

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Deres referanse: 2025/09492

Oslo, XX.XX 2026

Høringsinnspill – kommuneplanens arealdel, Oslo mot 2040

Norsk Eiendom er eiendomsbransjens interesse- og bransjeorganisasjon og representerer eiendomsselskaper, utviklere og forvaltere over hele landet. Vi avgir herved høringssvar til Oslo kommunes forslag til ny kommuneplanens arealdel, Oslo mot 2040, lagt ut på høring våren 2026.

1. Innledende merknader

Norsk Eiendom anerkjenner at kommunen har tatt inn sentrale innspill fra 2023-høringen. Leilighetsnormen er fjernet fra bestemmelsene, BTA er erstattet med BRA i tråd med TEK17 §5-1, forrangsregelen for nyere reguleringsplaner er styrket, og utnyttelsesgraden (OU) er gjort til retningslinje. Dette er viktige forbedringer.

Samtidig er de strukturelle barrierer mot økt boligproduksjon i all hovedsak beholdt, og en rekke nye bestemmelser introduserer juridisk usikkerhet og nye dokumentasjonskrav uten definert innhold. Høringssvaret er organisert etter tema fra de mest kritiske forholdene.

2. Forutsigbarhet i planprosessen

Mangelen på et avskjæringstidspunkt for kommunale særkrav er fremdeles det mest kritiske enkeltpunktet for forutsigbarhet. Problemet med krav som endres underveis i en planprosess er ikke løst i KPA. Skal målet om mer effektiv plansaksbehandling nås, må både saksbehandler og forslagsstiller gis rom til å utarbeide og behandle planforslag på et forutsigbart og forhåndsdefinert grunnlag. Når en kommunal veileder eller normal

oppdateres i løpet av planprosessen, rykkes også planarbeidet tilbake da forslagsstiller ofte må revidere hele planen for å tilpasse ny føring.

Norsk Eiendom ønsker en bestemmelse som sikrer forutsigbarhet i planprosessen, ved at det er de gjeldende kommunale normer og retningslinjer ved oppstartsmøtet som er førende for utarbeidelse av planen. Endres normer eller retningslinjer underveis i planprosessen er det forslagsstiller selv som avgjør om man ønsker å utarbeide nytt planforslag basert på nye føringer, eller om opprinnelige føringer for det enkelte planforslag fortsatt skal gjelde.

Tilsvarende gjelder for planer og planområder som er under utarbeidelse, og hvor dette forslaget til KPA gir nye føringer. For disse planene bør allerede avklarte rammer fortsatt være førende for videre behandling av plansaken. Eksempel på slike områder finner vi i områdekategori U4, som omtaler ulike utviklingsområder med stor variasjon i modenhet og allerede definerte forutsetninger i planprosess.

Bestemmelsen bør kun gjelde føringer på kommunalt nivå, da føringer gitt av statlige sektormyndigheter vil ha forrang ved innsigelsesbehandling.

- **Forslag til bestemmelse: ny 3.1.3 Krav ved detaljregulering** De overordnede kommunale føringene for detaljregulering som gjelder ved tidspunkt for gjennomføring av oppstartsmøtet skal gjelde for hele planprosessen. Dersom overordnede kommunale føringer oppdateres i løpet av planprosessen, står forslagsstiller fritt til å følge i sin helhet ny eller tidligere avtalt føring i den enkelte plansak.

3. Utnyttelse og høyder

For all eiendomsutvikling er en tidlig trygghet i potensielt utbyggingsvolum essensielt. Det er gjennom en beregning av prosjektets totale utviklingsverdi fratrukket prosjektets totale utviklingskostnader som gir en føring for om utvikling av den enkelte eiendommen er realiserbar eller ikke. I denne sammenheng er utbyggingsvolumet den enkeltfaktoren som gir størst utslag i lønnsomhetsberegningene, og gir en tidlig angivelse om eiendommen er egnet for ny utvikling, transformasjon eller er best egnet med dagens bruk.

Kommunen må i kommuneplanen kunne anslå et tilstrekkelig og realistisk utbyggingsvolum, skal utbygger kunne vurdere om eiendommen er egnet for utvikling. I de tilfeller utbyggingsvolumet ikke er tilstrekkelig, vil heller ikke ønsket byutvikling kunne skje. I de tilfeller utbyggingsvolumet ikke er realistisk, vil påfølgende planprosess bli langdryg da

utbygger vil sikte mot et utbyggingsvolum som er realiserbart – som altså er tilstrekkelig til å kunne dekke kostnadene i prosjektet.

Norsk Eiendom vil derfor foreslå å øke feltutnyttelse for bolig til 250 %-BRA.

Samtidig bør perimeter for stasjonsnære områder utvides. Et stasjonsområde kan alene ha stor utstrekning, og særlig stasjonsområder som tilbyr overgang mellom flere transportmidler. For slike kollektivknutepunkt vil en streng avgrensning på 250 m fra et gitt punkt oppleves lite hensiktsmessig i en bylivs- og byutviklingssammenheng. Det bør heller settes punkt ved hver stasjonsinngang/holdeplass, eller radius bør utvides til 350 m.

Kommuneplanen bruker fortsatt begrepet områdeutnyttelse, heldigvis nå kun som retningslinje. Områdeutnyttelse er et uklart begrep og det er ingen konsensus for hvordan områdeutnyttelse skal beregnes. Det er derfor en risiko for at bruken av begrepet områdeutnyttelse vil avlede uenighet og unødig tidsbruk ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Norsk Eiendom vil heller foreslå at kommuneplanen gir en beskrivelse av ønsket utbyggingstypologi med bygningsformer og -høyder, samt en angivelse av andel parker/torg/møteplasser/etc. enn at man bruker begrepet områdeutnyttelse.

