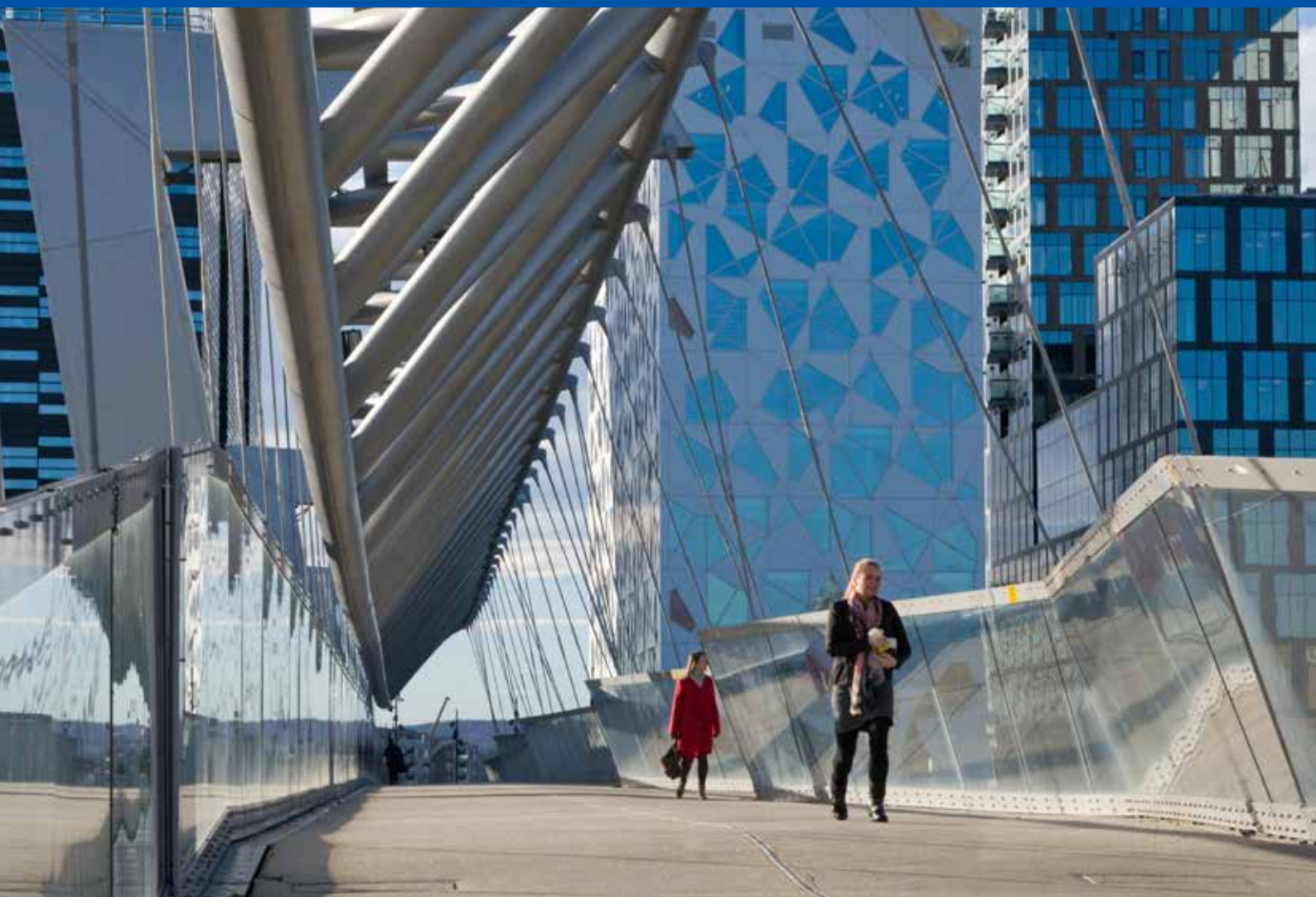




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

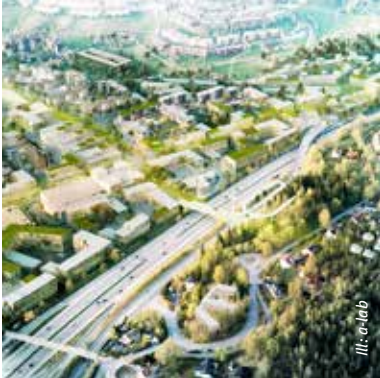
Byutvikling i Oslo







“DEN BLÅ-GRØNNE BYEN”



28%

Oslos befolkning vil øke med 28 prosent innen 2040.

