune

Plan- og bygningsetaten sluttførte prosessen for ny organisering i 2024. Vi forventer ikke full effekt av ny organisering før noe inn i neste økonomiplanperiode.

Vi har sluttført et større forbedringsprosjekt for innsendte detaljreguleringer, og fortsetter arbeidet i linjen. Arbeidet med forbedring av bygge- og delesaker, klagesaker og ulovlighetsoppfølging har pågått i 2024 og vil fortsette inn i 2025. Det samme gjelder selvbetjent bestilling av veiledningstimer. For områdereguleringsplanen for Rosenholm pågår det et samarbeidsprosjekt mellom Plan- og bygningsetaten og OBOS, samt Bymiljøetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Vann- og avløpsetaten, som vi ønsker å trekke frem som et eksempel på samarbeid mellom kommunale etater og private.

En viktig milepæl for oss har vært implementeringen av nytt fagsystem og ny dataplattform. Anskaffelse av nytt fagsystem var nødvendig fordi dagens system var 30 år og ikke lenger støttes av leverandøren. Innføringen av dette systemet vil gi nye digitale muligheter for effektivisering på noe sikt.

Vi jobber med utvidet kommunikasjon av etatens produksjon på våre hjemmesider. Bruken av sosiale medier er økt, for å gi en bedre og mer effektiv kommunikasjon mot vår målgruppe.

Det er også startet opp et sykefraværprosjekt med Nav arbeidslivssenteret for forebyggende arbeidsmiljøarbeid og målrettet innsats mot sykefravær.

4.4 Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse

Plan- og bygningsetaten har ikke en egen handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse, men dette er en del av handlingsplanen for likestilling og mangfold når det gjelder våre egne medarbeidere. Vi tilrettelegger for medarbeidere og besøkende som trenger tilrettelegging og bistand. Etaten leier lokaler hos ENTRA og lokalene ble totalrenovert i 2023, hvor krav til universell utforming er innfridd.

4.5 Universell utforming

Plan- og bygningsetaten leier lokaler som ble totalrenovert i 2023. Det ble da gjort flere grep for å bedre ivareta universell utforming. Blant annet er kantinen og resepsjonsdisken universelt utformet, det er lagt inn opplysningsfelt foran trapper og heiser, og garderobene er rullestolvennlige. Dører til trapperom, garderobes og flere dører i ganger er utstyrt med dørautomatikk og dørlukker.

4.6 Likestillingstiltak rettet mot byens innbyggere

	Ja	Nei
Har virksomheten laget en plan for mangfold og likeverd - og mot diskriminering?	X	
Hvis ja - er dette I en egen plan	X	
I overordnede planer		
Hvis ja - gjelder plan og mål tiltak for alle diskrimineringsgrunnlag?	X	
Hvis nei, gjelder planen (mulig å krysse av flere)?		
Ferkulturelt mangfold	X	
Kjønns- og seksualitetsmangfold	X	
Funksjonsmangfold /universell utforming	X	
Har virksomheten gjennomført opplæring for sine ansatte?	X	
Hvis ja - gjelder dette (mulig å krysse av flere)?		
Likeverdige tjenester	X	
Representativ rekruttering	X	
Holdningsarbeid	X	
Har virksomheten har oppnevnt en OXLO-kontakt?	X	
Er muligheten til å klage på diskriminering gjort kjent for ansatte og ledere i virksomheten?	X	
Beskriv kort ett (eller flere) eksempel på beste praksis?		
Vi har fokus på holdningsskapende arbeid gjennom å øke kunnskap og markere begivenheter. I 2024 hadde Plan- og bygningsetaten ansvar for flåten i pride-paraden. Dette ble et veldig flott samarbeid både mellom ansatte på tvers i etaten og med andre etater, både velferdsetaten og med Oslo Havn som stilte med lastebil.		

Tabell 4.6 Diskriminering

4.7 Rapportering innen HR-området og helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Tilstandsanalyse	Ja	Nei	Hvis nei, hvorfor ikke?
Har virksomheten i løpet av 2024 undersøkt om det finnes risiko for diskriminering eller andre hindre for likestilling?*	X		

Tabell 4.7.1 Likestilling og mangfold

Kategori	Kjønnsbalanse				Lønnsbalanse		
		Menn %	Kvinner %	Total (N)	Menn (kr)	Kvinner (kr)	Kvinner andel av menn %
Totalt i virksomheten	2024	38,0	61,0	584	730 008	766 544	105,0
	2023	39,7	60,3	582	709 756	731 250	103,0
Toppleders ledergruppe inkl. toppleder	2024	14,3	85,7	7	1 407 800	1 363 233	96,8
	2023	33,3	66,7	12	1 222 425	1 288 050	105,4
Stillingskategori 0042	2024	56,9	43,1	51	854 695	876 017	102,5
	2023	58,9	41,1	56	838 709	826 852	98,6
Stillingskategori 0296	2024	30,1	69,9	73	835 643	836 518	100,1
	2023	31,9	68,1	72	796 783	794 025	99,7
Stillingskategori 0228	2024	19,2	80,8	26	730 390	730 140	100,0
	2023	17,9	82,1	28	711 720	701 357	98,5

