



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Byrådsavdeling for byutvikling  
Rådhuset  
0037 OSLO

Dato: 22 OKT. 2013

Deres ref: 201203918

Vår ref (saksnr): 201312027-10 Saksbeh: Jannike Nilsen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 510

---

## HØRING STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

---

Plan- og bygningsetaten viser til brev fra Byrådsavdelingen av 11.09.2013 hvor Miljøverndepartementets forslag til statlig planretningslinjer (SPR) oversendes for uttalelse. Etaten bes samordne Oslo kommunes uttalelse, herunder innhente uttalelser fra berørte instanser i kommunens ytre apparat.

### Uttalelser – bydeler og berørte kommunale virksomheter

Plan- og bygningsetaten (PBE) sendte forslaget til SPR ut til bydelene og berørte virksomheter med en frist for tilbakemelding den 27.09.2013.

Det er innkommet uttalelser fra følgende :

#### Bydel Frogner

Bydelsutvalget ser det som positivt at forslaget til SPR er utvidet også til å omfatte boligplanlegging, samt at forslaget er mer detaljert enn gjeldende retningslinje (RPR). Det vurderes som positivt at det blir lagt større vekt på regionalt samarbeid og at det spesielt i de større byene forutsettes etablert særskilte samarbeidsfora og utarbeidet regionale planer for å møte eksisterende og fremtidige vekstutfordringer.

#### Bydel Stovner

Bydelsutvalget i bydel Stovner finner at det er gjort en grundig oppdatering av de tidligere RPR som er i tråd med senere års utvikling, samt at ny SPR tar opp i seg betydningen av regionalt samarbeid for å sikre bærekraftig utvikling. Bydelen fremhever viktigheten av å komme tidlig med i prosessen, jfr. forslagens pkt. 6.1, slik at særskilte samordningsfora som opprettes ikke blir til hinder i videre saksbehandling. At retningslinjene har blitt mer detaljerte synes etter bydelsutvalgets vurdering nødvendig.

#### Bydel Bjerke

Bydel Bjerke mener at forslaget inneholder en rekke gode tiltak, men at formuleringene enkelte steder med fordel kunne vært mer forpliktende.

Med tanke på fremtidige bokvaliteter i Groruddalen, og andre tettbeboede steder med stor gjennomgangstrafikk, mener bydel Bjerke at det bør være et krav, og ikke bare et mål, at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Bydelen viser videre til at det kun er ved å tilrettelegge for korte avstander mellom boliger, arbeidsplasser, handel og andre private og offentlige tjenestetilbud at veksten i persontrafikk kan tas med kollektivtransport, og dette må utviklingen tilrettelegge for. Bydelen foreslår at det i områder med høy arealutnyttelse stilles krav til at planleggingen av uteområder, lysforhold og bokvalitet skal tillegges særlig vekt.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

### Bymiljøetaten (BYM)

BYM støtter opp om målet med mer effektive planprosesser, men påpeker at dette også forplikter. BYM anbefaler at samferdselsmyndigheter nevnes eksplisitt blant aktører som nevnes under retningslinjenes hensikt.

BYM stiller seg bak de uttalte målene med SPR, og viser til at retningslinjene legger opp til en planleggingspolitikk som Oslo kommune tilstreber. Det er positivt at det fremheves at potensialet for fortetting og transformasjon i byggesonen må utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. BYM mener det er et viktig og riktig fokus på at kollektivtrafikken skal prioriteres i planleggingen og at fremtidige behov for veiutvidelser sikres. BYM savner imidlertid en mer tydelig retningslinje for avveining mellom styrking av grunnlaget for kollektivtrafikken, opp i mot bygging på dyrket mark, i viktige lokale og regionale knutepunkter. BYM etterspør ytterligere et perspektiv i retningslinjene; ekstremvær og fokus på en robust utbyggingsmønster, knyttet mot flom, vind, skred med mer. Ellers påpeker BYM at pkt. 6.3 angir virkemidler som Oslo kommune allerede bruker i planprosessene. I pkt. 6.4 siste setning anbefaler BYM at det tilføyes minimumskrav for eksempel sosial og teknisk infrastruktur, i tillegg til utnyttelsesgrad.