En by i vekst

Oslo er Norges hovedstad. En liten by i verdensmålestokk, men en av de hurtigst voksende byene i Europa. Det er en utvikling som gir både utfordringer og muligheter. Byutviklingen i Oslo er bygget opp om kjerneverdier som kvalitet, funksjonalitet og estetikk. Oslos visjon er å utvikle en by der det er godt å bo, besøke og arbeide i - for alle.

Oslos blågrønne preg med skogen og fjorden som ramme, og elver som binder det sammen, gir rom for utfoldelse og trivsel i byen. I motsetning til mange byer som vokser ved geografisk spredning, bygges Oslo innenfra og utover gjennom kompakt byutvikling og etablering av nye knutepunkt og transportløsninger. Dette sikrer en bærekraftig og klimanøytral byutvikling og bevaring av den blågrønne strukturen. Denne utviklingsstrategien er fremtidsrettet, energieffektiv og kan gi rom for mange bymessige kvaliteter.

Byutviklingen i Oslo skjer i samarbeid med private utbyggere, og det stilles konkrete krav både til områdeutvikling og til bygningene. Vedtatte, juridisk bindende planer bidrar til at utbyggingen skjer i tråd med kommunens mål og intensjoner. Planene og områdeprogrammer sikrer også en helhetlig regulering av store områder som bygges ut over tid. Dette er en viktig forutsetning for å sikre at Oslo vokser og utvikler seg til et sted med helhetlig kvalitet.

Bjørvika med Barcode og Dronning Eufemias gate (2016)



Fakta om Oslo



Befolkningsvekst og boligbygging

Oslo har 670 000 innbyggere og er landets største senter for økonomi, kulturliv og kunnskap. Oslos befolkning har økt med 22 prosent de siste 10 årene. I 2016 var befolkningsveksten på 1,3 prosent. Befolkningsstilveksten skyldes både stor netto innflytting og høyt fødselsoverskudd. 33 prosent av Oslos innbyggere har innvandrerbakgrunn. Befolkningen i Oslo ventes å øke til 774 000 innbyggere i 2030. Det betyr et behov for mellom 60-70 000 nye boliger.



Levekår

Sammenlignet med internasjonale forhold, har Oslo har høy sosial likhet, deltagelse og politisk stabilitet. Oslos befolkning har en høy deltagelse i arbeidslivet. Likevel er det noen bydeler med lav sysselsettingsgrad der mange innbyggere mottar offentlig støtte. Det er derfor levekårsforskjeller og ulike utfordringer i forskjellige deler av byen. Folkehelsen er god og gjennomsnittsalderen øker for hvert år. Økt levealder og sterk befolkningsvekst fører til økt behov for institusjonsboliger. Oslo er en flerkulturell by med innvandrere fra 187 ulike nasjoner. Innvandrerbefolkningen klarer seg generelt godt i det norske samfunnet, men har statistisk sett en større andel med en vanskelig levekårssituasjon enn den øvrige befolkningen.





Transport

Oslo fungerer som et nav i det nasjonale og regionale transportsystemet. Til tross for den store befolkningsveksten har Oslo hatt en lavere vekst i biltrafikken enn landsgjennomsnittet. Dette skyldes blant annet en satsing på å styrke kollektivtilbudet, som fra 2010 har hatt en vekst på 26 prosent. Den store befolkningsveksten forventes å føre til en økning i godstrafikken med 40 prosent frem mot 2030. Veksten vil kreve store investeringer i samferdsel og en god areal- og transportplanlegging.



Oppvekst og kultur

I Norge har alle barn rett til barnehageplass og 10-årig obligatorisk grunnskole.

Befolkningsframskrivingen viser en jevn vekst for barn i barnehage- og skolealder, og kommunen bygger mange nye barnehager og skoler. Kultur og idrett er sentrale elementer for livskvaliteten til byens befolkning og styrker byens grunnlag for kreativitet og verdiskaping.





Strategier

Den store befolkningsveksten skal møtes med overordnede byplangrep. Slike grep skal ivareta og videreutvikle bymessige, naturgitte og historiske verdier, og legge til rette for høy arkitektonisk kvalitet.

