

Møte med byråd for byutvikling

Presentasjon fra OAF, 30.01.2023

- 1) Hovedutfordringer
- 2) Raske løsninger
- 3) Langsiktige løsninger





HOVEDUTFORDRING 1: klima og miljøkrise

Vi kan ikke gjøre ting som før...

- bygge færre nybygg
- mer miljøvennlig nybygg
- Ikke rive: ta vare på de byggene vi har
- legge til rette for gjenbruk og ombruk og transformasjon



Pressens hus - byggeplass

HOVEDUTFORDRING 2: regelverk

- **Regelverk** er for dårlig tilrettelagt for ombruk, gjenbruk og transformasjon
- Vi trenger innovative løsninger for framtiden – de føyer seg ikke under dagens standard
- **Behov for insentiver** for å få til langt flere foregangsprosjekter. Her kan kommunen påvirke



HOVEDUTFORDRING 3: høye tomtepriser

- Et tomtemarked ute av kontroll driver tilsvarende krav om høy utnyttelse
- «Den prosjektbaserte virkeligheten»: hver tomteeier vil maksimere verdien og utnyttelsen på egen tomt.
- Dette skaper utfordringer med å skape gode byområder på tvers av tomtegrenser.



HOVEDUTFORDRING 4: boligmarkedet

**der sykepleierne kun har råd til 1,5% av
dagens boliger i Oslo.**

- Tredje boligsektor, mer enn delte eierformer?
- I dag er det ikke mulig å kreve leie/eieform i reguleringsplan
- Bygges det riktige typer boliger, det folk vil bo i, ikke investeringsobjekter? For lite variasjon.



HOVEDUTFORDRING 5: kvalitet

- Kritikken av kvalitet gjelder i hovedsak boligbygging; uterom, fasader, lite fleksible løsninger
- Lav kvalitet kombinert med høy tetthet
- Totalentrepriser fremmer kostnadsbesparelser framfor kvalitet
- Samtidig økte byggekostnader, høy rente og inflasjon



- Det som bygges, er nesten
oppsiktsvekkende brutalt og lite
sjenerøst



Ideer til løsninger

hvordan legge tilrette for prosjekter som skaper en bedre by, løser boligkrisen og bidrar til en bedre verden?

Et par ideer på kort og lengre sikt.

***2 raske løsninger! Som kan skje nå – og ikke
vente på at planer og regelverk justeres***

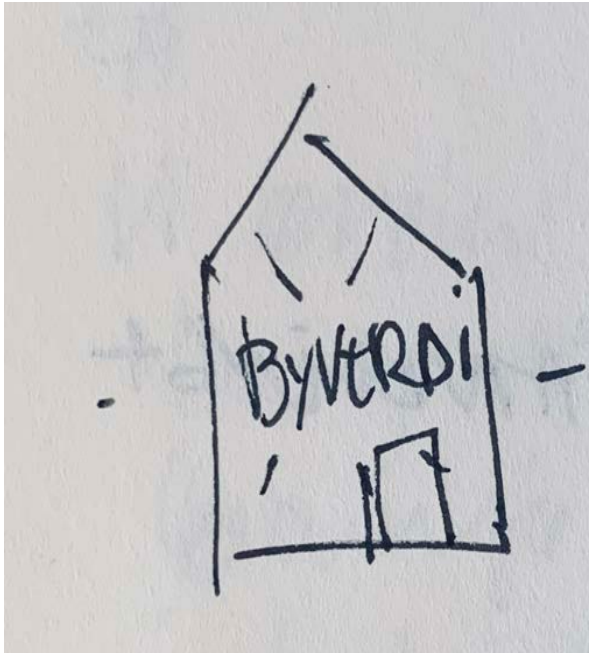


LØSNING KORT SIKT 1: kommunen som eier og bestiller

- Aldri mer tomme bygg, midlertidig utleie
- System som varsler i god nok tid når kommunale eiendommer er på vei til å bli tomme.

Gå foran med konkurranseformer og entrepriser som gir bedre samarbeidsprosesser og bedre kvalitet:

- Totalentrepriser som modell fungerer dårlig ift å vektlegge kvalitet
- Innovative anskaffelser og innovative arkitekt- tomte og utleiekonkurranser. Vektlegge miljø og sosial bærekraft. Kommunen som pådriver, ta gjerne kontakt for innspill.

