

OSLO ARKITEKTFORENING

JOSEFINESGT 34, 0351 OSLO - TEL. +47 23 33 24 94 MOB +47 932 04 522
Org.nr.: 871437122 e-post: oaf@arkitektur.no web; www.arkitektur.no/oaf

O. A. F.

Byrådet i Oslo
postmottak@byr.oslo.kommune.no

Oslo, 30. juni 2017

Uttalelse fra Oslo Arkitektforening til utkast til ny Kommuneplan for Oslo, Vår by - Vår fremtid.

Forslaget til ny kommuneplan setter ambisiøse mål for Oslos utvikling frem mot 2040. Oslo skal være en by for alle og skal være et forbilde for bærekraftig utvikling i Norge, Europa og verden. OAF støtter ambisjonene som legges til grunn for planen og vi mener at Oslos arkitekter sitter med nøkkelkompetanse for å realisere disse ambisjonene. Oslos arkitekter, i privat praksis og offentlig forvaltning, er med å forme byen, arkitektens kompetanse og innsats er særdeles viktig for fremtidens by. Kommunens arkitekturpolitikk som er under utvikling bør ses i sammenheng med kommuneplanen og virkemidlene fra begge sees i sammenheng.

Generelt er OAF positiv til at kommuneplanen lover pilotprosjekter på alternativ by- og boligutvikling. Det er viktig å planlegge for en by som er inkluderende for flere og det er viktig å legge til rette for nyskapende løsninger. Det kan skje på ulike måter, og kan være både beboer-, utbygger- og offentlig initiert. Det bør konkretiseres hvordan man kan legge til rette for piloter og andre forsøk som ikke nødvendigvis er i tråd med overordnet planlegging.

Boligmarkedet og dets utvikling har preget samtalen om Oslos utvikling de siste årene. Det er viktig å legge til rette for en god boligproduksjon i Oslo men overordnet tror vi det er viktig å legge mindre vekt på bygging av boliger og mer vekt på helhetlig byutvikling av områder med egenart. Gode steder gir seg ikke selv. Det er derfor viktig at byens vekst ikke preges av klatt på klatt, og vilkårlige enkeltblokker her og der. Det overordnede målet kan ikke være et antall boliger men er flerfunksjonell by med blandet arealbruk, møteplasser, parker og grøntdrag, sosial, kulturell og teknisk infrastruktur.

På ulike måter spiller kommunale enheter, foretak og etater viktige roller når nye områder av byen skal utvikles. Vi mener at det bør legges til rette for bedre samarbeide mellom de ulike kommunale aktørene.

God arkitektur – kvalitet i bygg og byområder

Forslaget til kommuneplan legger, gjennom sine utviklingsområder, til rette for store endringer i Oslo. Både gjennom transformasjon av eksisterende bygg og boområder og gjennom utvikling av nye bydeler. Utviklingsområdene, sammenlignet med eksisterende kommuneplan, blir større i areal og flere i antall. Samtidig er det et ønske om at disse nye områdene skal realisere høye ambisjoner for fremtidens Oslo.

Vi mener at arkitektene, og arkitektur av høy kvalitet, bør være et av de viktigste virkemidlene for å gjøre disse nye områdene like attraktive som de mange fine områdene den eksisterende byen består av. Planen må legge til rette for arkitektur og byutvikling med høyt ambisjonsnivå. Kommuneplanen er ambisiøs, men hvordan kan ambisjonene realiseres? Vi mener at det bør klargjøres hvordan man ser for seg å nå ambisiøse mål. Arkitekturpolitikken kan være et virkemiddel, et annen mulighet er å diskutere nærmere behovet for mer detaljert regulering av enkeltområder og alternative måter å utarbeide reguleringsplaner som for eksempel gjennom lokalt organiserte plankontor.

God arkitektur handler ikke bare om byggene som bygges, men like mye om uterom og urbane kvaliteter i offentlige romforløp og strøgsgater som landskapskvaliteter i parker og grønnstrukturer.

- Det bør i det videre arbeidet utvikles klare målsetninger for hvilke kvaliteter man ønsker og strategier for hvordan disse kvalitetene skal oppnås. Hvordan vil man gjennom ulike planverktøy legge til rette for de kvalitetene man ønsker?
- Kommunens arkitekturpolitikk bør diskuteres direkte opp mot det overordnede planarbeidet?

Ulikhet

Vi savner i planen en tydeligere strategi for hvordan man gjennom planleggingen skal motarbeide sosiale og økonomiske skillelinjer i byen. Selv om Norge er et land med liten ulikhet er ulikheten stor og voksende i Oslo. Vi mener at kommunale planer ikke bør øke ulikheten i byen.

Boligmarkedet og boligproduksjonen reproducerer ulikhet og vi mener det er riktig å utvikle et mangfold av modeller for utvikling og produksjon av boliger. Kommunen bør gå aktivt inn i den fremtidige boligbyggingen i de store utviklingsområdene som et supplement til de private aktørene. Kommunens rolle er ikke bare å tilrettelegge for utbyggere og investorer, men også å styre boligproduksjon og boligpriser gjennom egne investeringer og eierskap.