A

Oslo skal vokse
gjennom kompakt
byutvikling



B

Byens blågrønne struktur
skal bevares og videre-
utvikles



C

Oslo skal være en attraktiv
by med gode, trygge og
brukervennlige byrom



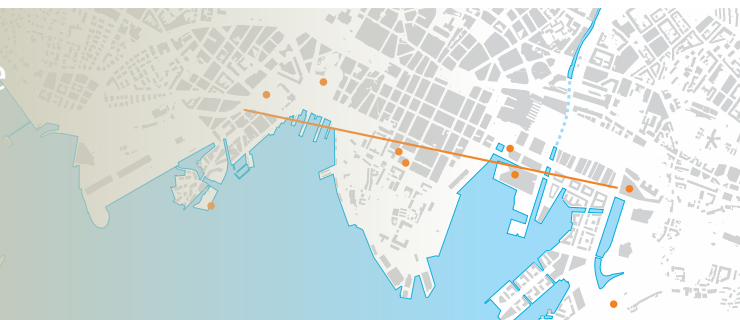
D

Oslo skal være en inter-
nasjonalt ledende miljøby



E

Kulturaksen vil skape attraktive
møteplasser og gjøre områder
offentlig tilgjengelig





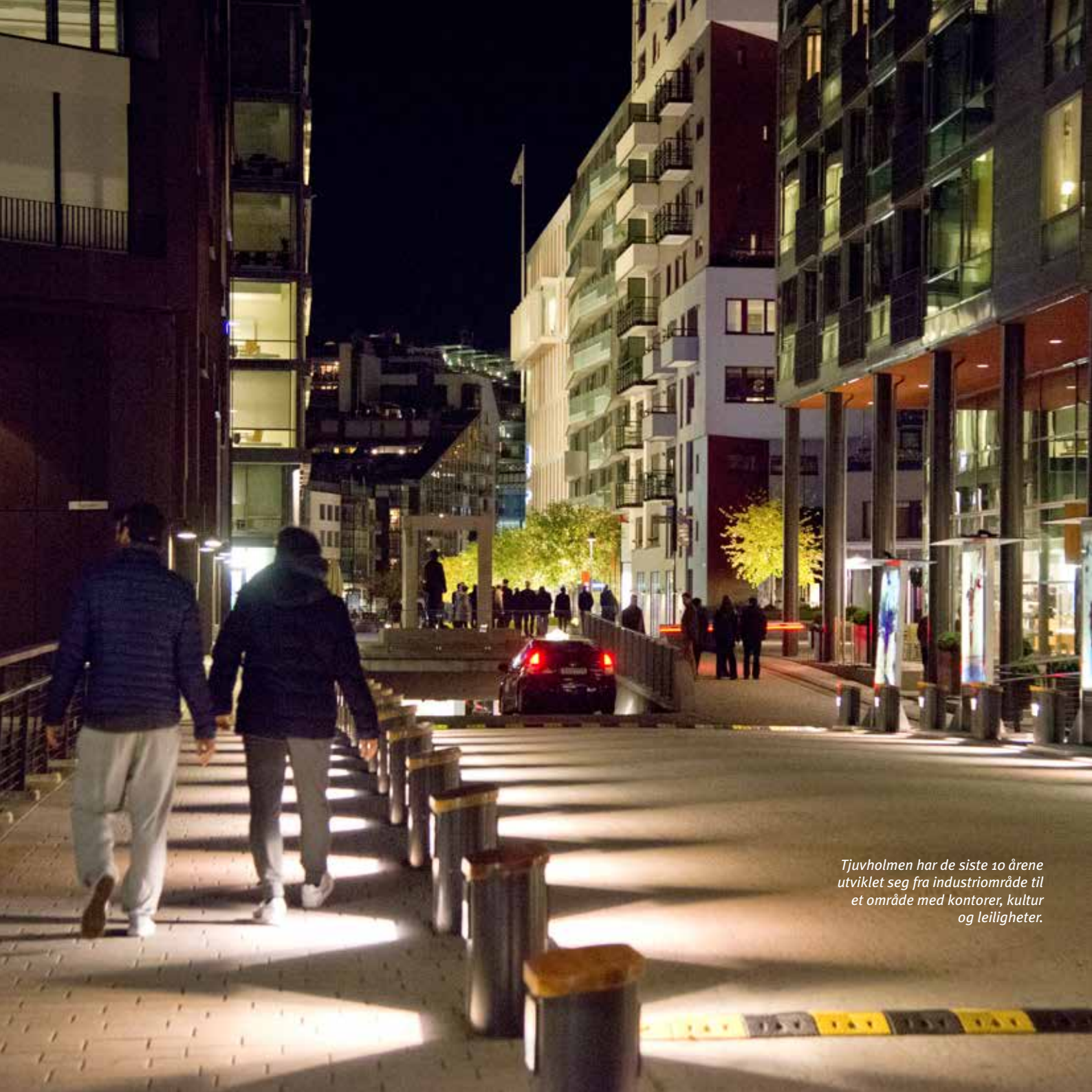
72%

*72 prosent av Oslos samlede
boligmengde i 2016 var
leiligheter.*

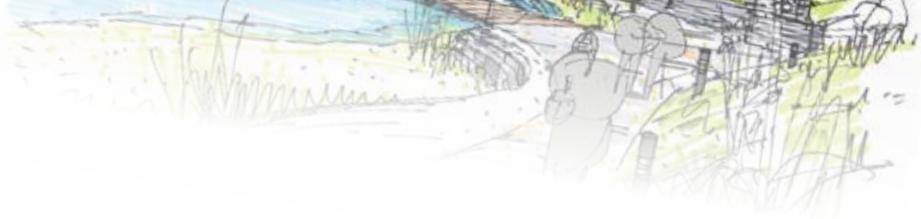
Oslo skal vokse gjennom kompakt byutvikling

Oslo skal vokse innenfra og ut ved å prioritere fortetting i områder som ligger sentralt, langs eksisterende eller nye T-banelinjer og rundt de store knutepunktene. I tillegg vil det bli etablert nye knutepunkt der det er nødvendig. Boligbyggingen må holde tritt med befolkningsveksten og i alle nye boligområder legger vi vekt på variasjon

og kvalitet. Kollektivknutepunktene skal utvikles med en kombinasjon av nærings- og boligområder. Denne strategien legger til rette for at flest mulig bruker kollektivtransport, sykler eller går, og bidrar på den måten til en mer klimavennlig byutvikling og bedre luftkvalitet.



Tjuvholmen har de siste 10 årene utviklet seg fra industriområde til et område med kontorer, kultur og leiligheter.