Tabell 4.7.2 Kjønn og lønn

Heltidskultur

Plan- og bygningsetaten er alle stillinger heltidsstillinger, med unntak av enkelte medarbeidere som har fått redusert stillingsprosent på grunn av varig nedsatt arbeidsevne. Tabellen under viser at etaten

har 46 ansatte på deltid. Dette inkluderer også ansatte som har midlertidig permisjon fra deler av en heltidsstilling på grunn av nedsatt arbeidsevne, livsfase- eller familiære forhold.

	Alle ansatte	Heltid			Deltid			Ufrivillig deltid			Midlertidig ansatte		
	Totalt	Totalt	Menn	Kvinner	Totalt	Menn	Kvinner	Totalt	Menn	Kvinner	Totalt	Menn	Kvinner
2024	532	447	40 %	60 %	46	26 %	73 %				39	26 %	74 %
2023	533	453	40 %	60 %	45	39 %	61 %				35	34 %	66 %

Tabell 4.7.3 Heltidskultur

Likestillings- og mangfoldstiltak*	Bakgrunn/tilstand	Mål for tiltaket	Beskrivelse av tiltaket	Status på rapporterings-tidspunktet/ måloppnåelse
Tiltak 1 Omfatter etnisk mangfold på arbeidsplassen	Ønske om å være en inkluderende arbeidsplass	En inkluderende rekrutterings-strategi	Gjennomgang av rekrutterings-prosessen	Skal gjennomføres i 2025
Tiltak 2 Omfatter forebygging av trakassering	Ønske om å øke kunnskap, toleranse og aksept	Økt kunnskap og aksept for ulike kjønnsuttrykk	Markere PRIDE og OXLO	Gjennomført
Tiltak 4 omfatter tilrettelegging	God balanse mellom arbeid og fritid/familieliv	God tilrettelegging i ulike livsfaser	Mulighet for hjemmekontor 1-2 dager i uken	Gjennomføres

Tabell 4.7.4 Likestillingsredegjørelse

	Ja	Nei	Hvis nei, kommentarer
Er det fastsatt oppdaterte mål på HMS-området for 2024?	X		
Med utgangspunkt i målformuleringene, er det utarbeidet tiltaksplaner/handlingsplaner?	X		
Er handlingsplaner/tiltaksplaner innpasset i de årlige budsjetter og økonomiplaner?	X		
ARBEIDSTID			
Har virksomheten etablert rutiner og internkontroll for å sikre etterlevelse av arbeidsmiljølovens arbeidstids- bestemmelser og som fanger opp og retter eventuelle avvik som fremkommer, jf. rundskriv 31/2020?	X		
Har virksomheten løpende kontroll med arbeidstiden, både for å sikre at rammene for arbeidstid blir fulgt og for å sikre en vurdering av at arbeidstidsordningene er forsvarlig?	X		
Virksomheten bes oppgi antall brudd på arbeidsmiljølovens arbeidstidsbestemmelser i 2024.	Antall:268		Vi har i 2024 hatt mange brudd på hviletid 11 timer . De fleste bruddene er på under 1 time og mange av bruddene er på under 15 minutter. Vi gjennomgår brudd hver måned i virksomhetsstyringsmøtene og hvert kvartal i AMU
Hvordan har virksomheten behandlet bruddene i AMU?	Alle brudd blir gjennomgått og behandlet hver måned i virksomhets-styringsmøtene. Bruddene blir også lagt fram i AMU hvert kvartal.		
Har virksomheten involvert vernetjensten i arbeidet med oppfølging av brudd på arbeidstidsbestemmelsene?	X		
TRAKASSERING			
Hva gjør virksomheten for å hindre trakassering, seksuell trakassering og kjønnsbasert vold?	Vi har fokus på holdningsskapende med formidling av kunnskap og markering av OXLO-uka og pride. Alle ledere må gjennomgå digital kursopplæring i kjønns- og seksualitetsmangfold. Vi har også rutine for konflikthåndtering og rutine for ubehagelige møter med brukere. Vår årlige vernerunde med fokus på det psykososiale arbeidsmiljøet kartlegger også om det er utfordringer/risikoer med seksuell trakassering.		
VOLD OG TRUSLER			
Har virksomheten gjennomført risikovurdering som omhandler vold og trusler ved utførelse av arbeidet?	X		
Har virksomheten etablert rutiner som sikrer opplæring og øvelse i forebygging og håndtering av vold- og trusselsituasjoner?	X		
Har virksomheten iverksatt tiltak for å redusere risiko for vold og trusler?	X		
Har virksomheten rutiner for å sikre registrering av vold og trusler i HMS-modulen i HR-systemet?	X		
Har virksomheten etablert rutiner som sikrer nødvendig oppfølging av arbeidstaker som har vært utsatt for vold og trussel om vold?	X		
Har virksomheten rutiner for å sikre varsling av dødsulykker og alvorlige ulykker til Arbeidstilsynet og nærmeste politimyndighet?	X		