### Byantikvaren (BYA)

BYA mener retningslinjene burde hatt et større fokus på å styrke den finmarmorerte funksjonsblandingen der den eksisterer, samt ta inspirasjon fra denne når det planlegges nye utbygginger slik at mengden monofunksjonelle bymiljøer begrenses. Balansen mellom boliger, arbeidsplasser og handel/ service lokalt anses viktig slik at folk i dagliglivet kan ferdes til fots eller med sykkel. BYA er svært positive til at det skal tas hensyn til kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter ved fortetting. BYA foreslår imidlertid omformulering av pkt. 4.3 og 4.4 for å sikre at fortetting ikke går på bekostning av viktige stedskvaliteter. Videre foreslås endringer i pkt. 4.1 ved at også kulturlandskap og rurale kulturmiljø beskyttes på linje med naturområder og jordbruksarealer.

### Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

EBY mener det er positivt med en revisjon av de statlige retningslinjene samt en tydeliggjøring av behovet for å se på samordnet areal og transportplanlegging med særfokus på boligbehov. Dette vil gi mulighet for å vekte særinteressene (innsigelser) mot et tydeligere overordnet mål. EBY ser det som positivt at forslaget til SPR er ytterligere detaljert og mener forslaget kan bidra til bedre og mer effektive planprosesser.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering av forslaget**

PBE vil i det følgende knytte kommentarer til retningslinjene slik forslaget er bygget opp.

#### *1. Hensikt*

PBE mener det er et godt grep at det tydeliggjøres hva man ønsker å oppnå med de nye retningslinjene. At departementet i forslaget har fremhevet bedre og mer effektive planprosesser anses som en hensiktsmessig presisering.

Når det gjelder BYMs uttalelse om at samferdselsmyndigheter bør nevnes eksplisitt retningslinjenes hensiktsbestemmelse, legger PBE til grunn at disse er omfattet slik forslaget er utformet.

#### *2. Virkeområde*

PBE støtter forslaget om at retningslinjene skal gjelde hele landet med en presisering om at de skal utøves skjønnsmessig og tilpasses regionale og lokale utfordringer. Dette vil etter vår vurdering bidra til nødvendig fleksibilitet i retningslinjene. Oslo kommune etterlyser imidlertid nærmere rammer for denne tilpassede bruken av hensyn til nødvendig forutsigbarhet.

### *3. Mål*

Slik PBE vurderer det innebærer forslaget en mer omfattende utdyping av tidligere mål, særlig hva angår bærekraft, samordning og helhetstenkning på tvers av kommunegrenser og sektorer. Dette vurderes som positivt for å fremme de gode regionale helhetsløsninger. Forslagets fokus på knutepunktsfortetting, er i tråd med Oslo kommunes arealpolitikk, og støttes fullt ut. Når det gjelder pkt. 3, fjerde avsnitt om spredt utbygging, ser PBE at det bør åpnes opp for dette i enkelte områder. Etaten mener imidlertid at slik spredt utbygging bør begrenses i omfang i forhold til den samlede boligforsyningen, for eksempel med en fordeling på 80- 20 %. PBE mener videre det hadde vært en fordel om det ble tydeliggjort hva slags områder det her er tale om.

Det stilles videres spørsmål ved hva departementet legger i begrepet "hensiktmessig fordeling av veksten" i avsnitt fem. Etter PBEs vurdering bør boligbyggingen ikke bare styres ut fra marked, men også ut i fra hvor man kan oppnå gode langsiktige ATP-grep, slik som angitt i samme avsnitt.

### *4. Retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging*

Slik PBE vurderer forslaget legges det opp til en planleggingspolitikk i overensstemmelse med Oslo kommunes mål og strategier. PBE vurderer det som positivt at retningslinjene utvides til å også omfatte boligplanlegging, samt at forslaget er mer detaljert enn gjeldende RPR.

#### *Punkt 4.1.*

At rammene for utbyggingsmønstre og transportsystem skal fastsettes i regionale planer, er etter etatens vurdering hensiktmessig. Når det gjelder områder med press på boligmarkedet, stilles imidlertid spørsmål ved hensiktsmessigheten ved regional fordeling slik som angitt i dette punktet.