Gjennom kommunale eiendomsselskap, non-profit stiftelser og utbyggingsselskaper i samarbeid med private investorer kan kommunen være med å diversifisere eiendomsmarkedet. Vi mener at kommunen bør delta som en av flere aktører i boligmarkedet. Det bør i tillegg legges til rette for at mindre aktører som selvbyggergrupper, stiftelser og mindre selskaper kan utvikle boliger i de nye utviklingsområdene. Dette kan gjøres gjennom utbyggingsavtaler og planer uten kommunale investeringer. Vi ønsker ikke en økning i kommunale leiligheter slik disse nå er definert men at kommunen skal være

med å etablere en tredje sektor mellom det offentlige og det private i eiendomsmarkedet. Vi mener at en tredje sektor i boligmarkedet vil stabilisere boligmarkedet og skape mindre ulikhet.

- Det bør i kommuneplanen inkluderes klare strategier for hvordan sosial og økonomisk ulikhet skal motvirkes gjennom planen.
- Det bør i kommuneplanen konkretiseres hvordan man vil tilrettelegge for alternative boligutviklingsmodeller og hvordan dette skal sikres gjennom planer og avtaler.

Lokalt demokrati og medvirkning

Kommuneplanen, både den eksisterende og forslaget til ny plan legger til rette for store endringer i mange menneskers nabolag. Vi mener det store engasjementet folk viser for sine nabolag, på Grefsen, Tøyen, Søndre-Nordstrand og mange andre steder i byen er en stor ressurs for byen. I forbindelse med den nye planen bør det legges til rette for alternative planleggingsmetoder med større grad av lokalt demokrati. Det kan skje gjennom å flytte definisjonsmakt og ressurser til bydels- og nabolagsnivå. Hvordan kan de som blir berørt av utviklingen selv være med å styre den?

- Den nye kommuneplanen bør heve kravene til medvirkning over det som er beskrevet i PBL.
- Det bør i kommuneplanen vises til, eller i det videre planleggingsarbeidet kreves, modeller for lokal planlegging.

Planen som et overordnet styringsdokument.

Kommuneplanen svarer til 4 globale megatrender: urbanisering, globalisering, digitalisering og klimautfordringer. Det estimeres at byen vil vokse med ca. 200 000 nye innbyggere innen 2040 men andre scenarier er tenkelige; Akershus vokser nå raskere enn Oslo. Digitalisering, utvikling innenfor infrastruktur, endringer i preferanser, måten vi reiser, bor og jobber kan tilsi at Oslo ikke fortsetter sin eksplosive vekst. Fortsatt befolkningsvekst er realistisk men vi stiller likevel spørsmål til om ikke kommuneplanen bør favne flere fremtidsscenarier. Hva skjer om byens befolkningsvekst ikke holder takt med prognosene. Dette kan tilsi en mer prioritert, punktvis satsing på helhetlig områdeutvikling der man satser på utvikling av enkeltområder som for eksempel Hovinbyen.

På tross av den økte usikkerheten om byens fremtidige vekst som legges til grunn i kapittel 2, Oslo i Endring, legges det opp til en stor økning i utviklingsområder sammenlignet med forrige kommuneplan. Det som har karakter av knutepunkter i forrige kommuneplan har nå karakter av større utviklingsområder. Spesielt gjelder dette i Groruddalen. I styringsdokumentet og utviklingsstrategien savner vi avklaring av hvordan det ønskede byutviklingspotensialet skal justeres løpende mot den faktiske befolkningsutviklingen. Hvordan vil Oslo Kommune prioritere sin innsats innenfor 64 utviklingsområder, 12 kollektivknutepunkter og 34 stasjonsnære områder. Å åpne opp for utvikling i alle disse områdene samtidig åpner ikke bare opp for utvikling men innebærer også et behov for

kommunale planleggingsressurser. Vi mener at man bør prioritere områder fremover i tid slik at man kan sikre god kontroll med utviklingen og den ønskede kvalitet.

I utviklingsområdene skal urban og grønn infrastruktur sikres ved områdeplan (VPOR) eller områderegulering. Vi mener at overordnede strukturer må etableres tidlig i utviklingsområdene og i forkant av de enkelte boligprosjektene for å øke attraktiviteten og farten i boligbyggingen. Den nye planen skal legge til rette for bygging av mange boliger, men også utvikling av en god by.

- Det bør i kommuneplanen konkretiseres hvordan man vil sikre gode torg, møteplasser, parker og strøgsgater i utviklingsområdene i det videre reguleringsarbeidet.
- Det bør i planen konkretiseres modeller for hvordan man vil sikre oppstart i de prioriterte områdene gjennom økonomiske virkemidler og insentiver.
- Det bør i planen legges inn en prioritering av utviklingsområder knyttet til en fremdriftsplan frem mot 2040. Denne bør revideres ofte nok at den tar hensyn til at den kan ta hensyn til endrede forutsetninger.
- Det er viktig å skille klart mellom overordnede strategiske planer og behovet for detaljerte planer slik at man sikrer forutsigbarhet.

Vår by, vår fremtid

Vi vil avslutte med å berømme arbeidet som er gjort med forslaget kommuneplan. Et forslag vi mener er preget av et ønske om å legge til rette for en omstilling i en mer bærkraftig og rettferdig retning. Oslos arkitekter ser frem til å delta i arbeidet med å skape fremtidens by.

På vegne av styret i Oslo Arkitektforening,

Joakim Skajaa
Påtroppende styreleder OAF
(fra 1. Juli 2017)

Caroline Støvring
Avtroppende styreleder OAF
(t.o.m. 30. Juni 2017)

Magnus Boysen
Styremedlem OAF