4. Miljø, klima og energi

NS 3720 er en frivillig privat standard utgitt av Standard Norge. Kommunen har ikke hjemmel til å gjøre en slik standard til bindende planrett etter pbl. §11-9 nr. 8. Standarden kan dessuten revideres uten at det utløser ny planbehandling.

- **Forslag til endring:** §6.4.1b omformuleres til et funksjonskrav med NS 3720 som retningslinje, f.eks.: «Klimagassberegninger skal dokumentere livsløpsutslipp etter anerkjent metodikk.»

Pbl. §27-5 annet ledd gir unntaksadgang der «alternativ løsning er mer miljøvennlig». KPA 2026 krever at løsningen er «klart miljømessig bedre». Kommunen kan ikke innskrenke lovens unntaksadgang gjennom en planbestemmelse. Bestemmelsen er etter vår vurdering i strid med loven.

- **Forslag til endring:** §6.4.3b justeres til lovens ordlyd: «der alternative løsninger er miljømessig bedre».

5. Se til Bergen

Byrådet i Bergen kommune behandlet 26. juni Bergen kommuneplan før ny høring, og foreslo en rekke justeringer vi mener bør være av interesse for Oslo kommuneplan.

Redusert krav om MUA i sentrumsområder

Boligbygg i sentrumsområder har et større tilfang av offentlige parker og rekreasjonsområder i sitt nærmiljø, og dermed ikke like stort behov for MUA på egen eiendom. Forslaget gir mulighet til en mer bymessig utnyttelse og bebyggelsesstruktur i byområdene, som ikke går på bekostning av bokvalitet og tilgang til gode uterom i boligens nærområde.

Markedstilpasset leilighetsnorm. Bergen kommune foreslår nå en leilighetsnorm hvor de tillater leiligheter ned mot 28 kvm og reduserer kravet til de største leilighetene i enkelte prosjekter.

Leiligheter ned mot 28 kvm vil gi en enklere inngangsbillett for yngre arbeidstakere og førstegangsetablerere inn i boligmarkedet, og er et essensielt tiltak for å motvirke trangboddhet.

Trangboddhet er direkte avledet av eierform, ikke boligstørrelse¹. Trangboddhet vil bli et økende fenomen under dagens boligpolitiske regime hvor boligutleie er skattemessig ugunstig, og hvor utbudet av tilstrekkelig store leieboliger til en akseptabel pris historisk har vært lavt, og er nå i tillegg minkende. Da kommunen selv ikke rår over de skattepolitiske virkemidlene som kreves for å gjøre utleie attraktivt igjen, bør heller kommunen se på virkemidler som gir en større andel av befolkningen mulighet til å tidligere starte egen boligkarriere. Gis flere borgere anledning til å kjøpe og å eie egen bolig, vil dette på sikt også redusere antallet husholdninger som opplever trangboddhet.

Når det gjelder redusert krav om større boliger, sier Bergen kommune at ikke alle prosjekter egner seg for barnefamilier, og at kravet til de største boligene derfor heller ikke er relevant i alle prosjekter.

6. Borettslag

Dette er ikke en del av KPA, men vi registrerer at Oslo kommune ønsker å ta i bruk muligheten til å kreve eierformen borettslag i nye reguleringsplaner. Å kreve borettslag i nye boligprosjekter kan innebære flere utilsiktede komplikasjoner, og i enkelte tilfeller også byggestopp. Norsk Eiendom vil anmode Oslo kommune å kun bruke denne

¹ [Dårligere boforhold for leiere enn for eiere - SSB](#)

reguleringsmuligheten i begrenset grad, og når muligheten for å kreve borettslag benyttes må kommunen være oppmerksom på følgende

Næring i borettslag. Det er ofte et ønske om at første etasje benyttes til næring og utadrettet virksomhet. Dette lar seg ikke uten videre kombinere med eierformen borettslag, som har et generelt forbud mot utleie og de fleste næringsvirksomheter ønsker å leie sine lokaler. Dette løses ved å først etablere bygningsmassen som et sameie, hvor boligdelen senere etableres som et borettslag. Slik forblir næringslokalene en utleibar selveierseksjon, mens boligene organiseres i borettslag. Det er tvil om denne praksisen lar seg gjennomføre ved krav om borettslag i reguleringsbesemmelsene, og at et slikt krav dermed blir å anse som et byggeforbud.

Borettslag og markedssituasjon. Borettslag anses som mer tungsolgte enn tilsvarende sameieboliger, da borettslag utelukkende rettes mot boligkjøpere som skal bo i boligen selv. Skal kommunen kreve borettslag, opprettholde en fornuftig byggetakt og samtidig utvikle boliger som folk ønsker å bo i selv bør krav om borettslag følges av et fritak fra enhver leilighetsnorm i de prosjektene det gjelder. Dette vil gjøre borettslagsboligene mer markedstilpassede, altså til en pris og størrelse som boligmarkedet etterspør. Samtidig vil det i prosjektene fremtvinges en markedsbasert leilighetsmiks og variasjon i typer og størrelser, da utviklere er nødt til å treffe flere segmenter i boligmarkedet samtidig for å raskt kunne oppnå nødvendig salgsgrad for å få byggelån.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør
Norsk Eiendom