PBE støtter forslaget om at det bør trekkes langsiktige og tydelige grenser mellom by- og tettstedområder og viktige landbruks-, natur- og friluftsområder. Videre støttes at avgrensningen må bidra til å fremme effektiv arealutnyttelse, hindre byspredning samt generell nedbygging og omdisponering av natur og jordbruksområder. PBE foreslår imidlertid at dette også bør gjelde viktige kulturlandskap, slik som også fremhevet av BYA i uttalelse datert 30.09.2013.

#### *Punkt 4.2.*

Ny utbygging bør etter etatens vurdering styres mot områder med færres mulig arealkonflikter. I visse situasjoner vil det, imidlertid, være nettopp konfliktarealer som vil gi det beste ATP-grepet. Dette kan for eksempel gjelde jordbruksareal inntil togstasjoner eller lokalsentra. Retningslinjene bør på denne bakgrunn også fokusere på å begrense og avbøte eventuelle negative konsekvenser i slike situasjoner.

Etaten anbefaler for øvrig at andre avsnittet under pkt. 3.3. i dagens retningslinje videreføres i de nye retningslinjene.

#### *Punkt 4.3.*

Etaten støtter forslaget når det gjelder høyere arealutnyttelse og byggehøyder utover det som er typisk for de områdene hvor det er et stort utbyggingspress. Det er imidlertid viktig at stedskvaliteter ivaretas, og etaten ser det som positivt at retningslinjene tillegger uteområder, lysforhold og bokvalitet særlig vekt.

#### *Punkt 4.4.*

Etaten støtter forslaget om å stille minstekrav til grad av utnyttelse ved kollektivknutepunktene, og legger til grunn at dagens lovverk gir hjemmel for dette.

#### *Punkt 4.5.*

Forslagets angivelse av tiltak for å begrense biltrafikken er i samsvar med gjeldende politikk og normer i Oslo Kommune. PBE støtter videre forslaget fokus på gode overgangsmuligheter for reisende med kollektivtransport. Videre finner man det positivt at det er fokusert på sykkel som transportform. Når det gjelder godstransport mener PBE at det i Oslo-regionen bør prioriteres jernbanebetjening utover vedtatte investeringer i hovedvegnettet.

#### *Punkt 4.6.*

PBE støtter tydeliggjøringen av at retningslinjene også kommer til anvendelse og skal gjelde lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter, institusjoner og foretak, jf. pkt. 4.6 første avsnitt, siste setning. Etaten støtter også forslaget om å begrense parkeringstilbudet og at dette bør legges under terreng.

#### *Punkt 4.7.*

PBE støtter retningslinjens angivelse av at godstransport bør lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til jernbane, havn eller hovedvegnett og slik at negative påvirkninger som støy, luft eller annen miljøpåvirkning minimaliseres, jf. også kommentar til pkt. 4.5. Fordi havnene historisk sett har ligget i sentrale byområder er miljøkonsekvensene ved dette en betydelig utfordring. Det må, etter etaten vurdering, være et statlig ansvar å finne gode og langsiktige løsninger på disse problemene.

#### *Punkt 4.8.*

Dersom man skal få bygget byen innenfra og ut, er det etter PBEs vurdering viktig å operasjonalisere de statlige retningslinjene slik at de ikke fungerer som byggeforbud. Det er viktig at retningslinjene ikke forhindrer fortetting, og medfører mer spredt utbygging som øker miljøbelastningene. I arealdelen operasjonaliserer for eksempel Oslo kommune støykravene ved å knytte differensierte kvalitetskrav til avvikssoner. Etaten støtter derfor retningslinjenes innhold om at utbyggingsinteressene kan gå foran dersom dette bygger opp om retningslinjenes mål.

#### *Punkt 4.9.*

Også når det gjelder prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle mener PBE at det er et behov for en operasjonell tilpasning og differensiering av kravene ut fra ulike brukere (eksempelvis studenter) og eksisterende miljøkvaliteter som naturmangfold og kulturminner. Dette bør etter vårt syn komme tydeligere til uttrykk i retningslinjene.