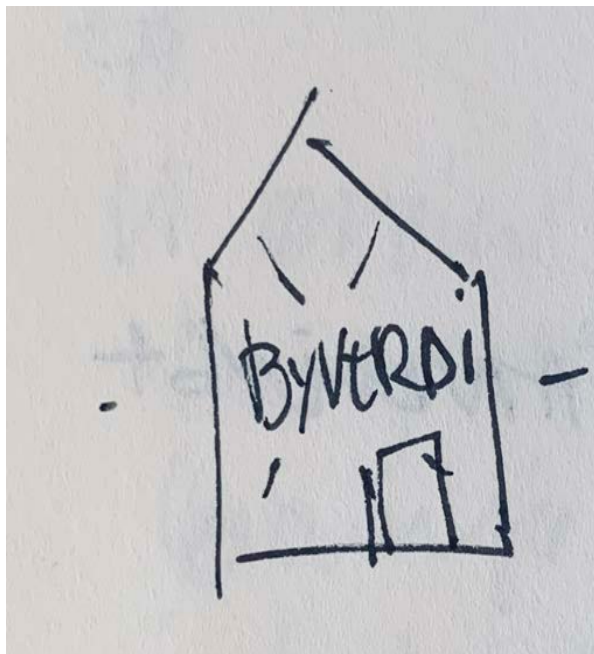


LØSNING KORT SIKT 2: Byverdiprosjekter

Tilskuddsordninger for utviklingskostnader for prosjekter som skaper **Byverdi**! Som ikke statlige tilskuddsordninger treffer (Enova og Husbanken)

Få frem flere innovative prosjekter på kort tid!

- For eksempel 300 000 kr til fem prosjekter i året.
- Insentiv for at byggherrer skal teste nye ideer og ta risiko.
- Prioritere prosjekter som er innovative og hvor tilskuddet har utløsende effekt
- Ideen må deles offentlig, og ha en plan for bærekraft på både miljø, sosialt og økonomi
- Kravene er lettere å nå enn Futurebuilt



BYVERDIPROSJEKTER

KRITERIER:

- 3. boligsektor
- Deleløsninger og nye boformer
- Transformasjon av eks. bygg til nye formål
- Gjenbruk og ombruk av materialer
- Ukommersiell bruk/ nabolagsfunksjoner i første etasje

Byverdiprosjekter er:

- Effektivt som virkemiddel for byggherrer som ønsker å ta risiko og prøve noe nytt.
- Langt under terskelverdi for statsstøtte

Bruke Rådet for byarkitektur/ Byarkitekten som jury

***På lengre sikt – jobbe mer systematisk og
inkludere piloter og erfaringsbaserte løsninger***



LØSNING LANG SIKT 1: helhetlig boligpolitisk plan

Mål: skape gode boliger og bomiljø, og bidra til å utjevne forskjeller. Legge til rette for et variert boligtilbud, til ulike folk av god kvalitet. En variert og miljøvennlig boligproduksjon i eksisterende og nye områder av byen.

- Overordnet plan for berørte byrådsavdeling
- For alle sektorer – kommunal, privat, tredje boligsektor og idebasert boligsektor
- Angi krav til fordeling av kommunale boliger i bydelene
- Boligbehovsundersøkelse
- Inneholde verktøy som skaper entusiasme:
Boligutstilling på Økern/Hovinbyen, Gjertsrud
Stensrud eller Filipstad inspirert av bo01 Malmø?



LØSNING LANG SIKT 2: tomtestrategi

Vi ønsker en enda mer offensiv tomtestrategi i fremtiden!

Handlingsrommet øker betydelig som tomteeier.
Videreutvikle nye initiativer og øke volumet på strategisk oppkjøp av tomter:

- Revisjon av salgsinstruksen for en større fleksibilitet
- Konflikter i byutvikling kan unngås, felles infrastruktur kan bygges først og øke verdien på kommunens tomter
- Bruke hele kommunens handlingsrom som tomteeier, tilrettelegge for en variasjon av byggherrer. Kvalitets-kriterier og konkurranser med boligpolitiske mål
- Ta opp med staten: revisjon av festeloven for å tilpasse den urbane strøk, ikke bare "husmannen". Kan få fart på en mer mangfoldig boligsektor?

<https://www.croydon.gov.uk/planningandregeneration/regeneration/brick-by-brick-small-sites-programme/brick-by-brick>



Festeloven endres

Kommunen kan ta opp med nasjonale myndigheter å gjøre endringer i festeloven, for å få realisert en mer mangfoldig/ tredje boligsektor.

Utfordring i dag:

Dagens festelovgivning er en stor hindring for hvordan kommuner kan beholde eierskap over land på sikt. I dag skilles det mellom boligfeste og næringsfeste. Boligfester får muligheten til å kjøpe eiendommen etter 30 år til en regulert pris, noe som gjør det uaktuelt for mange kommuner å bruke tomtefeste som virkemiddel for å få en mer mangfoldig boligsektor. (Ikke så attraktivt for en utfester i et attraktivt område hvor tomteprisene er høye og stiger kraftig, slik som i Oslo.)

