

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Deres referanse: 25/3624-11

Oslo, 24.08.2026

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 og utnyttelsesgraden (OU) er gjort til retningslinje. Det er også positivt at planen er blitt kortere, mer overordnet og mer fleksibel. Dette er viktige forbedringer.

Samtidig er de strukturelle barrierene 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. Bakerst i høringssvaret følger en tabell med konkrete forslag til endret ordlyd i bestemmelsene.

Planforslaget legger opp til en årlig vekst i boligproduksjonen på om lag 3 300 nye boliger frem mot 2040. Erfaring fra store transformasjonsområder som Løren, Ensjø og Økern viser at ett enkelt utviklingsområde normalt absorberer 100–200 nye boliger per år. Skal ambisjonen nås, må i størrelsesorden 15 utviklingsområder kunne utvikles parallelt. Når planforslaget samtidig reduserer utnyttelse og høyder i flere av utviklingsområdene, og innfører rekkefølgekrav som i praksis stanser utviklingen i enkelte områder, er det etter vår

vurdering ikke samsvar mellom samfunnsdelens ambisjoner og arealdelens virkemidler. Kommunen bør kvalitetssikre at planens beregnede boligpotensial også er et realistisk gjennomførbart potensial når summen av alle kvalitets-, dokumentasjons- og rekkefølgekrav hensyntas.

2. Forutsigbarhet i planprosessen

Mangelen på et avskjæringstidspunkt for kommunale særkrav er fremdeles det mest kritiske enkeltpunktet for forutsigbarhet. Både når det angår nyere planer som allerede er vedtatt, men som ikke samsvarer i sin helhet med ny KPA, og for planer under arbeid hvor nye kommunale normer og føringer presenteres underveis i en planprosess.

Gjeldende planer

For eksisterende planer vil foreslått KPA føre til en forverret forutsigbarhet, mens utfordringen med planer under arbeid ikke blir løst i dette forslaget.

Selv om nyere planer vedtatt etter 23.09.2015 i følge 3.2.2 b. skal unntas fra plankravet, gis ikke disse en tilstrekkelig tydelig forrang, da de også må være i samsvar med bestemmelser om arealbruk i kommuneplanen og i følge 2.3 a. ikke er i strid med kommuneplanen.

Vedtatte planer er ofte resultat av lange reguleringsprosesser, omkamper og kompromisser. Det er uheldig om kommuneplanen nå skaper usikkerhet rundt gjennomføring for både nyere gjeldende reguleringsplaner, og for eldre planer som har vært førende for utvikling over mange år og som nærmer seg slutføring. Vi vil minne om at områdemodellen er ment å gi føringer for utvikling av byområder i et 30 års perspektiv, og at det i denne perioden ikke bør gjøres større omkamper i planenes hovedlinjer mtp utbyggingsvolum, som igjen vil påvirke mulighetene for infrastrukturbehov og -bidrag.

- **Forslag til endret bestemmelse: 2.3 a. ny ordlyd:** Reguleringsplaner vedtatt etter 23.09.2015 samt reguleringsplaner hvor mer enn 60 % av planen er realisert eller under realisering gjelder, dersom ikke annet er sagt i kommuneplanen. Reguleringsplaners bestemmelser om høyder og utnyttelse går ved motstrid foran arealdelen, ikke begrenset til U1 og indre by.
- **Forslag til endret bestemmelse: 3.2.2 b. ny ordlyd:** gjelder for tiltak innenfor områder med reguleringsplan vedtatt etter 23.09.2015 og for tiltak innenfor områder med reguleringsplan S-4832 (Ulvenveien 89 m.fl.)

Planer under utarbeidelse

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 innpasse en 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. Dersom normer eller retningslinjer endres underveis i planprosessen bør det være 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 hvor pågående plansaker allerede har definerte forutsetninger for videre planprosess.

Den foreslåtte bestemmelsen bør kun gjelde føringer på kommunalt nivå, da føringer gitt av statlige sektormyndigheter uansett 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.