Tabell 4.7.5 HMS

Som kommentert i tabell 4.7.5, er en stor andel av bruddene på arbeidsmiljølovens bestemmelser for brudd på hviletid. De fleste av disse bruddene er på under en time. Vi jobber videre for å bevisstgjøre medarbeidere om at hviletiden skal være på 11 timer. Dette gjelder særlig ved overtid- og kveldsarbeid, og også at man da ikke starter arbeidsdagen for tidlig dagen etter. Blant annet har vi lagt ut en kort film på Workplace for å minne om dette.

Sykefravær

Sykefraværet i etaten har økt med 0,7 prosentpoeng i 2024 sammenlignet med 2023. Det er langtidsfraværet som har økt, og det er sykefraværet i aldersgruppen 40-49 og sykefraværet for kvinner som har økt mest. Etaten har flere rutiner for å følge med på sykefraværet. Vi har kvartalsvis gjennomgang i arbeidsmiljøutvalget hvor vi går gjennom sykefravær, arbeids- og overtid og turnover. I møtet drøftes både sammenhenger og tiltak. Sykefravær er også tema i lederforum og legges frem i de månedlige virksomhetsmøtene.

Vi har flere tiltak for å redusere sykefraværet. Vi jobber for å ha et godt arbeidsmiljø og gode tiltak for å redusere risikoen for arbeidsrelatert sykefravær.

Vi gjennomfører en årlig vernerunde hvor vi kartlegger det fysiske og psykososiale arbeidsmiljøet. Når det gjelder sykefravær som ikke er relatert til arbeidsforholdene, er vi opptatt av å gjøre lederne trygge i oppfølgingen, både i det forebyggende arbeidet og ved sykefravær. Arbeidsmiljø, forebygging og tilrettelegging ved sykefravær er jevnlig tema i lederforum og etatens lederutviklingsprogram.

Vi har en HMS-plan som utarbeides hvert år.

Sykefravær i %	Resultat 2023	Mål 2024	Resultat 2024
Korttid (0-16 dager)	3,0 %		2,9 %
Langtid (17 - > dager)	5,0 %		5,8 %
Totalt	8,0 %	6,0 %	8,7 %

Tabell 4.7.6 Sykefravær

Sykefraværsprosjekt i samarbeid med NAV arbeidslivssenter

Vi har over flere år hatt et samarbeid med NAV arbeidslivssenter om tiltak for å redusere sykefraværet.

Tiltaket Helse i arbeid startet opp i 2022, og var et tiltak i 2022 og 2023. Flere av våre avdelinger både i støttefunksjonene og kjerneproduksjonen deltok. Tiltaket Helse i arbeid består av tre moduler som leveres i fellesskap med spesialisthelsetjenesten og NAV. Gjennomføringen av de tre modulene består av kunnskapsformidling ute på arbeidsplassen, og er knyttet til muskel- og skjelettplager, smertemestring og psykisk helse og arbeid.

Vi startet i 2024 opp med et større sykefraværsprosjekt hvor vi i samarbeid med NAV setter i gang flere tiltak. Tiltak som vi har startet opp er «dialog og refleksjon om partssamarbeid» og saksdrøftingsverksted. Videre er det flere tiltak som vil settes i gang i prosjektperioden. Dette er kulturbygging i partsgrupper, gjennomgang av sykefraværsrutinene, opplæring i verktøy for å drive arbeidsmiljøprosesser, basisprogram i ledelse, kompetansegivende tiltak i psykisk helse.

Kartlegging og risikovurderinger knyttet til vold og trusler

Det er lagt ned mye ressurser i å få til gode rutiner når det gjelder risikoen for vold og trusler. Saksbehandlere i etaten kan være utsatt for belastninger i møte med brukerne våre, for eksempel trakassering og krenkelser, både i form av utskjelling og uthenging i sosiale medier.

Forebyggende tiltak er en årlig tilpasset opplæring i kommunikasjon/konfliktdepende kommunikasjon til de av våre saksbehandlere som er utsatt.

Etaten har utarbeidet en rutine for å håndtere ubehagelige møter med brukere. Denne rutinen gjennomgås jevnlig både for ledere og ansatte.

I juni 2024 gjennomførte vi en HMS-workshop i samarbeid med Bård Hogstad, som er HMS-sjef i Oslo kommune.

Holdningsskapende arbeid

Holdningsskapende arbeid er viktig. Ved våre markeringer er målet å styrke forståelse og aksept for mangfold slik at vi kan være en trygg, inkluderende og helsefremmende arbeidsplass.