Næringsfeste kan brukes til utleieboliger med kommersielle hensyn, men ikke til utleieboliger driftet av ideelle.

Mulighet: kommunen kan ta opp endring av festelovgivningen på statlig nivå. Se på om det kan gjøres unntak til urbant feste til flerbolighus med større avtalefrihet. Slik blir det lettere å få igangsatt flere prosjekter innen tredje boligsektor med f.eks. byggfellesskap, boligstiftelser mm.

Kooperative eierskap av leieboliger

Sverige innførte i 2002 et nytt lovverk for kooperativ leie. Man kan enten eie en del av organisasjonen som leier ut til en selv, eller man kan blokkleilighet og videreutleie til medlemmene i kooperativet. Innskudd i medlemsskap er en fast pris, og det er ikke beskatning som næringsinntekt. Dette var for å tette gapet mellom leie og eieleiligheter som på samme måte som borettslagene i Norge, har blitt markedsregulert.

Leieboerforeningen gjør nå en initial utredning av dette i Norsk kontekst.



LØSNING LANG SIKT 3: bedre samarbeidsprosesser og styrke kom. planlegging

Kommunen må sikre mer forutsigbarhet og helhet i planlegging på overordnet nivå gjennom kommune- og områdeplan. Ta mer regi.

- Mer bruk av felles planleggingsverktøy i store utviklingsprosjekter som Hovinbyen: VPOR ikke nok
- Grunneiersamarbeid/bidrag. Fordele planskapte verdier
- Dialog: legge til rette for samarbeid og god kommunikasjon, nye samarbeidsmodeller.

An aerial, isometric view of a city model. The model consists of numerous rectangular blocks of varying heights and widths, representing buildings. The blocks are arranged in a grid-like pattern with some irregularities. The color palette is muted, with shades of grey, blue, and green. A prominent yellow rectangular box is overlaid on the center of the image, containing black text. The background shows a network of roads and some green spaces.

Til slutt – kort om pågående prosesser



Foto: Oslo kommune

- **Økern:** fortsatt mulig å snu og ta vare på mer av det eksisterende? Mer ressurser til planlegging av Hovinbyen i PBE

- **Revisjon av KPs arealdel og høyhusstrategien**

Reduser generell høyde og tetthet, og la heller høye punkter løse tettheten i knutepunkt.

Krever grunneiersamarbeid slik at økonomiske verdier fordeles rettferdig og bedre samarbeid i planprosesser. **Felles planleggingsverktøy** utover VPOR er nødvendig.

- **Boligsituasjonen:**

Leilighetsnorm må beholdes: ikke falle for lettvinte løsninger, som på sikt kan bidra til ustabile bomiljø.

- **PBE Bedre byggesak.**

Vi trenger en Byarkitekt!

Takk for oppmerksomheten! Ta gjerne kontakt:

Siri Jæger Brudvik, leder i OAF

oaf@arkitektur.no

Mob. 98 44 24 37

Oslo arkitektforening er lokalforening i **Norske arkitekters landsforbund**.

- OAF skal sette premissene for debatten omkring arkitektur og byutvikling i Oslo.
- OAF skal jobbe for å skape en levende møteplass som representerer sine medlemmer og styrker den faglige og kollegiale standarden

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell organisasjon som arbeider for å tydeliggjøre arkitektfagets samfunnsmessige betydning, bidra til et bærekraftig samfunn, bedre rammebetingelsene for arkitektur og fremme høy kvalitet i utøvelsen av faget.



Oslo
Arkitektforening

**NB. Noen linker til referanseprosjekter/
inspirasjon**

Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

RAPPORT FRA FORSKNINGSPROSJEKTET BOPILOT



Bopilot: kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

- Bopilot bygger på ideen om at boliger og boområder i større grad kan bidra til å nå målene i kommuneplanenes samfunnsdel; om mer mangfoldige og inkluderende byer, og muligheten for å leve bærekraftige og klimasmarte hverdagsliv.
- Sluttrapport ligger ute, med råd til kommuner som ønsker å bli pådrivere.
- <https://www.sintef.no/siste-nytt/2022/vi-trenger-en-tredje-boligsektor-og-det-er-fullt-mulig-a-realiser-den/>