Norsk Eiendom vil samtidig gi byrådet ros for den varslede gjennomgangen av kommunale normer og krav med sikte på å forenkle regelverket.

3. Utnyttelse og høyder

For all eiendomsutvikling er tidlig trygghet for potensielt utbyggingsvolum essensielt. Det er beregningen av prosjektets totale utviklingsverdi fratrukket utviklingskostnadene som avgjør om utvikling av den enkelte eiendom er realiserbar. Utbyggingsvolumet er den enkeltfaktoren som gir størst utslag i lønnsomhetsberegningene. Kommunen må i kommuneplanen kunne anslå et tilstrekkelig og realistisk utbyggingsvolum, skal utbygger

kunne vurdere om eiendommen er egnet for utvikling. Der utbyggingsvolumet ikke er tilstrekkelig, vil ønsket byutvikling utebli.

Feltutnyttelse er uegnet som styringsparameter på kommuneplannivå

Kommuneplanen benytter begrepene områdeutnyttelse og feltutnyttelse, heldigvis nå kun som retningslinjer. Ingen av begrepene har en fast og enhetlig definisjon. Feltutnyttelse beregnes av netto felt, som først fastsettes gjennom detaljregulering. Andelen areal som må avsettes til offentlig infrastruktur er normalt ikke avklart før endelig plan, og kan i store utviklingsområder utgjøre 20–30 % av bruttoarealet. En retningslinje om 200 %-BRA feltutnyttelse kan dermed i praksis gi 140–160 %-BRA på brutto tomt. Eiendom omsettes og verdsettes basert på brutto areal, og avviket kan medføre at eiendom erverves til en verdi som ikke samsvarer med gjennomførbar utnyttelse.

Vi bemerker også at store deler av Oslo er regulert med U-grad 1,5 etter bygningsloven av 1965, som tilsvarer om lag 220 %-BRA etter dagens beregningsmåte. En veiledende maksimal feltutnyttelse på 200 %-BRA for bolig er dermed lavere enn eksisterende reguleringsgrunnlag, og vil virke begrensende fremfor klargjørende.

Norsk Eiendom anbefaler:

- å ikke benytte feltutnyttelse som forutsetning for utnyttelse i KPA
- at områdeutnyttelse kun benyttes ved områdeplanlegging, og at utviklingsområdene da avgrenses slik at tilgrensende parker, grøntområder, rekreasjonsområder og infrastruktur medregnes på samme måte som det gjøres i referanseområdene
- at utnyttelse i utviklingsområdene angis som minimum fremfor maksimum, slik at det etableres et felles ambisjonsnivå og et forutsigbart gulv for effektiv arealutnyttelse (Norsk Eiendom henviser til OMAs høringssvar for bredere begrunnelse)
- %-BRA (brutto tomteareal innenfor byggeområdet) benyttes som hovedberegningsgrunnlag i detaljregulering og at areal for parker og veier ikke trekkes ut når disse er del av byggeområde i kommuneplanen
- tydeligere mulighet for avvik fra MUA i områder hvor det finnes parker, torg, møteplasser og rekreasjonsarealer innenfor en radius på 250 meter fra prosjektet
- Klar definisjon av hvilken områdekategori for MUA-beregninger som gjelder for de ulike utviklingsområdene

Høydebestemmelsene strammes inn i strid med nyere vedtatte planer

De foreslåtte makshøydene, særlig innenfor U2- og U3-områdene, er en innstramming sammenlignet med gjeldende KPA og synes å være i konflikt med flere nylig vedtatte

reguleringsplaner, områdeplaner, VPOR-er og planprogram innenfor utviklingsområdene. Samlet utbyggingspotensial med angitte makshøyder og foreslått feltutnyttelse er etter vår vurdering for lavt til at det er økonomisk forsvarlig å gjennomføre ønsket transformasjon. Erfaringene fra Løren, Ensjø og Nydalen viser at en utnyttelse på 220–230 %-BRA gir svært god bokvalitet når det gjøres riktig. Vilkåret «unntaksvis» i høydebestemmelsene for U2 og U3 gir liten forutsigbarhet og bør utgå. De foreslåtte høydebestemmelsene vil sammen med krav til uteoppholdsareal, dagslys, støy og mobilitet uansett gi klare begrensninger for utnyttelsen.