Psykisk helse er en stadig økende årsak til sykefravær. I 2024 markerte vi verdensdagen for psykisk helse med foredrag av psykologen Frode Thuen. Han snakket om ensomhet og hvordan en kan ivareta egen psykisk helse og være god psykisk støtte for hverandre.

I 2024 fikk Plan- og bygningsetaten ansvar for å koordinere Oslo kommunes flåte i Pride-paraden. Dette førte til et veldig fint og kreativt samarbeid på tvers i etaten og med Oslo havn.

OXLO-uka er en årlig begivenhet som feirer mangfold og inkludering i Oslo kommune. Vi markerte og informerte om OXLO-uka og gjorde Oslo kommunes verdiplakat synlig for innbyggere og medarbeidere.

4.8 Folkehelsestrategi

Plan- og bygningsetaten ivaretar en rekke forhold som er sentrale i et folkehelseperspektiv. Dette gjør vi i både egne planer og innsendte reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven, i byutviklingsprosjekter som Bykuben, Oslotrær og Levende gater og byrom samt gjennom ulike ansvar og roller i kommunens samlede og vidtfavnende arbeid med klimatilpasning, som er et grunnleggende arbeid for positiv utvikling av folkehelsen.

I 2024 har vi arbeidet med revisjonen av kommuneplanens arealdel og startet opp arbeidet med revidering av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Tilrettelegging for en grønn og aktiv by,

sosial bærekraft, innbyggermedvirkning, variasjon og kvalitet i boligstruktur og å unngå at flere blir plaget av støy og luftforurensing, er blant sentrale temaer i alle disse planarbeidene.

I områdeplanlegging jobber vi for gode vilkår for gående og syklende, sikring av grøntområder, turstier, byrom og idrettsanlegg, samt bidra til at beboere og brukere av skoler og barnehager ikke plages av støy og luftforurensing. Også dette gjennom utvidet medvirkning.

I 2024 har vi bidratt i arbeidet med grønn mobilitetsplan, der folkehelse er et viktig tema. Vi har i samarbeid med Helseetaten og Bymiljøetaten initiert metodeutvikling for egne helsekonsekvensutredninger som del av plansaker i områder med høy samlet støy og luftforurensning. Vi vil ta metodikken i bruk i 2025.

Etaten har også, i samarbeid med Klimaetaten og Bymiljøetaten, arrangert et nettverksmøte for bydelene hvor temaet var «helse og klima». På møtet holdt vi et faginnlegg om klima og helse i planarbeid. Vi har en kontaktperson for folkehelse, og har deltatt på to samlinger i fagnettverket for folkehelsekontakter i kommunen.



5

Miljø- og klimarapportering

Foto: Ida Christine Rydeng

I 2024 har etaten gjort en betydelig innsats innen klima- og miljøarbeidet. Vi vil spesielt trekke frem arbeidet med styrket kunnskap og veiledning om bærekraftig massehåndtering, publisering av grøntregnskapet som viser oss hvordan grønnstrukturen utvikler seg, samt etatens bidrag til å løfte ombruk i plan- og byggesaksbehandling. En annen viktig oppgave for oss har vært å jobbe med utkastet til kommuneplanens samfunnsdel. Der har klima og natur fått en sentral plass som en av samfunnsflokene, som er komplekse utfordringer hvor det er behov for en helhetlig satsning for å løse problemet. Utover slike større satsinger har også mye av klimaarbeidet og miljøarbeidet i 2024 bestått i å koordinere og gi innspill til høringer som berører klima og miljø, som for eksempel de nye statlige planretningslinjene for klima og energi og for arealbruk og mobilitet.

Ombruk har fått en større plass

I 2024 har vi vært særlig oppmerksomme på å legge til rette for å øke graden av ombruk og rehabilitering av bygg. Arbeidet har blant annet bestått i å jobbe sammen med de andre storbykommunene om å løfte behov for hjemmelsgrunnlag for å sikre ombruk av bygg i reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven.

Det jobbes med å få på plass en intern rutine for hvordan saksbehandlerne skal håndtere de plansakene der det står eksisterende bygg fra før, for å sikre en mer helhetlig praksis.

Bykuben laget i 2024 en håndbok for sirkulære møteplasser sammen med Renovasjons- og gjenvinningsetaten.

Naturfare på agendaen

Som et ledd i kommunens arbeid med å følge opp risiko for naturfarer generelt, og kvikkleireskred spesielt, etablerte Oslo kommune i 2024 en ressursgruppe for naturfare. Etableringen av ressursgruppen er et resultat av kommunens oppfølging av skredet i Gjerdrum i 2020.

Ressursgruppen ledes av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byrådsavdeling for byutvikling. Gruppen er sammensatt av et tverretattlig kompetansemiljø som skal bistå kommunale etater og foretak å forebygge og håndtere naturfarer.