Byens blågrønne struktur skal bevares og videreutvikles

Oslo by ligger nær marka, og til fjorden. Elvene utgjør verdifulle årer for ferdsel og rekreasjon i byen, og gir store muligheter for bynære naturopplevelser. Grønne områder forsyner byen med frisk luft, filtrerer forurensset luft, skjerner for vind og utjevner temperatursvingninger. Kommuneplanen behandler den grønne strukturen som en helhet og stiller krav til nye tiltak ved byutvikling. Oslo legger stor vekt på byens blågrønne preg, og på gjenåpning av vassdrag, biologisk mangfold, tilgjengelighet til strandsonen og tilpasning til klimaendringer.

Kommuneplanen skal bidra til

- Å bevare og styrke Oslos særpreg som «den blågrønne byen»
- Å dekke befolkningens behov for grønne rekreasjonsområder innenfor byggesonen
- Byutvikling i tråd med byøkologiske prinsipper.

For å nå målene i kommuneplanen er det utviklet ulike strategier:

- Sikre et sammenhengende grønt nettverk
- Sikre tilgang til grøntområder innenfor byggesonen.
- Tilrettelegge for et variert tilbud av ulike typer grøntområder
- Videreutvikle den blågrønne strukturen
- Utnytte den blågrønne strukturen for å oppnå bedre lokalklima, lokal luftkvalitet og naturlig vannbalanse

Nydalen (2017)





69%

69 prosent av Oslos befolkning i 2017 er i alderen 19 – 66 år.