Norsk Eiendom mener høydebegrensningene i ny KPA må tilsvare høydebegrensningene i gjeldende KPA og høyhusstrategi (2023), og at vilkåret «unntaksvis» strykes i 12.1.1, 12.1.2 og 12.1.3 b. og/eller c.

Høydebegrensningene i utviklingsområde U4 vil skape uklarhet i kommende planprosesser og byggesaker. I enkelte utviklingsområder er det ikke entydig hvilke byggehøyder innenfor planområdet og/eller tiliggende områder som skal legges til grunn for å fastslå byggehøydene i det enkelte prosjekt. Dette er særs uheldig dersom disse høydebegrensningene skal ha forrang for allerede omforente høydebegrensninger i allerede vedtatte planer. Norsk Eiendom ber om at det presiseres at føringer for byggehøyder gitt i tidligere vedtatte plandokumenter har forrang ved angivelse av byggehøyder i U4.

4. Knutepunkt og stasjonsnære områder

Et perimeter på 250 meter fra et vilkårlig punkt ved en stasjon fremstår som en tilfeldig og for streng begrensning for utvikling av knutepunktområder. Et stasjonsområde kan alene ha stor utstrekning, særlig der stasjonen tilbyr overgang mellom flere transportmidler.

Norsk Eiendom mener det heller bør legges faktisk gangtid til grunn, for eksempel det området som kan nås med 5-10 minutters gange fra stasjonsområdet, hvor også nye gangforbindelser som opparbeides av prosjektet medregnes. En slik metodikk vil også favorisere utbyggingsprosjekter som aktivt styrker kollektivknutepunktets funksjon og attraktivitet.

Lokalisering nær kollektivknutepunkter er i tråd med overordnede mål om fortetting, arealeffektivitet og økt kollektivandel, og en for restriktiv avgrensning reduserer potensialet for bærekraftig byutvikling der samfunnet allerede har investert tungt i kollektivinfrastruktur.

Alternativt bør det settes punkt ved hver stasjonsinngang/holdeplass som radius beregnes ut fra, og at radiusen bør utvides til 500 meter. Dette samsvarer med forslaget til Regional

areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus (RAMP), der anbefalt gangavstand i prioriterte vekstområder er inntil 600 meter fra kollektivknutepunkt.

5. Plankrav og rett på byggesak

Rett på byggesak kan være et viktig virkemiddel for raske og effektive prosesser i prosjekter som innordner seg utbyggingsprinsippene som allerede er etablert i det enkelte område. I forslaget til KPA er utgangspunktet at alle søknadspliktige tiltak utløser plankrav, med en del unntaksmuligheter. Bestemmelsenes utforming gir imidlertid høy usikkerhet for om det enkelte prosjekt kan gjennomføres uten reguleringsplan, og legger opp til at det meste kan sluses inn i plansporet. Dette er særlig uheldig i områder der reguleringsplan er helt eller delvis opphevet, hvor det typisk dreier seg om bruksendringer og rehabilitering med begrenset handlingsrom.