I 2024 og 2025 arbeider ressursgruppe naturfarer med:

- å avklare kommunens ansvar og risikoaksept for naturfarer i eksisterende bebyggelse
- å få på plass en innmeldingsløsning for bekymringsmeldinger om naturfarer
- hvordan kommunen skal forholde seg til naturfarer ved innkjøp og forvaltning av eiendom
- kompetansehøyende tiltak

Forsterket innsats for klimasmart massehåndtering

I 2024 har to klimasatsprosjekter som omhandler sirkulær massehåndtering blitt slutført. Det ene prosjektet hadde som mål å få et komplett bilde over massehåndteringen i Oslo i løpet av ett år, basert på innrapporterte data fra bygge- og anleggsprosjekter i Oslo. Grunnet lite innrapportert data fra private byggherrer og entreprenører, ble prosjektet nedskalert til å omhandle massehåndteringen fra kommunens egne prosjekter. Ferdigstilt rapport blir publisert på Miljødirektoratets hjemmesider.

Det andre prosjektet omhandler utvikling av en veileder for massehåndteringsplaner i planfasen av utbyggingsprosjekter. Behovet har bakgrunn i foreslått krav om massehåndteringsplaner i alle plansaker der det skal tas ut mer enn 1000 m³ masse. Bestemmelsen var med i høringen av kommuneplanens arealdel. Veilederen er anslått å være ferdig første kvartal 2025.

Etaten bidrar også inn i den kommunale arbeidsgruppen for massehåndtering ledet av Klimaetaten. Gruppen har i 2024 jobbet med en handlingsplan for lokal, klimavennlig og sirkulær massehåndtering, på bestilling fra MOS. Handlingsplanen skal sendes til byrådet i februar 2025.

Grøntregnskapet

Med grøntregnskapet overvåker kommunen om vi når de målene vi har satt oss for å sikre offentlig areal til rekreasjon, natur og overvannstiltak, og å bevare trær og etablere ny vegetasjon ved utbygging. Resultater fra perioden 2017-2021 ble publisert vinteren 2024, og viser at arealbruken i vedtatte planer sikrer omtrent en fjerdedel av Oslos byggesone til rekreasjon- og naturformål. Det er en netto økning i areal på 848 dekar, eller 2 prosent, sammenlignet med grøntregnskapet for 2013-2017. Mesteparten av økningen kan spores til nye arealer disponert til arealformålet grønnstruktur i forslaget til ny kommuneplanens arealdel som ble hørt i 2023. Ved endelig vedtak av den nye arealdelen kan disse tallene endre seg.

Vegetasjonsdekke overvåkes også i grøntregnskapet. Fra 2017 til 2021 var det en netto nedgang i vegetasjon på 4091 dekar eller 6 prosent. Nedbygging av vegetasjon skyldes hovedsakelig boligutvikling innenfor planområdet til småhusplanen og i åpen by. Andre vegetasjonsendringer, spesielt i skogsområder, skyldes skader på trær som følge av tørken i 2018. Dårlig tilstand blir registrert som en nedgang selv om skogholt er intakte.

Handlingsplan for overvann

Etaten koordinerer arbeidet med tiltakene i handlingsplanen for overvannshåndtering. Kommunerevisjon anbefalte oss i 2024 å revidere handlingsplanens fremdriftsplan, etablere et system for rapporteringsrutiner og få på plass et system for felles budsjettarbeid. Vi vil slutføre dette arbeidet våren 2025.

Vi har i 2024 lagt grunnlaget for det videre arbeidet med tiltak fire i handlingsplanen, skybrudds-

plan. Vi har også deltatt i forskningsprosjektet SPARE og videreført samarbeid med 7Analytics om Smart Oslo-prosjektet "Modellering for smart overvannshåndtering".

Handlingsplan for grønne tak og fasader

Etaten koordinerer oppfølging av handlingsplanen for grønne tak og fasader. I 2024 har vi arbeidet med en kunnskapsbank om grønne tak og fasader. Kunnskapsbanken skal inneholde veiledning, gode eksempler, informasjon om tilskudd med mer. En veileder om å utnytte bæreevne på eksisterende bygg ble ferdigstilt av SINTEF og publisert i 2024. Vi har anskaffet konsulent for å teste veilederen i praksis.

Et av tiltakene i handlingsplanen er allerede utkvittert, fra januar ble det gebyrfritak for å søke om rammetillatelse til å etablere grønne tak og fasader.

Handlingsplanen er også formildet og diskutert på en rekke viktige møteplasser, som blant annet Oslo Urban Arena.