Oslo skal være en attraktiv by med gode, trygge og brukervennlige byrom



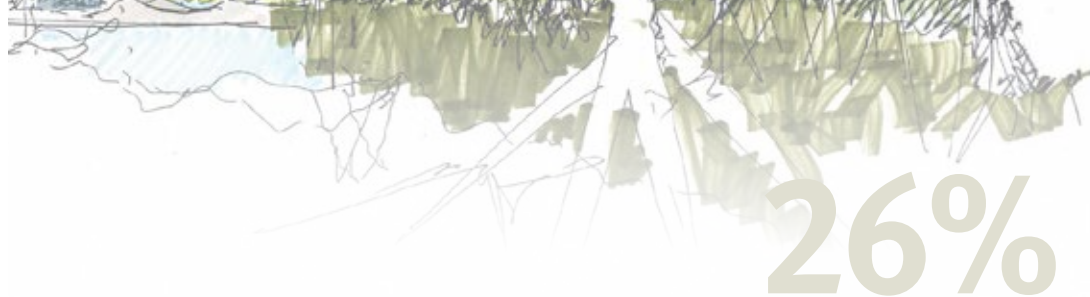
I byutviklingen legges det stor vekt på at byen skal være et godt sted å bo med tilstrekkelig antall møteplasser som skaper tilhørighet, stedsidentitet og samhandling. Møteplassene skal tilpasses ulike brukergrupper og skal være tilgjengelige for alle. Det skal også tas hensyn til barn og unges behov og det legges vekt på estetikk og kvalitet. Det er et mål at byområder ikke skal ha mer enn 200 meter til nærmeste torg eller møteplass. I byområder med dårlige eller få møteplasser, stiller vi konkrete krav til størrelse på torg og til fellesarealer i nye bygg.

Plan for torg- og møteplasser skal tilrettelegge for:

- Torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper
- God sammenhengende struktur av ulike typer torg og møteplasser
- Barn og unges behov
- Møteplasser med en universell tilgjengelighet
- Lokalklimatiske og økologiske forhold
- Estetikk og kvalitet



*Operaen var ferdig i 2008 og har blitt en
attraksjon og populær møteplass.*



Siden 2010 har antall kollektivreiser økt med 26 prosent. Befolkningsveksten har i samme periode vært på 11 prosent.

Oslo skal være en internasjonalt ledende miljøby

Byrådet i Oslo har som mål å redusere klimagassutslippene med 50 prosent innen 2020, med 95 prosent innen 2030, og at Oslo skal være en klimanøytral by i 2050. For å nå disse målene må det gjøres tiltak på mange områder, blant annet ferdigstillingen av et karbonfangstanlegg på Klemetsrud. Transport utgjør den største kilden til utslipp. Oslo har det beste kollektivtilbudet i Europa i forhold til T-banenettets spredning, og 80 prosent av arbeidsreisene skjer kollektivt. Bolig- og næringsutvikling skjer særlig i tilknytning til kollektivknutepunkter. I tillegg vil det være et mål å stimulere til bygg og anlegg med lavt energiforbruk. Oslo skal være Europas miljøhovedstad i 2019. Klimapolitikken vil ikke bare gi reduserte klimagassutslipp, men vil også bety mer liv i byen, renere luft, flere sykkelveier og enda bedre kollektivtransport.



Oslo kommune deltar i FutureBuilt, et program for regional utvikling av klimanøytrale byområder og bygging med høy arkitektonisk kvalitet. FutureBuilt har som mål å realisere 50 forbildeprosjekter med minst 50 prosent redusert klimagassutslipp.



Tallhall - Meteorologisk Institutt



Bjørnsletta skole åpnet høsten 2014. Skolen var første passivhus-skole i Oslo.



35%

35 prosent av boligene bygget mellom 2010 og 2015 er på over 80 kvadratmeter.

Kulturaksen vil skape attraktive møteplasser og gjøre områder offentlig tilgjengelig

Oslos landskapsformede og lange sjøfront gir byen særpreg. Havnepromenaden er 10 kilometer lang og strekker seg fra vest til øst i byen. Området langs fjorden har tidligere vært stengt for allmennheten og preget av havne- og transportaktiviteter.

Gjennom utvikling av en overordnet plan for Fjordbyen, har kommunen siden 2002 etablert en kulturakse. Ved å bruke kultur som en byutviklingsstrategi, og plassere kulturinstitusjoner langs en «akse» mellom øst og vest, har områder blitt tilgjengelige og attraktive for byens befolkning.

I tillegg bidrar kulturaksen til å binde områdene sammen og skape en helhet. Med Operabygget,

Middelalderparken, Ekeberg skulpturpark og Munchmuseet på østsiden, og Astrup Fearnley-museet, Nasjonalmuseet og Arkitekturmuseet på den andre siden, etableres en nasjonal kulturakse.