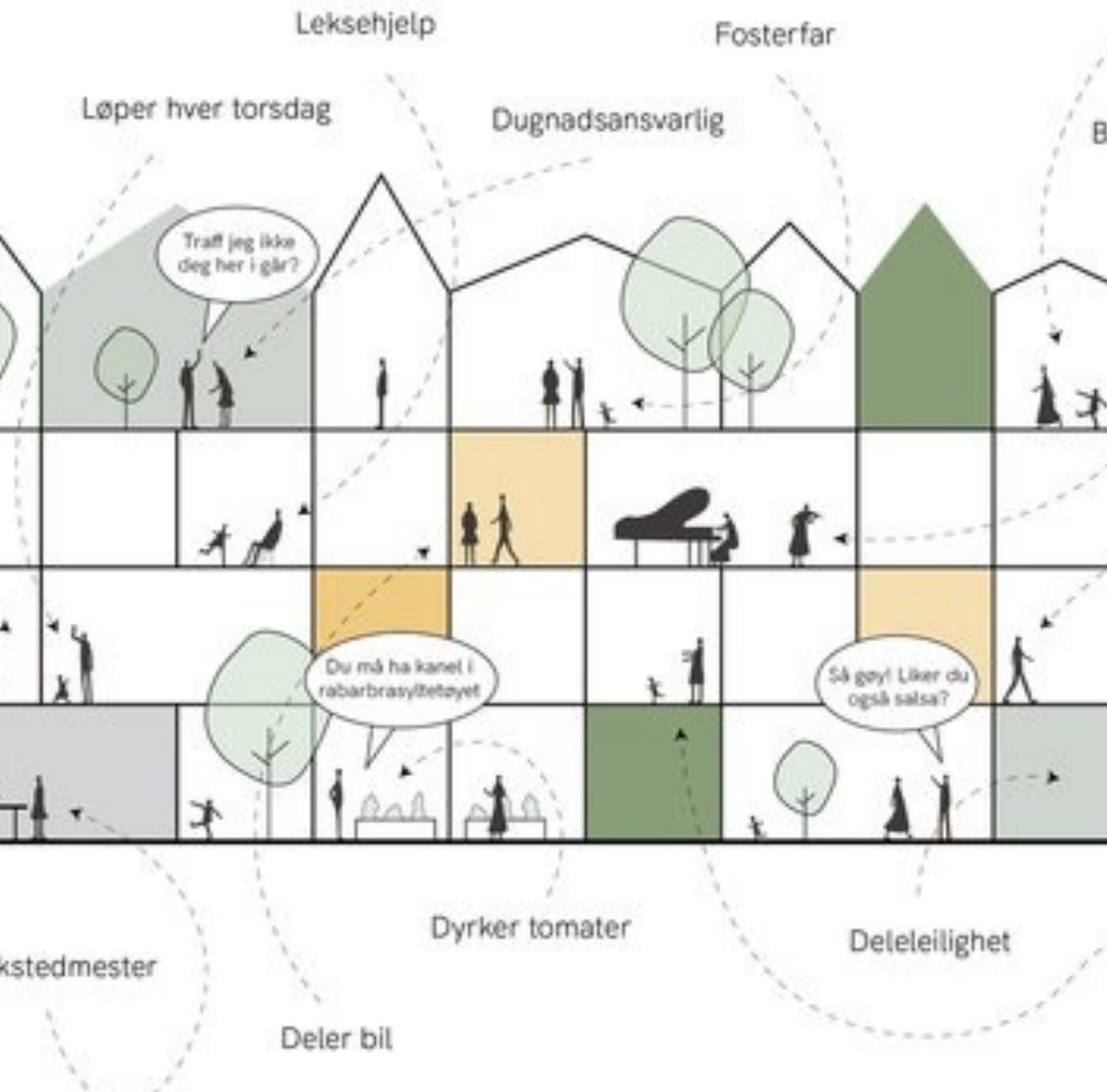


Referanser bolig

- Amstell loft - Amsterdam kommune selger små tomter øremerket selvbyggere i ulike størrelser og samarbeidsformer
- Broen – Køge kyst er et stort område eid av kommunen og Realdania som eksperimenterer med salgsmodeller. Det er et todelt salg, med dialogbasert regulering. Du må gjøre noe som forholder seg til, men ikke er det samme som naboer, både i form og innhold.
- Gammel skole bygget om til boliger, ta i bruk eksisterende bygg i alle former. Hamburg. 20 % av alle kommunens boligfester skal gå til beboergrupper.
- Roskilde kommune, mange eksperimenterer med tomtsalg. Både rural og urban beliggenhet, med krav om fellesrom, et bestemt konsept eller selvbyggeri. Musicon som eksempel, på vei nå.



Referanser bolig



Fra Bergen:

<https://www.vill.no/signaturhagen>

Fra London:

<http://www.peterbarberarchitects.com/the-house-social-housing-issue>