Utvikling av energiplanleggingsverktøy

God energiplanlegging i byutviklingen er avgjørende for at Oslo skal nå klimamålene, og samtidig sikre gode forutsetninger for næringsliv og befolkning i kommunen. For å oppfylle Oslo kommunes mål i klimastrategien om 95 prosent utslippskutt innen 2030, må energisystemet i Oslo ha tilstrekkelig kapasitet til en nødvendig elektrifisering gjennom bedre utnyttelse av det allerede utbygde strømmettet. Oslo kommune samarbeider med Hafslund Celsio og Elvia for å utvikle et energiplanleggingsverktøy som legger til rette for smartere energiløsninger i Oslo. Plan- og bygningsetaten bidrar i utviklingen av det kartbaserte verktøyet. I 2024 har vi testet ut verktøyet for områdeplanen på Rosenholm. Energiplanleggingsverktøyet er nå ferdigstilt og vi jobber med å få publisert kartverktøyet i planinnsyn.

Mal og veileder for klimagassberegninger

Et av de viktigste klimakravene som ble foreslått i høringsutkastet til den nye kommuneplanens arealdel var et krav om klimagassberegninger i alle detaljreguleringer. Erfaring fra Bergen, som har hatt et tilsvarende krav siden 2019, er at det er nødvendig med en mal for hvordan klimagassberegningene skal gjøres og leveres.

Vi mottar klimagassberegninger i flere og flere saker. Erfaringen er at uten presis veiledning om hva klimagassberegningene skal inneholde, så er det ofte

vanskelig for saksbehandlerne og interessenter å forstå og sammenligne de klimagassberegningene vi mottar.

Plan- og bygningsetaten har derfor fått utarbeidet en mal og veiledning for klimagassberegninger for detaljreguleringsplaner. Asplan Viak fikk oppdraget etter en anskaffelse, og arbeidet ble gjennomført høsten 2024. I arbeidet involverte vi flere saksbehandlere fra avdeling planer, Klimaetaten, Oslobygg KF og forslagsstillere og fagkyndige gjennom flere verksteder. Bergen kommune bisto og ga råd basert på egne erfaringer med tilsvarende verktøy. En viktig oppgave for 2025 blir å teste malen i konkrete saker.

FutureBuilt

Innovasjonsprogrammet FutureBuilt har siden 2010 drevet fram pilotprosjekter innen bærekraftig arkitektur og byutvikling i samarbeid med de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Programmet er et samarbeid mellom flere store kommuner og statlige og

private aktører. Gjennom utvikling og utprøving i fullskala viser pilotene byggenæringen, beslutnings-takere og folk flest hvordan vi kan nå klimamålene i vår sektor, og at det er mulig å forene klima- og miljøvennlig byggeri med arkitektur av høy kvalitet.

Vårt mål for 2024 var 5 nye prosjekter i Oslo kommune. Prognosen for antall nye prosjekter ble nedjustert fra 5 til 3 ved tertialrapporteringen. Ved utgangen av året er det signert intensjonsavtaler med 3 nye prosjekter.

Bykuben

Bykuben er Oslo kommunes satsning på byøkologi. Arbeidet gjennomføres i form av dialog med næringsliv og innbyggere, formidling gjennom arrangementer, sosiale medier og foredrag, og strategisk pilotering av oppgaver relatert til målene i kommuneplanen. I 2024 har Bykuben har bistått 10 studentprosjekter (bachelor og master), og gjennomført 30 publikumsaktiviteter fordelt tematisk og geografisk over hele



Plan- og bygningsetaten koordinerer arbeidet med tiltakene i handlingsplanen for overvannshåndtering.
Foto: Webjørn Finsland / Oslo kommune

Oslo. I tillegg har Bykuben i samarbeid med bydel Gamle Oslo, gjennom prosjektet Kolstadgata, holdt 31 arrangementer med lokale aktører fra Tøyen. Bykuben har ansvar for en stor andel av Plan- og bygnings-etatens operative del av Oslo kommunes strategier for bærekraftig forbruk, plastforurensning og urbant landbruk. Bykuben har hatt ansvar for utforming og medvirkning i de tre bylivsgatene Søndre gate, Torshovgata og gata Grønland, og gjennomført evaluering av disse tiltakene i samarbeid med Bymiljøetaten.

Oslotrær

Oslotrær er en tverretattlig satsing for å plante flere trær og for at trær og treplanting prioriteres i byutviklingen. Prosjektet bidrar til kompetanse om trærnes verdi som grønn infrastruktur, kartlegging av restaureringsbehov og potensiale for mer natur og trær i kommunens egne arealer. I tillegg er det utviklet samarbeid med innbyggerinitiativ, privat næringsliv og større eiendomsutviklere.

I 2024 har vi prioritert samarbeid med Bymiljøetaten, og Oslotrær har bidratt med trær til kantvegetasjon, bydelsparker, nye nærmiljøparker med mer. Andre sentrale kommunale samarbeidspartnere har vært Gravplassetaten og Oslobygg KF.

Skjøtsel og oppfølging av trær vi har plantet tidligere har vært en viktig oppgave i 2024. Samarbeid med bydelene om jobb med treplanting og skjøtsel av trær for ungdom og unge voksne er et viktig delprosjekt i Oslotrær.