Strategien med kulturbasert byutvikling er også brukt for å åpne de gamle industriområdene langs elvene i Oslo. Langs Akerselva er det i dag etablert viktige kultur- og undervisningsinstitusjoner som blant annet Arkitektthøyskolen, Kunsthøyskolen, Kulturkirke og Dansens Hus. Dette bidrar i sterk grad til å omdanne områdets preg fra nedlagt industri til levende og attraktivt bolig- og kulturområde.



Nasjonalmuseet



Deichmanske bibliotek



Middelalderparken



**Ekeberg
skulpturpark**

KULTURAKSEN

**Den Norske Opera og
Ballett**



**Nasjonalmuseet
- Arkitektur**



Astrup Fearnley museum



Munchmuseet





Transformasjon og ny byutvikling

I tillegg til de grunnleggende strategiene ligger det en prioritering av noen store utviklingsområder. Dette er områder som har stort potensial og som krever offentlig innsats når det gjelder blant annet infrastrukturtiltak.

*Korsgata 5, et "infill"-prosjekt
med høy arkitektonisk kvalitet*





Ill.: Topic Architecture and Design

«Den grønne ringen» er ideen om en seks kilometer grønn rundløype som binder sammen eksisterende og nye grøntområder i Hovinbyen.

Hovinbyen

Hovinbyen utpekes som hovedstadens største byutviklingsområde frem mot 2030 og et foregangsprosjekt for klimasmart byutvikling. Gange, sykkel og kollektivtrafikk skal være de enkleste og mest attraktive måtene å reise på i Hovinbyen.

Området har et potensial for mellom 30 - 40 000 nye boliger med 60 - 80 000 nye innbyggere, i tillegg til de 40 000 som bor her i dag, samt 2,5

millioner kvadratmeter med næringsareal og 50 - 100 000 nye arbeidsplasser. «Den grønne ringen» er ideen om å lage en grønn rundløype på rundt seks kilometer som skal binde eksisterende og nye parker sammen. Ringen vil også fungere som en attraktiv og trygg forbindelse for gående og syklende mellom byområder i Hovinbyen.



Foto: Terje Løken/Oslo kommune

Fjordbyen

Etter mange års diskusjon om utvikling av Oslos sjøfront, ble det i 2000 besluttet å utvikle Fjordbyen. Fjordbyen strekker seg fra Frognerstranda i vest til Kongshavn i øst. Oslos havneområder omreguleres og samles sydøst for sentrum for å effektivisere driften og øke kapasiteten. Dette frigjør tidligere havneområder til byutvikling. Fjordbyen utvikles til flerfunksjonell byutvikling med boliger, næring, rekreasjon og kultur. Fjordbyplanen, som ble vedtatt i 2008, utforsket og konkretiserte ulike byutviklingsmønstre i hele

området. 9000 boliger og 45 000 arbeidsplasser er under utvikling. Kulturinstitusjoner og flere hundre dekar til parker, offentlige rom og allmenninger planlegges, og forbinder byen med fjorden. En ni km sammenhengende havnepromenade, en ny fjordtrikkelinje og flere anløpssteder for passasjerbåtrafikk skal etableres. Utbyggingsavtaler skal sikre offentlig og privat finansiering og gjennomføring. I dag er cirka en tredjedel av byutviklingspotensialet realisert, og området fremstår allerede som et nytt og spennende tilskudd til byen.



Groruddalen

Groruddalen ligger nordøst i Oslo og har 141 000 innbyggere. Området ble i hovedsak bygget ut i perioden 1950-1980, og har med årene fått flere miljøutfordringer. Oslo kommune og staten har derfor samarbeidet om en 10-årig innsats for å bedre miljø- og levestandardene i Groruddalen. Den første Groruddalssatsingen ble avsluttet i 2016, og satsingen ble i 2017 forlenget med 10 nye år. Den nye satsingen har som mål å skape varige forbedringer av utvalgte tjenester og nærmiljøer i Groruddalen. Virkemidler og aktører innen byut-

viklingsfeltet vil være viktige for å møte behovene i de mest utsatte lokalområdene.

Furuset er et av områdene i Groruddalen som rustes opp, og som er et av prosjektene i FutureBuilt. Området skal utvikles til et forbildeområde innen miljøvennlig og klimateffektiv byutvikling og legge grunnlag for redusert klimagassutslipp i fremtiden. En vedtatt områderegulering kom på plass i 2017 og vil være et viktig verktøy for å få til ønsket byutvikling på Furuset.



Ill.: Bjørvika utvikling

Digital 3D-modell for Bjørvika-området oktober 2017.