Norsk Eiendom mener det bør bli enklere for lite konfliktfylte prosjekter å gå rett på byggesak, og anbefaler at følgende prinsipper legges inn i bestemmelsene, jf. pbl. § 11-9:

1. **Hovedregel:** For bygge- og anleggstiltak som ikke gir vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og som oppfyller kravene etter pkt. 2, kreves ikke reguleringsplan.
2. **Vilkår:** Reguleringsplan vil som hovedregel ikke kreves dersom a-d er oppfylt:
 - a. tiltaket er i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel
 - b. tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelse i de nærmere omgivelsene når det gjelder bruk, omfang, byggemåte og tomteutnyttelse
 - c. eksisterende offentlig infrastruktur kan vurderes som tilstrekkelig, og
 - d. tiltaket ikke er i konflikt med nasjonale eller regionale kultur- og/eller naturinteresser.
3. **Dokumentasjon:** Tiltakshaver skal i byggesøknaden dokumentere at vilkårene i pkt. 2 er oppfylt. Dokumentasjonskravet gjelder utelukkende vurderingen av plankravet, og gjelder ved siden av de alminnelige dokumentasjonskrav etter plan- og bygningslovgivningen, herunder en visuell fremstilling som viser tiltaket i sammenheng med omgivelsene.

Vi henviser til OMAs høringssvar som tydeliggjør behovene og mulighetene ved rett på byggesak.

6. Felles planlegging

Kravet om at det som hovedregel skal utarbeides én samlet reguleringsplan for hele utviklingsområdet innenfor hensynssonene H810_1-3, kombinert med en vid skjønnsadgang

til å avslå planinitiativ, gir et system som i praksis virker prosesshemmende og lite forutsigbart. I områder med mange grunneiere vil prosjekter ha ulikt omfang, ulik modenhet og ulike tidshorisonter. Erfaring viser også at felles planer over tid får en mer normativ og bindende anvendelse enn forutsatt, slik at utdaterte premisser videreføres.

Norsk Eiendom foreslår at bestemmelsene justeres slik at de åpner for differensierte tilnærminger tilpasset områdenes egenart og modenhet: kravet bør kunne oppfylles med felles plan, strategi eller lignende, ulike planverktøy bør kunne kombineres, innholdskravene i pkt. 20.1.1 bør begrenses til det som må avklares på områdenivå, og unntaksadgangen i pkt. 20.1.2 bør forenkles. Dersom utbyggere pålegges å samordne seg, må også kommunens etater og statlige myndigheter opptre samordnet i de samme områdene. Vi viser for øvrig til OMAs høringsuttalelse og forslag til justerte bestemmelser.

7. Dokumentasjonskrav – omfang og tidspunkt

Et av hovedformålene med planen er å bruke plansystemet effektivt og kostnadseffektivt. Et gjennomgående problem i dagens plansaker er uforholdsmessige dokumentasjonskrav for tidlig i prosessen. Dokumentasjon bør være beslutningsrelevant på rett tidspunkt. Vi anbefaler at kommunen i større grad benytter pbl. § 3-1 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering for å sikre nødvendige utredninger, fremfor egne dokumentasjonskrav i KPA.

- **Kravet om mobilitetsplan i pkt. 6.1.4 bør utgå som generelt krav.** Mobilitet er allerede ivarettatt gjennom RAMP, Grønn mobilitetsplan, parkeringsnorm og bylogistikkbestemmelser. Behovet bør avklares konkret i oppstartsmøtet.
- **Krav om klimagassberegninger og energivurderinger tidlig i plansaken (pkt. 6.4.1) bør reduseres.** Ved planinitiativ er prosjektet ikke modent nok i form eller materialbruk til at beregningene gir beslutningsrelevant informasjon; dette hører hjemme senere i plansaken og i byggesak. Oppstartsmøtet bør avgjøre hvilke vurderinger som er nødvendige.
- **Krav om massehåndteringsplan bør forenkles** til en redegjørelse for massehåndtering.
- **Pkt. 7.1 Arkitektur og byform – bør være retningsgivende for Rett på byggesak, ikke for alle plansaker.** I oppstartsmøtet til den enkelte plansak bør man se hvilke hensyn som skal tas i den enkelte plansak. Alle hensyn er ikke relevante i alle plansaker.