Oslotrær har i 2024 bidratt til at trær settes på agendaen gjennom å arrangere Treets fagdag med tema trær som kulturminner og Treets dag i bydel Sagene, og gjennom deltakelse på Hovinbykonferansen, Oslo Urban Week.

Måltallet for 2024 var 10 000 nye trær i byggesonen der både kommunen selv, byens innbyggere og næringsliv deltar i treplantedugnaden. Oslo kommune og Oslotrær har bidratt til at det er blitt plantet omtrent 2500 trær. Oslotrær har i 2024 prioritert skjøtsel fremfor stort antall nyplanting av de mange tusen trærne som er blitt plantet siden prosjektets start i 2020. To restaureringsprosjekt på totalt 3000 småtrær som var planlagt i 2024, er blitt flyttet til 2025 grunnet planlagte anleggsarbeid.

Bylivsgater

Bylivsgater skal legge til rette for liv i gatene ved å fjerne en del av biltrafikken i en periode. I 2024 har

vi hatt bylivsgater på Grønland, Torshov og Nedre Grünerløkka. Torshovgata ble rigget ned høsten 2024, Nedre Grünerløkka ble delvis tatt ned og planlagt videreført i 2025, og gata Grønland er videreført i sin helhet med ny byggetillatelse for fem år. Prosjektperioden avsluttes i 2024, og drift og vedlikehold overføres til Bymiljøetaten.

Evalueringen av prosjektet viser blant annet at bruk av midlertidige installasjoner som metode for byutvikling har vært vellykket fordi det åpner et mulighetsrom som ellers ikke er der. Midlertidige gater og byrom er egnet i områder som skal transformeres, fordi metoden gir rom til å utforske framtidige muligheter for området, samtidig som det blir lagt til rette for byliv og aktivitet fram til og gjennom en byggeperiode.

Også i planarbeid kan midlertidige byrom brukes til å utforske muligheter og teste ut konkrete løsninger før planer blir vedtatt, noe som gir en helt annen mulighet for direkte medvirkning og involvering av aktørene på stedet enn ordinære planprosesser. Midlertidige byrom egner seg godt for samarbeid mellom ulike aktører, også på innbyggernes initiativ, for å utforske hvordan et nabolag skal utvikles. De mest vellykkede tiltakene er de som bygger på og utvider allerede eksisterende oppholdsarealer og byrom.

Bylivsgater er et samarbeidsprosjekt med Bymiljøetaten.

Samarbeid med bydelene om klima og miljø

Klimaetaten, Bymiljøetaten, bydelene og Plan- og bygningsetaten samarbeider om et bydelsnettverk for klima og miljø. Nettverket har som formål å styrke kunnskapen om klima og miljø blant saksbehandlerne i bydelene. I 2024 har det vært to møter i nettverket, ett handlet om klimatilpasning og folkehelse, og ett handlet om hvordan vi kan ta hensyn til klima og miljø i saksbehandlingen.

Samarbeid mellom storbyene om utslippsreduksjon i plan- og byggesaksbehandling

Nettverk om utslippsreduksjon i plan- og byggesaksbehandling ble etablert i 2022 som et resultat av at Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Drammen ble tildelt nettverksstøtte fra Klimasats. Nettverket brukes til kunnskapsbygging og erfaringsutveksling av hvordan vi kan bli bedre til å følge opp klima i vår saksbehandling. I 2024 har vi hatt 4 samlinger. Tema for samlingene i 2024 har blant annet vært hvordan vi følger opp klima i tilsyn, klimagassutslipp fra grunn-

arbeider og om det juridiske handlingsrommet for å stille klimakrav i plansaksbehandling.

Støtte fra nasjonale tilskuddsordninger

Etaten søkte ikke støtte om nye midler til klimasatsprosjekter i 2024, men fortsatte å jobbe med de prosjektene som fikk støtte i 2023. Flere av prosjektene ble ferdigstilt i 2024.

Siden høsten 2023 har vi deltatt, sammen med alle fylkeskommunene på Østlandet, i et 3-årig klimasatsprosjekt som skal bidra til å styrke klima-dimensjonen i overordnede planlegging ved å kartfeste arealer med stor betydning for opptak og lagring av karbon. Prosjektet vil avsluttes høsten 2026.

Prosjektet BYLO – Helhetlig bylogistikk – ble også tildelt klimasatsmidler i 2023. Målet med prosjektet er å utarbeide et tverrsektorielt kunnskapsgrunnlag om bylogistikk som skal bidra til å styrke koordineringen og planleggingen av en klimavennlig bylogistikk. I tillegg til Oslo kommune deltar Asker, Bærum, Lørenskog, Lillestrøm, Ullensaker, Nordre Follo og Ås kommuner og Akershus fylkeskommune, samt Statens vegvesen, Ruter, Sporveien, Oslo Havn og Bane NOR. Prosjektet skal avsluttes i 2026.



6

Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader

6.1 Utkvittering av bystyrets verbalvedtak og merknader

Plan- og bygningsetaten har ingen kommentarer til merknader for 2024.