Verktøy

Kommuneplanen er det overordnede styringsdokumentet for Oslo kommune. Den skal peke ut den langsiktige utviklingen i Oslo og angår derfor alle som bor, jobber og lever i Oslo. Kommuneplan 2015 – Oslo fram mot 2030 «Smart–Trygg–Grønn» gir rammer for hvordan byen skal utvikles. Planen består av en samfunnsdel som angir overordnede strategier i tråd med politiske føringer, og en juridisk bindende areal-del som sikrer at de overordnede strategiene og utviklingsretningene blir ivaretatt i den videre plan- og byggesaksbehandlingen.



88%

88 prosent av alle barn i Oslo mellom 1-5 år har barnehageplass

Medvirkning

Kommunen har ansvar for å sikre aktiv medvirkning når det gjelder utarbeiding av utviklingsplaner. Kommuneplanarbeidet skal bidra til offentlig debatt og det skal gjennomføres informasjonstiltak med mål om å holde innbyggere og organisasjoner orientert. Medvirkningskonferanser og sosiale medier er viktige virkemidler for å sikre deltagelse i planutviklingen.

Oslo-charette

Ved store områdeutviklingsprosjekter arrangerer vi noen ganger det som kalles en «Oslo-charrette». Dette er en arbeidsprosess i utviklingsarbeidet der medvirkning spiller en stor rolle. Fagpersoners og publikums deltakelse, forståelse og engasjement er en forutsetning for en vellykket planlegging og områdeutvikling. Kvaliteten i planleggingen øker

når reell medvirkning finner sted. Metoden tar utgangspunkt i ulike fremtidsbilder som skal stimulere til engasjement og bidra til at viktige veivalg for utvikling diskuteres i det offentlige rom.

Oslomodellen

Med utgangspunkt i de formelle planverktøyene har Oslo utviklet en modell for effektiv og forenklet bruk av plansystemet. «Oslo-modellen» gjør planprosessen mer fleksibel ved bruk av ulike plannivåer og plantyper, og overgangen mellom disse. Modellen åpner for muligheten til å gi rammetillatelser rett fra Kommuneplanens arealdel med tilhørende retningslinjer, og «hoppe over» noen nivåer i planhierarkiet. Denne forenklingen kan spare både utbygger og kommunen for tid og ressurser.



Utbyggeravtaler og samarbeid

Oslo kommune bruker konkretiserte planprogram for å gi områdebaserte rammer for byutviklingen. Dette suppleres med veiledende planer for kvalitet i det offentlig rom. Planene utvikles i samarbeid med eiendomsutviklere som så fremmer forslag til detaljerte reguleringsplaner.

Prinsippet for utbyggingen er at private utbyggere og investorer står for bygging av boliger, lokalgatenett og næringsbygg, mens det offentlige sørger for overordnet infrastruktur og offentlige tilbud. Oslo bygges og utvikles med «andres byggeklosser» gjennom offentlig rammesetting og samarbeid mellom private utbyggere og kommunen.

- **Kommunal planstrategi** – kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling.
- **Kommuneplan** – skal ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål. Planen skal ha en samfunnsdel og en arealdel.

- **Kommunedelplaner** – egne planer for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder.
- **Områderegulering** – brukes der det er krav om slik plan i kommuneplanen, eller der kommunen mener det er behov for å gi en mer detaljert avklaring av arelabruk.
- **Reguleringsplan** - arealplankart som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser
- **Utbyggingsavtale** – en avtale mellom kommunen og utbygger. Avtalen gjelder bestemmelser i henhold til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan også regulere antall og størrelse på boliger i området, og andre krav til bygninger og områdeutvikling.



Lillehammer

Gjøvik

Hamar

Oslo

Drammen

Moss

Sarpsborg

Tønsberg

Fredrikstad

Porsgrunn

Sandefjord

Larvik

Oslo, desember 2017

Omslagsfoto: Akrobaten Bro som forbind-
er Grønland med Bjørvika og fjorden.

Foto: Plan- og bygningsetaten (hvis ikke
annet er oppgitt)

Design: Millimeterpress



10 km



Plan- og
bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Telefon: 21 80 21 80
email: info@pbe.oslo.kommune.no

www.oslo.kommune.no/pbe



*Ekeberg skulpturpark åpnet
i 2013. "The walking woman"
av Sean Henrys.*