8. Miljø, klima og energi

NS 3720 kan ikke gjøres til bindende planrett. 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. Pkt. 6.4.1 b bør omformuleres til et funksjonskrav med NS 3720 som retningslinje.

Unntaksadgangen for fjernvarme kan ikke innskrenkes. Pbl. § 27-5 annet ledd gir unntaksadgang der «alternativ løsning er mer miljøvennlig». KPA 2026 krever i pkt. 6.4.3 b at løsningen er «klart miljømessig bedre». Kommunen kan ikke gjennom planbestemmelse innskrenke den unntaksadgangen som følger av loven, og bestemmelsen er etter vår vurdering i strid med loven. Formuleringen må justeres til lovens ordlyd. Prinsipielt mener vi at forhold som allerede er uttømmende regulert i nasjonalt regelverk ikke bør gjentas i KPA; parallell regulering gir dobbeltregulering og risiko for ulik tolkning mellom plan og lov.

Klimakrav til materialer – alternativ 2 bør legges til grunn. Oslo kommune ber særskilt om tilbagemelding på alternativforslagene til pkt. 6.4.2 klimakrav til materialer. Norsk Eiendom, og en samlet bransje, anbefaler å legge til grunn alternativ 2. Konkrete klimakrav til materialbruk bør ikke fastsettes gjennom lokale planbestemmelser, men utformes og forvaltes gjennom nasjonale forskrifter (TEK). Lokale særkrav øker kostnader, usikkerhet og dokumentasjonsbyrde, og kan svekke konkurransen ved at bare de største aktørene har ressurser til å håndtere dem.

Vi vil i tillegg påpeke at konsekvensene av å vedta alternativ 1 ikke synes utredet i planbeskrivelsen eller konsekvensutredningen, jf. utredningsplikten i pbl. § 1-1 fjerde ledd og § 4-2 andre ledd. Alternativ 1 innebærer konkrete og skjerpede utslippskrav uten at økonomiske, juridiske eller gjennomføringsmessige konsekvenser er beskrevet. Dersom alternativ 1 vurderes vedtatt, må konsekvensene utredes før vedtak for å unngå saksbehandlingsfeil.

Anleggsfasen. Kravet i pkt. 6.4.4 om erstatningsarealer når friområder eller grønnstruktur beslaglegges i anleggsfasen vil i praksis ofte være umulig å oppfylle, og bør erstattes av en retningslinje om begrenset bruk av friområder i anleggsperioden og full tilbakeføring etter endt anleggsfase.

4. Uteoppholdsareal og rekreasjon

Arealer som utbygger opparbeider og avgir til det offentlige – parker, torg og møteplasser – tjener som uteoppholdsareal både for eiendommens beboere og for nærområdet, og bør

kunne medregnes i MFUA. Forbudet i pkt. 7.3 b mot å medregne nye rekreasjonsarealer i arealet til torg og møteplasser bør utgå. Kravet i pkt. 7.3 a om minimum 5 dekar friområde eller park ved planforslag over 40 000 m² BRA er for spesifikt til å gjelde som generell bestemmelse for hele byen, og bør vurderes konkret i den enkelte plan. Krav til uteoppholdsareal bør for øvrig vurderes ut fra boligtype og brukergruppe, slik at det for eksempel ikke stilles krav om lekearealer for omsorgs- og eldreboliger.

5. Stedsutvikling og handel

I punkt 7.2 Etablering og/eller utvidelse av handels- og tjenestetilbud, punkt a, har ordlyden tolkningsrom. Det kan leses som at det i f.eks. indre by tillates totalt 1500 m² BRA besøksintensivt handels- og tjenestetilbud. Alternativt at det uten behov for detaljregulering kan etableres nye handelslokaler opp til 1500 m² BRA, eller at eksisterende lokaler kan utvides med inntil 1500 m² BRA.

Norsk Eiendom anbefaler den siste tolkningen, og ber om at dette presiseres i KPA.