6.2 Merknader fra kommune-revisjonen og kontrollutvalget

03-2024 Grønne anskaffelser – klima- og miljøkrav
Kommunerevisjonen har undersøkt i hvilken grad Oslo kommune stiller fastsatte klima- og miljøkrav i kunngjøringer av konkurranser i sine anskaffelser. Oslo kommune har satt et ambisiøst mål om å redusere klimagassutslippene med 95 prosent sammenlignet med 2009-nivåer. Anskaffelser er et viktig verktøy i arbeidet mot dette målet. Dette var en bred revisjon, og Plan- og bygningsetaten var en av 33 som ble revidert. Etaten var representert med en anskaffelse av totalt 383 anskaffelser som ble vurdert. Plan- og bygningsetaten merker seg at det skal stilles miljøkrav i alle anskaffelser der det er relevant. Etaten ble ikke bedt om å avgi uttalelse. Det kom ingen kommentarer direkte til Plan- og bygningsetaten fra Kontrollutvalget eller Bystyret.

07-2024 Overvann

Kommunerevisjonen har undersøkt om den overordnede styringen og koordineringen av kommunens arbeid med overvannshåndtering sikrer tilfredsstillende framdrift og samhandling.

Forvaltningsrevisjonen omfatter Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for miljø og samferdsel, Bymiljøetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten.

Revisjonen påpeker behov for tverretattlig samarbeid for en forpliktende fremdriftsplan og gode rutiner for å fremme budsjettbehov på tvers av sektorer. Plan- og bygningsetaten vil bidra aktivt inn i dette arbeidet.

Bystyret og Kontrollutvalget støttet opp under revisjonenes anbefalinger.

12-2024 Ytringskultur i Oslo kommune

Problemstillingene i undersøkelsen har vært:

- Arbeider Oslo kommune og kommunale virksomheter systematisk med å legge til rette for god ytringskultur?
- Opplever ansatte i Oslo kommune at det er god ytringskultur på arbeidsplassen?

Den første problemstillingen er belyst ved en dybdeundersøkelse i tre utvalgte virksomheter: Byrådsavdeling for finans, Bydel Østensjø og Helseetaten. Den andre problemstillingen er besvart deskriptivt ved en kartlegging, det vil si at det ikke er noen/noe som revideres etter denne problemstillingen. Ansatte i plan- og bygningsetaten deltok i undersøkelsen under prikkpunkt 2. Etatens svarprosent er ikke kjent. Kommunerevisjonen mener på generell basis at svarene fra ansatte i Oslo kommune kan indikere at det er rom for bedring av ytringskulturen.

Nummerert brev, 9-2024 Bierverv

Plan- og bygningsetaten deltok i en bred undersøkelse om håndtering av bierverv. Resultatet ble rapportert til Kontrollutvalget i et nummerert brev. Byråden for finans vil vurdere endringer i kommunens styringsdokumenter som kan bidra til bedre etterlevelse. Etaten avventer eventuelle rutineendringer som da vil gjelde for hele Oslo kommune.

59/24 Oppfølging etter rapport 10/2021 Bruk av utbyggingsavtaler

Bystyret uttalte følgende i sin behandling av rapport 10/2021: «Kommunerevisjonens rapport 10/2021 Bruk av utbyggingsavtaler viser at Bymiljøetatens, Eiendoms- og byfornyelsesetatens og Plan- og bygningsetatens arbeid med utarbeidelse og oppfølging av utbyggingsavtaler langt på vei var tilfredsstillende. Samtidig var det enkelte mangler eller svakheter på vesentlige områder, som forutsigbarhet for kommunen og oppfølgingen av utbyggingsavtalene. Bystyret understreker viktigheten av god oppfølging og god informasjon til bystyret, utbyggere og mellom etatene. Bystyret legger til grunn at byrådene følger opp iverksettingen av de varslede tiltakene og det igangsatte arbeidet for å sikre bedre samordning etatene imellom. Bystyret tar for øvrig Kommunerevisjonens rapport 10/2021 til orientering.»

I oppfølgingsundersøkelsen er det undersøkt om byråden for byutvikling og byråden for miljø og samferdsel har fulgt opp føringer fra behandlingen av rapport 10/2021 i bystyrets organer. Undersøkelsen viser at de to byrådene hadde fulgt opp bystyrets føringer. Føringene gjaldt å følge opp etatenes iverksetting av varslede tiltak og det igangsatte arbeidet for å sikre bedre samordning etatene imellom. Tiltakene omfattet blant annet informasjon til bystyret og utbyggere, og tiltak for oppfølging og samordning. Enkelte av de varslede tiltakene var ikke fullt ut iverksatt. Det gjaldt rutine for gjennomføringsansvar og system for oversikt over kostnader.



Oslo

Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Tel. +47 21 80 21 80
Boks 364, Sentrum, 0102 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Foto: Svein Olav Traa Langseth