### *5. Beslutningsunderlaget*

Plan- og bygningsetaten støtter at det skal gjøres analyser av arealbruk blant annet knyttet til bolig, men er usikker på om et strengt regnskap vil være hensiktsmessig da mange av virkemidlene for å gjennomføre boligbyggingen ligger utenfor kommunens virkemidler.

I forbindelse med analyser av befolkningsvekst og endringer i befolkningssammensetningen angis at disse bør legges til grunn for fastsettelse av minimumskrav til grad av utnyttelse i fortettingsområder. Oslo kommune legger her til grunn at det er rettslig grunnlag for å stille slike minimumskrav og at disse minimumskravene kan gi et grunnlag for fremtidig avslag av en byggesak som ikke oppfyller minstekravene til regulert utnyttelse. Etaten forutsetter at minimumskrav på utnyttelse kan sammenlignes med minimumskrav for vegbredder, utearealer etc..

En samordnet statlig opptreden i planleggingen er etter etatens vurdering viktig. PBE mener videre det er viktig å samordne, avklare og tydeliggjøre de statlige organers innsigelsesområde- og muligheter. Slik

etaten vurderer det, er det imidlertid også viktig med en samordning på investeringssiden slik at gjennomføring av planer, og da særlig i forbindelse med samferdselstiltak, ikke lar vente på deg.

#### 6. Offentlige myndigheters ansvar i planleggingen

Slik Oslo kommune vurderer det, har Fylkesmannen og fylkeskommunene delvis overlappende myndighetsområde, og dette skaper uklarheter. Det er derfor viktig at samordning og at hjemmelen for fremming av innsigelse er tydelig. En slik tydeliggjøring vil bidra til økt forutsigbarhet for fylkene og kommunene.

Når det gjelder pkt. 6.8 er Oslo kommune av den oppfatning at benyttelse av statlig plan bør være helt unntaksmessig og at man heller bør benytte seg av gjensidig forpliktende samarbeidsavtaler med forpliktende fremdriftsplaner. Kommunal planlegging er et viktig demokratisk virkemiddel, og erfaringen tilsier at kommunale planprosesser gjennomføres like raskt som statlig plan.

#### Konklusjon

Plan- og bygningsetaten mener det er hensiktsmessig med revisjon av gjeldende RPR med tanke på å en tydeliggjøring av behovet for samordning av areal- og transportplanlegging og vektlegging av boligbehovet. Det antas at innsigelser derfor vil kunne vurderes mot et tydelig overordnet mål. Forslaget vurderes å være ytterligere konkretisert sammenlignet med gjeldende RPR, og dette kan være et bidrag til bedre og mer effektive planprosesser.

Etaten støtter den generelle målsettingen om en konsentrert og bærekraftig byutvikling som bygger opp om kollektive transportformer og levende bysentra.

På enkelte områder kunne retningslinjene med fordel vært noe mer forpliktende og retningsgivende.

Det vises for øvrig til innkomne uttalelser og kommentarer.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Øverste ledelse



Ellen S. de Vibe  
etatsdirektør



Hilde-Olea Simonsen  
enhetsdirektør

Vedlegg i sak 201312027-10	
Nr	Beskrivelse
1	Høring statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-
2	Uttalelse bydel Stovner
3	Uttalelse bydel Frogner
4	Uttalelse BYM
5	Uttalelse BYA
6	Uttalelse EBY
7	E-Postmelding bydel Grünerløkka
8	Uttalelse bydel Bjerke

Kopi til:

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bga.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bga.oslo.kommune.no)

Bydel Bjerke, Postboks 13 Økern, 0508 OSLO, [postmottak@bbj.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bbj.oslo.kommune.no)

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no)

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO,  
[postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no)

Bydel Stovner, Karl Fossums vei 30, 0985 OSLO, [postmottak@bsr.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bsr.oslo.kommune.no)

Bydel Frogner, Postboks 2400 Solli, 0201 OSLO, [postmottak@bfr.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bfr.oslo.kommune.no)