Vilkåret om dokumentert «lokalt kundegrunnlag» i pkt. 7.2 a og b bør utgå. Ingen virksomhet etableres eller består over tid uten kundegrunnlag; dette vurderes best av næringsdrivende selv, og er ikke en vurdering plan- og bygningsmyndigheten har særlige forutsetninger for å overprøve.

6. Allsidig og fremtidsrettet næringsutvikling

Norsk Eiendom støtter intensjonen om å sikre en variert næringsstruktur og levende førsteetasjer.

Samtidig kan punkt 9.1 a, som forbyr bruksendring av første etasje fra strøktjenlig virksomhet, fellesarealer eller kontor til bolig, få uheldige konsekvenser dersom bestemmelsen praktiseres absolutt.

I områder der det ikke finnes markedsgrunnlag for næring, kan et slikt forbud bidra til tomme lokaler. Næringsaktivitet er som regel mer lønnsomt for gårdeiere enn bolig dersom det finnes et marked. Bruksendring skjer derfor normalt ikke fordi eier ønsker mindre aktivitet, men fordi markedet ikke bærer næringsbruk.

Norsk Eiendom ber om at punkt 9.1 a endres slik at bruksendring kan tillates etter en konkret vurdering. Markedsgrunnlag, lokalisering, bylivseffekt og mulighet for annen publikumsrettet bruk bør inngå i vurderingen.

7. Områdemodellen – grunneierfinansiert infrastruktur

Plan- og Bygningsloven ble i 2025 endret for å gi mulighet til å etablere områder for grunneierfinansiering av infrastruktur. Modellen gir en bedre forutberegnelighet for utbyggere med tanke på finansiering og etablering av infrastruktur enn hva man oppnår med rene rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.

Norsk Eiendom vil anbefale Oslo kommune om å utpeke minimum et utviklingsområde til bruk av områdemodellen i denne kommuneplanperioden. Samtidig er det viktig at samlet bidragsnivå ikke økes; bidragene er allerede på et nivå som gjør at mange prosjekter vanskelig lar seg realisere

8. Juridiske bindinger

Norsk Eiendom vil anmode om at kun bestemmelsene og plankartet gjøres juridisk bindende, mens øvrige dokumenter og kart er retningsgivende for hvordan bestemmelsene og plankartet kan tolkes.

9. 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

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

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.

10. 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 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.

Norsk Eiendom vil derfor sterkt anmode om å ikke stille krav til leilighetsnorm i de reguleringsplanene hvor det stilles krav til borettslag, samt at det tydeliggjøres at det er boligene som skal organiseres som borettslag, ikke bygningskroppen som sådan.

11. Forslag til endret ordlyd i bestemmelsene

Tabellen oppsummerer Norsk Eiendoms konkrete forslag til endret ordlyd. Kolonne A gjengir ordlyden i høringsforslaget, kolonne B viser vårt forslag, og kolonne C begrunner endringen.

A. Ordlyd i høringsforslaget	B. Norsk Eiendoms forslag	C. Begrunnelse
2.3 a: «Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen, dersom ikke annet er sagt i kommuneplanen.»	Nytt tillegg: «Reguleringsplaner vedtatt etter 23.09.2015 gjelder dersom ikke annet er presisert i kommuneplanen. Reguleringsplaners bestemmelser om høyder og utnyttelse går ved motstrid foran arealdelen, ikke begrenset til U1 og indre by.»	Vilkåret «i samsvar med» (jf. 3.2.2 b) åpner for tolkningstvil og gir ikke reell forutsigbarhet. Nyere reguleringsplaner er rettslig bindende og danner grunnlag for grunneiers økonomiske disposisjoner.
	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 føringar oppdateres i løpet av planprosessen, står forslagsstiller fritt til å følge i sin helhet ny eller tidligere avtalt føring i den enkelte plansak.	Vil gi større forutsigbarhet i planprosessen ved at det er føringar gjeldende ved oppstartsmøtet som vil være førende for utarbeidelse av planforslaget.
3.2.2 Unntak fra plankravet - b. gjelder for tiltak innenfor områder med reguleringsplan vedtatt etter 23.09.2015 forutsatt at tiltaket er i samsvar med bestemmelsene om arealbruk i denne planen, og for tiltak innenfor områder med reguleringsplan S-4832 (Ulvenveien 89 m.fl).	3.2.2 b. ny ordlyd: gjelder for tiltak innenfor områder med reguleringsplan vedtatt etter 23.09.2015 og for tiltak innenfor områder med reguleringsplan S-4832 (Ulvenveien 89 m.fl.)	Presiserer at nyere vedtatte reguleringsplaner har forrang over kommuneplanens arealdel.
6.1.4: «I planforslag og søknad om tiltak over 8 000 m ² BRA bebyggelse skal det utarbeides en mobilitetsplan.»	Bestemmelsen utgår. Alternativt: «I oppstartsmøtet avklares det om det er behov for en mobilitetsplan.»	Mobilitet er allerede ivaretatt gjennom RAMP, Grønn mobilitetsplan, parkeringsnorm og bylogistikkbestemmelser. Et automatisk krav er lite treffsikkert og kostnadsdrivende; behovet bør vurderes konkret.
6.4.1 b: «I alle detaljreguleringsplaner skal redegjørelsen til planforslaget til offentlig ettersyn inneholde klimagassberegninger i henhold til NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger.»	«Klimagassberegninger skal dokumentere livsløpsutslipp etter anerkjent metodikk.» NS 3720 angis som retningslinje. I oppstartsmøtet avklares det om planforslaget skal inneholde klimagassberegning.	NS 3720 er en frivillig privat standard. Kommunen har ikke hjemmel til å gjøre den til bindende planrett etter pbl. § 11-9 nr. 8, og standarden kan revideres uten ny planbehandling. Beregninger tidlig i plansak gir liten beslutningsverdi.

6.4.3 b: «Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der bruk av alternative løsninger for total energibruk i tiltaket vil være klart miljømessig bedre enn fjernvarme.»	«Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der alternative løsninger er miljømessig bedre.»	Pbl. § 27-5 annet ledd gir unntaksadgang der alternativ løsning «er mer miljøvennlig». Kommunen kan ikke innskrenke lovens unntaksadgang gjennom planbestemmelse; «klart» må utgå.
6.4.4: «Dersom områder avsatt til friområder eller grønnstruktur beslaglegges i anleggsfase bør det sikres erstatningsarealer i denne perioden.»	Erstattes av retningslinje: «Bruk av friområder og grønnstruktur i anleggsperioden bør begrenses, og arealene skal tilbakeføres etter endt anleggsfase.»	Erstatningsarealer i anleggsperioden er i praksis ofte umulig å fremskaffe, både økonomisk og plassmessig. «Bør»-formuleringen tilsier uansett retningslinjenivå.
7.2 a: «... i resten av byggesonen dersom samtlige tre kriterier er oppfylt: ... området har et lokalt kudegrunnlag fra boligområder, arbeidsplasser og/eller reisende ...» og 7.2 b: «Størrelsen på nytt/utvidet handels- og tjenestetilbud må dimensjoneres ut ifra omlandets kudegrunnlag ...»	Kriteriet om lokalt kudegrunnlag i 7.2 a og hele 7.2 b utgår. I tillegg presiseres at grensen på 1 500 m ² BRA gjelder per etablering/utvidelse, ikke som samlet tak.	Ingen virksomhet består uten kudegrunnlag; vurderingen gjøres best av næringsdrivende og er ikke en planfaglig vurdering. Ordlyden i 7.2 a har i dag uklart tolkningsrom.
7.3 b: «Nye rekreasjonsarealer skal ikke medregnes i arealet til torg og møteplasser.»	Bestemmelsen utgår.	Parker, torg og møteplasser som opparbeides av utbygger og avgis til det offentlige tjener som uteoppholdsareal for både beboere og nærområdet, og bør kunne medregnes i MFUA. Forbudet reduserer utbyggingspotensialet uten kvalitetsgevinst.
9.1 a: «Bruksendring av første etasje fra strøktjenlig virksomhet, fellesarealer eller kontor til bolig tillates ikke.»	«Bruksendring av første etasje fra strøktjenlig virksomhet, fellesarealer eller kontor til bolig tillates som hovedregel ikke, men kan tillates etter en konkret vurdering av markedsgrunnlag, lokalisering, bylivseffekt og mulighet for annen publikumsrettet bruk.»	Et absolutt forbud gir tomme lokaler i områder uten markedsgrunnlag for næring. Bruksendring skjer normalt fordi markedet ikke bærer næringsbruk, ikke fordi eier ønsker mindre aktivitet.
12.1.2/12.1.3, retningslinje: «For detaljreguleringer der det ikke foreligger føringer for utnyttelse fra overordnet plan, bør feltutnyttelsen over terreng ... være maksimalt 200 %-BRA der bolig utgjør hele formålet ...»	Retningslinjene om feltutnyttelse utgår. Subsidiært erstattes «maksimalt 200 %-BRA» med «minimum 200 %-BRA», beregnet av brutto tomteareal.	Feltutnyttelse beregnes av netto felt som først fastsettes i detaljregulering, og er uegnet på kommuneplannivå. 200 % netto kan gi 140–160 % brutto. Høyde-, MUA-, dagslys- og støykrav gir uansett de reelle rammene; et maksimum er unødvendig restriktivt.
12.1.2 b. og 12.1.3 b: «Bebyggelse med høyder over XX meter kan unntaksvis tillates dersom bebyggelsens totale utforming bidrar til at prosjektets utnyttelse kan løses på en måte som sikrer god kvalitet (...)»	«Bebyggelse med høyder over XX meter tillates dersom bebyggelsens totale utforming bidrar til at prosjektets utnyttelse kan løses på en måte som sikrer god kvalitet (...)» («unntaksvis» strykes)	«Unntaksvis» gir liten forutsigbarhet og innebærer en innstramming i strid med nyere vedtatte planer og VPOR-er i utviklingsområdene. Vilårene i bestemmelsen gir tilstrekkelig styring.

12.2.3 a: «I planforslag i områder angitt som prioritert stasjonsnært område på temakart T1 kan det tillates økt tetthet innenfor en radius på 250 meter fra holdeplassen.»	«... tillates økt tetthet innenfor en radius på 500 meter fra hver stasjonsinngang/holdeplass, eller innenfor området som nås med 5 minutters gange fra stasjonsområdet. Nye gangforbindelser som opparbeides i prosjektet kan medregnes.»	250 meter fra ett punkt er en tilfeldig avgrensning for stasjonsområder med stor utstrekning og flere innganger. RAMP anbefaler inntil 600 meter i prioriterte vekstområder. Gangtid gir et riktigere bilde av reell tilgjengelighet.
20.1 a: «For tiltak som utløser krav om reguleringsplan skal det lages en felles plan som omfatter hele det enkelte området innenfor hensynssonen.»	«For tiltak som utløser krav om reguleringsplan skal det foreligge en felles plan, strategi eller annet veiledende dokument som omfatter hele det enkelte området innenfor hensynssonen.» Unntaket i 20.1.2 forenkles tilsvarende.	Kravet om én samlet reguleringsplan er prosesshemmende i områder med mange grunneiere og ulik modenhet. Differensierte planverktøy gir samme helhetsavklaring med bedre gjennomførbarhet.

Norsk Eiendom bidrar gjerne i videre dialog med kommunen om hvordan KPA 2026 kan utformes slik at den både ivaretar gode by- og bokvaliteter og leverer på samfunnsdelens mål om økt bolig- og næringsutvikling.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
 Administrerende direktør
Norsk Eiendom